

**UCHWAŁA NR XII/86/12
RADY GMINY ŁUBNIANY**

z dnia 30 stycznia 2012 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kępa

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt.5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2001r. 142, poz. 1591 ; z 2002r. Nr 23, poz.220, Nr 62, poz.558, Nr 113, poz.984, Nr 153, poz.1271, Nr 214, poz.1806; z 2003r. Nr 80, poz.717, Nr 162, poz.1568; z 2004r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz.1203; z 2005r. Nr 172, poz.1441, Nr 175, poz.1457; z 2006r. Nr 17, poz.128, Nr 181, poz.1337; z 2007r. Nr 48, poz.327, Nr 138, poz.974, Nr 173, poz.1218; z 2008r. Nr 180, poz.1111, Nr 223, poz.1458; z 2009r. Nr 52, poz.420, r. 157 poz.1241 oraz z 2010r.,Nr 28, poz.142 i 146,Nr 40 poz.230, Nr 106, poz.675), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ; z 2004r.Nr 6, poz.41, Nr 141, poz.1492; z 2005r.Nr 113, poz.954, Nr 130, poz.1087; z 2006r. Nr 45, poz.319, Nr 225, poz.1635; z 2007r. Nr 127, poz.880; z 2008r.Nr 199, poz.1227, Nr 201, poz.1237, Nr 220, poz.1413; ; z 2010r. nr 24, poz.124, nr 75, poz.474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz.804, Nr 130, poz.871, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz.1043, z 2011r. Nr 32, poz.159 Nr 153, poz.901) oraz uchwały Nr XXIV/125/09 Rady Gminy Łubniany z dnia 20 kwietnia 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Kępa, po stwierdzeniu że nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łubniany uchwalonego uchwałą Nr XI/54/99 Rady Gminy Łubniany z dnia 9 grudnia 1999r. oraz wprowadzoną zmianą uchwałą Nr VII/49/11 z dnia 27 czerwca 2011r., Rada Gminy Łubniany uchwała, co następuje:

DZIAŁ I.

Przepisy ogólne

Rozdział 1.

Zakres i przedmiot ustaleń planu

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Kępa zwany dalej planem, obejmujący obszar wsi w granicach administracyjnych.

2. Granice administracyjne wsi są jednocześnie granicami obszaru objętego planem określone są na rysunku planu sporządzonym na mapie w skali 1: 1000, zwany dalej rysunkiem planu.

§ 2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu, o którym mowa w par.1 ust.2, stanowiący integralną część uchwały;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 3. 1. W planie określono :

- 1) przeznaczenie podstawowe i uzupełniające, a także w przypadkach uzasadnionych przeznaczenie dopuszczalne;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady i warunki podziału nieruchomości;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów;
- 9) tereny narażone na podtopienia;

- 10) tereny potencjalnej eksploatacji kruszywa naturalnego i granice wyznaczonych terenów górniczych;
- 11) stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy.

2. W planie nie określa się :

- 1) granic terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400m²;
- 2) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów ;
- 4) granic terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 5) granic pomników zagłady i ich stref ochronnych, ponieważ takie obiekty i tereny nie występują na obszarze objętym planem.

§ 4. Obowiązującymi ustaleniami planu są:

- 1) treść niniejszej uchwały;
- 2) oznaczenia na rysunku planu poszczególnych terenów zawierające symbol literowy określający przeznaczenie terenu oraz numer wyróżniający go spośród innych terenów;
- 3) granice obszaru objętego planem, jako granica obowiązywania ustaleń planu;
- 4) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie zagospodarowania oraz symbol literowy określający przeznaczenie terenu; w przypadku kilku symboli (P,B,S,U) można dokonać wyboru jednej z alternatywnych funkcji terenu albo przyjąć wszystkie funkcje w różnych proporcjach, jeśli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 5) zasady ochrony środowiska , przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 6) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - obowiązujący sposób sytuowania głównej kalenicy dachu;
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków , w tym zabytki objęte ochroną niniejszym planem:
 - zabytki architektury i budownictwa wpisane do gminnej ewidencji;
 - stanowiska archeologiczne udokumentowane, o potwierdzonej lokalizacji;
- 8) granice Głównych Zbiorników Wód Podziemnych GZWP Nr 333 Opole - Zawadzkie; GZWP Nr 334 Dolina Kopalna rzeki Mała Panew; GZWP Nr 335 Krapkowice - Strzelce Opolskie; GZWP Nr 336 Niecka Opolska

Rozdział 2.

Definicje i zasady ogólne

§ 5. 1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **budynki sąsiednie** – pierwsze najbliższej położone w ciągu zabudowy budynki po obu stronach ulicy, którego ustalenie planu dotyczy, z wyłączeniem budynków gospodarczych;
- 2) **ciąg zabudowy** – ciąg budynków usytuowanych wzdłuż ulicy na działkach bezpośrednio sąsiadujących z wyłączeniem budynków gospodarczych;
- 3) **dach o połaciach symetrycznych** – dach dwuspadowy założony na zasadniczej bryle budynku o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, zbiegających się w jednej kalenicy;
- 4) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia od 0°- 14°;
- 5) **deszczownie ścieków rolniczych** – stałe lub przenośne urządzenia i rurociągi , służące rozprowadzaniu ścieków rolniczych na użytkach rolnych;
- 6) **działalność nie kolidująca z funkcją mieszkaniową**: działalność nieuciążliwa, nie wymagająca:

- a) instalacji i urządzeń mogących powodować przekroczenia standardów emisyjnych poza pomieszczeniami w których jest prowadzona,
- b) jakichkolwiek urządzeń terenowych (np. place składowe, place postojowe poza wymaganymi miejscami parkingowymi, wiaty itp.),
- c) obsługi transportowej pojazdami o dopuszczalnej masie powyżej 3,5t – w przypadku działek położonych przy ulicach dojazdowych, ulicach wewnętrznych i w drugiej linii zabudowy, oraz obsługi transportowej wielokrotnej tj, więcej niż dwa kursy / dobę pojazdami o dopuszczalnej masie powyżej 3,5t – w przypadku działek położonych przy ulicach o klasach technicznych wyższych niż dojazdowe,
- 7) **elewacja frontowa** - zewnętrzna powierzchnia ściany budynku ze wszystkimi znajdującymi się na niej elementami (fasada), zwrócona w kierunku ulicy, drogi placu, w której najczęściej umieszczone jest główne wejście do budynku, znajdująca się najbliżej frontu działki;
- 8) **front działki** – część działki budowlanej, która graniczy z drogą (z której najczęściej odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę), w kierunku której zwrócona jest elewacja frontowa budynku usytuowanego na tej działce;
- 9) **budynek gospodarczy** – budynek w rozumieniu przepisów budowlanych;
- 10) **kalenica główna** – najdłuższa kalenica budynku, której usytuowanie względem linii zabudowy lub frontu działki jest określone w przepisach niniejszej uchwały;
- 11) **mieszkanie towarzyszące** – część budynku niemieszkalnego, w którym znajduje się 1 mieszkanie;
- 12) **nośnik reklamowy** – wolnostojąca budowla jak np. konstrukcja, stelaż słup wraz z nośnikiem informacji wizualnej służącej reklamie, w tym szczególnie reklamy wielkogabarytowe i wieloprzestrzenne takie jak bander, biliboard i megaboard, a także reklamy o powierzchni większej niż 3m² umieszczane na innych obiektach budowlanych;
- 13) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczająca najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania obiektów budowlanych od ulicy (drogi), mierzona do zasadniczej frontowej ściany budynku lub – w przypadku , gdy ściana ta jest nierównoległa do linii rozgraniczającej ulicy – do najbliższego punktu tej ściany; elementy nie będące częścią konstrukcji budynku, takie jak: wykusze, ganki wejściowe, gzymsy, okapy, balkony lub schody zewnętrzne mogą przekraczać (być wysunięte przed nią) nie więcej niż 1,80m;
- 14) **obowiązująca linia zabudowy** – linia regulująca usytuowanie zabudowy na działce budowlanej określona na rysunku planu. Linia, do której musi przylegać ściana frontowa budynku ; elementy nie będące częścią konstrukcji budynku, takie jak: ganki wejściowe, wykusze, gzymsy, okapy, balkony lub schody zewnętrzne mogą przekraczać (być wysunięte przed nią) wyznaczoną w planie linię zabudowy nie więcej niż 1,80m ; linia ta jest jednocześnie nieprzekraczalną linią zabudowy dla budynków gospodarczych, pomocniczych i garażowych jeśli przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 15) **obszar** – obszar terenu objęty planem;
- 16) **obiekty małej architektury** – obiekty o których mowa w przepisach prawa budowlanego niewielkie obiekty , a w szczególności : kultu religijnego, jak : kapliczki, krzyże przydrożne, figury, posągi, wodotryski i inne obiekty architektury ogrodowej, użytkowe służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku, jak: piaskownice, huśtawki, drabinki, śmietniki;
- 17) **obiekty i urządzenia towarzyszące** – należą do nich budynki gospodarcze, budynki inwentarskie, budynki pomocnicze, garaże, ogrody zimowe , a także obiekty technicznego wyposażenia infrastruktury technicznej jak: parkingi i garaże (trwale związane z gruntem) wiaty, przyłącza sieci oraz urządzenia pełniące rolę służebną wobec przeznaczenia podstawowego jak zbiorniki na ścieki bytowe, zbiorniki na gnojowicę, płyty gnojowe;
- 18) **plan** – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1 uchwały,
- 19) **powierzchnia biologicznie czynna** – powierzchnia działki lub terenu zagospodarowana jako zieleń ozdobna, trawniki, ogród przydomowy, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację o powierzchni nie mniejszej niż 10m²;
- 20) **przestrzeń publiczna** – teren i przestrzeń nad tym terenem, w obrębie linii rozgraniczających dróg i ulic, węzłów komunikacyjnych, ciągów pieszo – jezdnych i ciągów pieszych, a także usług publicznych i zieleni;

- 21) **przeznaczenie podstawowe** – funkcja terenu wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, która powinna przeważać na wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi terenie, w sposób określony w ustaleniach niniejszego planu (stanowić nie mniej niż 60% powierzchni terenu) i któremu winny być podporządkowane inne rodzaje zagospodarowania określone jako uzupełniające;
- 22) **przeznaczenie dopuszczalne** – rodzaje przeznaczenia, inne niż podstawowe, które może być dopuszczone dla uzupełnienia lub wzbogacenia przeznaczenia podstawowego i nie pozostające z nim w sprzeczności;
- 23) **przeznaczenie uzupełniające** – rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które wzbogacają lub usprawniają funkcjonowanie przeznaczenia podstawowego terenu w sposób określony w ustaleniach niniejszego planu, albo stanowią element zagospodarowania konieczny do uwzględnienia, który może lub powinien współistnieć z przeznaczeniem podstawowym;
- 24) **powierzchnia użytkowa budynku** – suma powierzchni wszystkich pomieszczeń budynku;
- 25) **poziom terenu** – rzędna projektowanego lub urządzonego terenu przed wejściem głównym do budynku;
- 26) **powierzchnia zabudowy** – powierzchnia terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, liczona w rzucie przyziemia, mierzona w przekroju poziomym budynku do wysokości 1m;
- 27) **przedsięwzięcia** – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia (instalacje) o których mowa w przepisie szczególnym;
- 28) **przepisy szczególne** (odrębne) – aktualne w momencie realizacji uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 29) **rozbudowa** – również nadbudowa i odbudowa;
- 30) **rysunek planu** – załącznik graficzny do niniejszej uchwały sporządzony na mapie w skali 1:1000;
- 31) **stawka procentowa do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości** : stawka o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym; stawka dotyczy nieruchomości, które w dniu uchwalenia planu nie były zabudowane lub były zabudowane na inną funkcję niż określają ustalenia planu i których wartość wzrosła w związku z nowym przeznaczeniem ustalonym w niniejszym planie;
- 32) **szerokość elewacji frontowej** – szerokość zawarta pomiędzy narożnikami konstrukcyjnymi elewacji frontowej (bez przybudówek i garaży);
- 33) **teren** – obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi ten obszar od innych obszarów i oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym i literowym;
- 34) **wskaźnik intensywności zabudowy terenu** – wartość stosunku powierzchni ogólnej rzutu przyziemia liczonej w obrysie zewnętrznym murów obiektów zlokalizowanych na działce lub terenie do powierzchni działki lub terenu;
- 35) **wysokość zabudowy** – (budynku) wysokość służącą do określenia maksymalnego pionowego wymiaru budynku i liczy się od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy);
- 36) **wysokość elewacji frontowej budynku** – wysokość ściany frontowej budynku mierzona od poziomu terenu przed głównym wejściem :
 - a) w budynku ze stromym dachem – do najniższej krawędzi połączenia dachu (okapu) w elewacji frontowej,
 - b) w budynku z dachem płaskim – do górnej krawędzi połączenia dachu (okapu) w elewacji frontowej;
- 37) **usługi podstawowe** (bytowe) - należy przez to rozumieć obiekty działalności usługowej służące mieszkańcom wsi, takie jak: usługi szewskie, optyczne, krawieckie, lekarskie, fryzjerskie, kosmetyczne, usługi biurowe, projektowe i artystyczne, oświaty i wychowania, zdrowia, pralnicze, fotograficzne, kserograficzne, intrologatorskie, internetowe, dorabianie kluczy, wykonywanie pieczętek, wypożyczalnia sprzętu sportowego i technicznego, malowanie i tapetowanie mieszkań i lokali, układanie płytek i parkietów, cyklizowanie, dekorowanie wnętrz, zakładanie ogrodów i trawników oraz inne o podobnym charakterze lokalizowane na działce jak określono w przepisach szczególnych planu lub w budynku mieszkalnym i zajmujące do 30% jego powierzchni użytkowej;

38) **usługi ponadpodstawowe** (komercyjne) – funkcje terenów i obiektów o charakterze szerszym niż bezpośrednia obsługa potrzeb mieszkańców wsi w zakresie usług handlu i gastronomii, usług hotelarskich, rzemiosła usługowego, kultury, rozrywki, sportu i rekreacji, obsługi naprawczej pojazdów mechanicznych i diagnostyki itp. i innych, które mają charakter usługowy o większym zasięgu niż obszar objęty planem;

39) **usługi nieprodukcyjne** – usługi związane z handlem detalicznym, naprawą artykułów użytku domowego i osobistego, mała gastronomia, ochrona i opieka zdrowotna, usługi nauki, edukacji i wychowania przedszkolnego oraz usługi ogólnospołeczne, które w rozumieniu przepisów szczególnych określających polską klasyfikację wyrobów i usług, które nie należą do przedsięwzięć powodujących przekraczanie standardów jakości środowiska oraz przekraczanie dopuszczalnych poziomów emisji substancji i energii do środowiska oraz które nie należą do przedsięwzięć dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko jest lub może być obowiązujące, w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska i innych , które mają charakter usługowy o większym zasięgu obsługi niż obszar objęty planem;

40) **usługi o charakterze nieuciążliwym** – działalność w zakresie rzemiosła, handlu i innych usług, nie zaliczona do przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, oraz nie powodująca uciążliwości na sąsiednich terenach zabudowy mieszkaniowej, w szczególności w zakresie:

a) emisji hałasu o poziomie przekraczającym normy określone w przepisie szczególnym,

b) przekroczenia dopuszczalnych wartości stężeń substancji zanieczyszczających powietrze, w tym emisji nieprzyjemnych zapachów,

c) konieczności korzystania z transportu pojazdami o dopuszczalnej masie powyżej 3,5 tony;

41) **zabudowa zagrodowa** – zabudowa łącząca funkcje mieszkaniową z działalnością rolniczą, o której mowa w przepisach odrębnych, wyjątkowo również z rolniczą i usługową;

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi:

1) działka budowlana, dostęp do drogi publicznej – definiują przepisy odrębne z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego;

2) obiekt budowlany, budynek, budowla, obiekt małej architektury, roboty budowlane, przebudowa, urządzenia budowlane, tymczasowy obiekt budowlany, obiekty nie wymagające pozwolenia na budowę – definiują przepisy odrębne z zakresu prawa budowlanego;

3) pas drogowy, droga, ulica droga wewnętrzna, droga publiczna – definiują przepisy odrębne o drogach publicznych oraz warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie;

4) instalacje, kompensacja przyrodnicza, dostępne techniki, standard jakości środowiska i standardy emisyjne – definiują przepisy z zakresu ochrony środowiska.

3. Wyrażenia o których mowa w ust. 2 interpretuje się według stanu prawnego obowiązującego w dniu uchwalenia planu.

§ 6. Przepisy ogólne i szczegółowe obowiązują łącznie.

§ 7. 1. Jeśli przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej teren, dla którego określono nowe przeznaczenie może być wykorzystywany na cele zgodne z jego przeznaczeniem podstawowym w całości lub w części; na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego na zasadach dla nich ustalone planem.

2. Na terenach wyznaczonym liniami rozgraniczającymi można lokalizować:

1) nowe obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi instalacjami, wymaganymi urządzeniami budowlanymi zgodnie z przeznaczeniem terenu, określonym w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały;

2) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej związane z przeznaczeniem terenu oraz lokalne urządzenia komunikacji wewnętrznej, jeśli nie kolidują z ustalonym w planie przeznaczeniem lub nie zakłóca możliwości zabudowy nieruchomości zgodnie z ustaleniami planu, a także dokonywać ich remontu, przebudowy i rozbudowy;

3) zieleń towarzyszącą urządzoną, małą architekturę;

4) przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – wyznaczonych ściśle nie podlega zmianom, z wyłączeniem zmiany dokonanej w trybie wymaganym

przepisami odrębnymi. Dopuszcza się zmianę przebiegu linii rozgraniczających wyłącznie wynikającą z potrzeby uwzględnienia istniejących podziałów geodezyjnych nieruchomości, w przypadku:

- dostosowania granic geodezyjnych do podziałów własnościowych dokonanych przed uchwaleniem planu,
- zmiany przebiegu granicy geodezyjnej działki, wzdłuż której wyznaczono linię rozgraniczającą, wyłącznie w celu poszerzenia pasa drogowego drogi publicznej.

3. Ustalone wskaźniki urbanistyczne oraz zasady kształtowania zabudowy stosuje się do nowej zabudowy oraz rozbudowy istniejących budynków, a także do zmian zagospodarowania terenów, z wyjątkiem remontów i przebudowy.

4. Na całym obszarze objętym planem ustala się:

1) zakaz:

- a) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400m²,
 - b) wygradzania działek, od strony dróg i przestrzeni publicznych, o których mowa w §19, ogrodzeniami wykonanymi z prefabrykatów betonowych lub o powierzchni ażurowej mniejszej niż 20% lub wysokości większej niż 1,80m;
- 2) wysokość konstrukcji wsporczych pod anteny sytuowane na budynkach wraz z anteną i urządzeniami na niej umieszczonymi, nie może być większa niż 2m.

Rozdział 3. Przeznaczenie terenów

§ 8. 1. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

2. Ustala się następujące tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi dla których ustala się następujące przeznaczenie podstawowe:

- MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- UM** - tereny zabudowy usługowo- mieszkaniowej;
- RM** - tereny zabudowy zagrodowej;
- U** - tereny usług;
- UP** - tereny usług publicznych;
- ZL** - tereny lasów;
- ZC** - teren cmentarza ;
- P,B,S,U** - tereny obiektów produkcyjnych, budownictwa, składów, magazynów i usług;
- PE** - tereny eksploatacji odkrywkowej kruszywa naturalnego;
- RPZ** - teren specjalistycznej produkcji zwierzęcej;
- RPO** - tereny produkcji w gospodarstwach ogrodnictwa;
- R** - tereny użytków rolnych ;
- RZ** - tereny łąk i pastwisk;
- WS** - tereny wód stojących i płynących;
- KDZ** - tereny dróg publicznych, klasy zbiorczej;
- KDL** - tereny dróg publicznych, klasy lokalnej;
- KDD** - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- KDW** - tereny dróg wewnętrznych;
- KP** - teren bazy transportowej ;
- EG** - trasa przebiegu gazociągu;

EE - trasa przebiegu linii 110KV;

§ 9. Szczegółowe przeznaczenie terenów i sposób ich zagospodarowania wymienionych w §8 ust.2, w tym dopuszczenia i ograniczenia określają przepisy szczegółowe.

Rozdział 4.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

§ 10. Przy lokalizacji nowych budynków i rozbudowie istniejących należy respektować linie zabudowy oraz zasady kształtowania zabudowy zgodnie z przepisami szczegółowymi niniejszej uchwały.

§ 11. 1. Przy rozbudowie budynków lub dobudowie, dach części dobudowanej lub rozbudowanej należy pokryć takim samym materiałem i w takim samym kolorze jak pokrycie dachu istniejącego; ustalenie nie dotyczy dachów płaskich .

2. Jeśli przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej , przy budowie lub nadbudowie budynków w ciągach istniejącej zabudowy:

- 1) wysokość budynku nowego lub nadbudowywanego nie może przekroczyć wysokości najwyższego budynku w tym samym ciągu zabudowy;
- 2) rodzaj dachu – jak dach jednego z budynków sąsiednich lub jak dach przeważającej ilości budynków w tym samym ciągu zabudowy;

3. Zakazuje się: w przypadku budynków jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej i szeregowej – rozbudowy pojedynczych segmentów, a także przebudowy pojedynczych segmentów zmieniających elewacje frontową, w tym zmiany rodzaju materiału wykończenia ścian elewacyjnych i dachu.

§ 12. 1. Jeśli przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej , dopuszcza się od strony ulic ogrodzenia o wysokości do 1,80m, z możliwością podmurówki o wysokości do 0,50m. Jeśli na działce bezpośrednio sąsiadującej istnieje trwałe ogrodzenie, należy zachować taką samą wysokość. Wyklucza się:

- 1) ogrodzenia pełne, poza fragmentami przy bramach i furtkach oraz na działkach z budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi w miejscach wydzielonych na pojemniki na odpady;
- 2) ogrodzenia z ażurowych prefabrykatów betonowych;

2. Zabrania się sytuowania reklam:

- 1) na drzewach i w odległości mniejszej niż 1m od zasięgu ich koron;
- 2) na obiektach sytuowanych dla ozdoby ulic, placów, i skwerów;
- 3) w odległości mniejszej niż 1m od ścieżek rowerowych;

3. W liniach rozgraniczających dróg i ulic zabrania się:

- 1) umieszczania wolnostojących reklam i znaków w sposób powodujący utrudnienia w komunikacji pieszej i rowerowej, ograniczenia widoczności na skrzyżowaniach ;
- 2) realizowania nowych schodów i wejść do budynków, kiosków i elementów małej architektury , ograniczających możliwość swobodnego przejścia.

Rozdział 5.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

§ 13. 1. Ustala się ogólne zasady ochrony środowiska naturalnego, w szczególności wód podziemnych, elementu środowiska najbardziej zagrożonego na obszarze planu – znajdującego się w granicach czterech głównych zbiorników wód podziemnych : **GZWP nr 333** Opole – Zawadzkie w triasie środkowym z którym obszar wsi graniczy od strony południowej (dolina Swornicy); **GZWP nr 334** Dolina Kopalna rzeki Mała Panew, związany z utworami czwartorzędowymi; **GZWP nr 335** Krapkowice – Strzelce Opolskie związany z triasem dolnym; **GZWP nr 336** Niecka Opolska obejmujący kredowy poziom wodonośny którego północny fragment przebiega przez obszar wsi zaliczany do obszaru wysokiej ochrony (OWO).

2. Uciążliwość wynikająca z charakteru prowadzonej działalności nie może przekraczać na granicy terenu prowadzonej działalności wartości dopuszczalnych, określonych w przepisach odrębnych. W związku z uwarunkowaniami wymienionymi w ust.1 zakazuje się na całym obszarze planu realizacji przedsięwzięć mogących spowodować zanieczyszczenie wód powierzchniowych i podziemnych, w szczególności:

- 1) lokalizowania deszczowni ścieków oraz wylewisk ścieków;
- 2) lokalizowania przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 3) innych form wprowadzania nieczyszczonych ścieków do ziemi, wód podziemnych i powierzchniowych z zastrzeżeniem ustaleń §30ust.2.pkt.3, dotyczących odprowadzania wód opadowych i roztopowych;

3. W celu ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego na obszarze objętym planem wprowadza się następujące nakazy, zakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:

- 1) zachowania wymaga mozaika krajobrazowa zadrzewień, zakrzewień, trwałych użytków zielonych w dnach dolin cieków wodnych Jemielnicy i Swornicy, a także rowów melioracyjnych;
- 2) ochronie podlegają szpalery drzew śródpolnych i przydrożnych; dopuszcza się cięcia w przypadkach uzasadnionych wystąpieniem zagrożeń dla ludzi i mienia lub ruchu drogowego, a także we względów pielęgnacyjnych;
- 3) uzupełnianie istniejącej zieleni zarówno na terenach zabudowy mieszkaniowej jak i terenach prowadzonej działalności usługowo - produkcyjnej;
- 4) istniejące przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko, w razie okoliczności wskazujących na ich szkodliwy wpływ na środowisko, wymagają sporządzenia przeglądu ekologicznego zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) ustala się zakaz lokalizacji obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w potencjalnych strefach uciążliwego oddziaływania napowietrznych linii wysokiego napięcia tj. w odległości od skrajnego przewodu roboczego linii 110KV- 14,5m;

4. Na obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji :

- 1) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisie szczególnym, z wyjątkiem instalacji oczyszczania ścieków, infrastruktury technicznej, dróg oraz urządzeń telekomunikacyjnych montażu stacji bazowych telefonii komórkowej i anten telekomunikacyjnych;
- 2) przedsięwzięć wymagających utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania;
- 3) zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach ochrony środowiska;
- 4) działalności inwestycyjnej, która pomimo zastosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych nie gwarantuje dotrzymania standardów jakości środowiska oraz wartości odniesienia, określonych w przepisach odrębnych, poza granicami terenu, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 5) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub osuwiskowym lub budową, odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń melioracji wodnych, innych, które nie gwarantują ochrony przed zanieczyszczeniem wód podziemnych, gruntu i gleby;
- 6) innych , które nie gwarantują ochrony przed zanieczyszczeniem wód powierzchniowych, podziemnych , gruntu i gleby;

5. Rolnicze wykorzystanie obornika, gnojówki i gnojowicy jako nawozów naturalnych powinno być zgodne z wymaganiami przepisów szczegółowych o nawozach i nawożeniu.

6. Szczątki roślin lub zwierząt odkryte w trakcie robót ziemnych podlegają ochronie na mocy przepisów szczególnych; w razie ich odkrycia należy wstrzymać roboty mogące je uszkodzić oraz niezwłocznie zawiadomić Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska lub Wójta.

§ 14. W zakresie ochrony powietrza atmosferycznego oraz ochrony przed hałasem i wibracjami:

- 1) należy stosować rozwiązania oraz środki techniczne i technologiczne zapobiegające lub ograniczające emisje zanieczyszczeń, hałasu i wibracji, w tym szczególnie:
 - a) przy składowaniu na otwartym terenie materiałów, będących źródłem emisji nieorganizowanej do powietrza, wdrażać technologie minimalizujące emisje wtórną,

- b) stosować paliwa niskoemisyjne lub wysokosprawne urządzenia zapewniające dotrzymanie obowiązujących norm emisji zanieczyszczeń,
 - c) wprowadzać paliwa ekologiczne : energię elektryczną, gaz, olej opałowy, węgiel o zawartości siarki palnej w paliwie do 0,3%, a także niekonwencjonalną energię odnawialną w zasilaniu energetycznym budynków i gospodarce komunalnej, w tym energię słoneczną,
 - d) w zagospodarowaniu terenów wprowadzać zielen, w szczególności przy granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej ,
 - e) dla budynków lub pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych w zakresie ochrony przed hałasem i wibracjami, położonych w zasięgu potencjalnego uciążliwego oddziaływania dróg – ulic zbiorczych i lokalnych, należy stosować zabezpieczenie w budynku lub jego części, określone w przepisach odrębnych,
- 2) ochronie przed hałasem i wibracjami podlegają zgodnie z przepisami odrębnymi następujące tereny wyznaczone na rysunku planu :
- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – **MN**; zabudowa usługowo - mieszkaniowa - **UM** ; zabudowa zagrodowa - **RM**;
 - b) usługi publiczne w zakresie oświaty i wychowania – **UP**;

§ 15. 1. W zakresie ochrony powierzchni ziemi i kopalni, wód powierzchniowych i podziemnych:

- 1) zakazuje się:
- a) odprowadzania nieczyszczonych ścieków do gruntu, wód podziemnych oraz powierzchniowych,
 - b) deszczowania ścieków rolniczych bez wymaganego przepisami odrębnymi pozwolenia wodnoprawnego,
 - c) lokalizacji przydomowych i indywidualnych oczyszczalni ścieków, z wyłączeniem urządzeń podczyszczających ścieki przed ich odprowadzeniem do systemu kanalizacyjnego lub do wód i ziemi; dopuszcza się lokalizowanie przydomowej oczyszczalni ścieków na nieruchomościach jeśli kanalizacja zbiorcza będzie realizowana później niż 3 lata od uchwalenia planu,
- 2) w strefie sanitarnej cmentarza zewnętrznej, określonej na rysunku planu, obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych dla 50 – cio metrowej strefy sanitarnej;
- 3) powierzchnie, na których istnieje niebezpieczeństwo zanieczyszczenia substancjami szkodliwymi, mogącymi przenikać do wód lub do ziemi, należy uszczelnić, zabezpieczyć przed spływem zanieczyszczonych wód na tereny przyległe oraz wyposażyć w urządzenia oczyszczające i zabezpieczające przed przedostaniem się substancji zagrażających środowisku naturalnemu wód i ziemi;
- 4) na terenach niezabudowanych przed podjęciem działalności określonej w planie, ustala się obowiązek zdjęcia warstwy próchnicznej ; zdjętą próchniczną warstwę gleby należy w miarę możliwości wykorzystać na terenie inwestycji do poprawy wartości użytkowej gruntów niezabudowanych, zwłaszcza do kształtowania terenów zieleni wewnętrznej (urządzonej).

§ 16. 1. W zakresie ochrony walorów przyrodniczych i krajobrazowych :

- 1) nakaz:
- a) zachowania mozaiki krajobrazowej zadrzewień, zakrzewień, trwałych użytków zielonych w dolinach cieków i rowów,
 - b) ochrony doliny rzeki Swornicy i terenów podmokłych oraz narażonych na podtopienia i zastoiska wód opadowych przed degradacją i zabudową jak określono na rysunku planu,
 - c) zabezpieczenia bryły korzeniowej drzew przed uszkodzeniami w trakcie robót budowlanych;
- 2) zakaz:
- a) na terenach oznaczonych jako R i RZ czasowego deponowania i składowania odpadów, nawozów, środków ochrony roślin oraz innych materiałów i substancji (z wyłączeniem składowania obornika i wylewania gnojówki zgodnie z przepisami o nawozach i nawożeniu), mogących zanieczyszczać powierzchnię ziemi, glebę i wody,

- b) nieuzasadnionej wycinki drzew z wyjątkiem cięć pielęgnacyjnych i wystąpienia zagrożeń dla ludzi i mienia lub bezpieczeństwa ruchu drogowego.

Rozdział 6.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 17. 1. Obejmuje się ochroną konserwatorską zabudowę zlokalizowaną w ciągu ulicy Opolskiej oraz budynki i budowle ujęte w gminnej ewidencji zabytków:

1. Kapliczka z rzeźbą Chrystusa Frasobliwego, murowana, I poł. XIX w, ul. Luboszycka - Słowackiego
2. Kapliczka neogotycka , murowana, poł. XIX w, ul. Opolska 8
3. Kapliczka dzwonnica z 1800r.
4. Kapliczka murowana, k.XIXw, ul. Opolska 14
5. Dom mieszkalny z częścią gospodarczą, murowany, 1884r., ul. Polna 9
6. Dom mieszkalny z częścią gospodarczą, murowany, k. XIXw, ul. Polna 7
7. Dom mieszkalny, murowany , k. XIXw., ul. Opolska 7
8. Dom mieszkalny, murowany, k. XIXw, ul. Opolska 8
9. Dom mieszkalny, murowany, k. XIXw, ul. Opolska 12
10. Dom mieszkalny, murowany, k. XIXw., ul. Opolska 16
11. Dom mieszkalny, murowany, 1888r., ul. Opolska 18
12. dom mieszkalny z częścią gospodarczą, murowany, k. XIXw, ul. Opolska 20
13. Budynek boczny dom mieszkalny murowany, k. XIXw., ul. Opolska 22
14. Dom mieszkalny ul. Polna 1,1a
15. Dom mieszkalny ul. Wróblińska 1
16. Dom mieszkalny ul. Opolska 7a
17. Dom mieszkalny ul. Luboszycka 22
18. Dom mieszkalny z częścią gospodarczą, murowany, k XIXw., ul.Polna 3
19. Budynek gospodarczy ul. Opolska 16
20. Zajazd ul. Opolska 28
21. Pomnik mieszkańców - dla ofiar wojen ul. Luboszycka

2. Dla obiektów wymienionych w ust.1 ustala się następujące warunki:

- 1) należy zachować istniejącą formę architektoniczną budynków, wygląd zewnętrznych otworów okiennych i drzwiowych, zewnętrzny detal architektoniczny oraz rodzaj materiału pokrycia dachu i wykończenia ścian zewnętrznych, a także zachowane historyczne elementy konstrukcji budynków i wykończenia wnętrz;
- 2) dopuszcza się odstępstwa od warunków określonych w pkt.1 , pod warunkiem uzyskania pozytywnej opinii Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
3. Dopuszcza się rozbiórkę obiektów objętych ochroną konserwatorską tylko w przypadkach uzasadnionych bardzo złym stanem technicznym, po wykonaniu dokumentacji dla celów archiwalnych, w zakresie uzgodnionym z Opolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

§ 18. 1. Obejmuje się ochroną konserwatorską zabytki archeologiczne ujęte w ewidencji Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków:

Stanowisko nr 1

- punkt osadniczy – epoka brązu
- punkt osadniczy – wczesne średniowiecze

Stanowisko nr 2

- punkt osadniczy – młodsza epoka kamienia
- cmentarzysko – kultura przeworska – III-IV w.n.e. okres wpływów rzymskich
Stanowisko nr 3
- punkt osadniczy – neolit
Stanowisko nr 4
- punkt osadniczy – pradzieje
- punkt osadniczy – późne średniowiecze
Stanowisko nr 5
- punkt osadniczy – pradzieje
- punkt osadniczy – późne średniowiecze
- punkt osadniczy – kultura łużycka
Stanowisko nr 6
- osada – kultura łużycka
- osada – kultura przeworska – późny okres wpływów rzymskich
- punkt osadniczy – późne średniowiecze
Stanowisko nr 7
- osada – kultura łużycka – okres halsztacki
- punkt osadniczy – wczesne średniowiecze
- punkt osadniczy – późne średniowiecze
Stanowisko nr 8
- punkt osadniczy – późne średniowiecze
Stanowisko nr 9
- punkt osadniczy – późne średniowiecze
Stanowisko nr 10
- punkt osadniczy – kultura przeworska – okres wpływów rzymskich
- punkt osadniczy – późne średniowiecze
Stanowisko nr 14
- osada ? – XIII w. ?

2. Wszelkie roboty ziemne lub zmiany charakteru dotychczasowej działalności w miejscach, gdzie znajdują się zabytki archeologiczne, oznaczone na rysunku planu należy wyprzedzająco zgłosić i uzgodnić z organem właściwym do spraw ochrony zabytków i wykonywać zgodnie z zasadami ochrony zabytków określonymi w przepisach odrębnych.

Rozdział 7.

Zasady kształtowania przestrzeni publicznych

§ 19. 1. Wyznacza się obszary przestrzeni publicznej objęte szczególną ochroną ze względu na wartości krajobrazowe, kulturowe lub społeczne:

- 1) drogi publiczne usytuowane, oznaczone symbolami: **KDL, KDZ, KDD** ;
- 2) **UP** - tereny usług publicznych (oświaty i wychowania, sportu i rekreacji) ;

2. Dla obszarów przestrzeni publicznej, o których mowa w ust.1, oprócz innych ustaleń planu, obowiązuje:

- 1) nakaz:

- a) wyposażenia terenów w elementy małej architektury i oświetlenia, szyldów i reklam o ujednoczonym charakterze i wysokich walorach estetycznych i użytkowych,
 - b) zapewnienia ogólnej dostępności terenu, w tym osobom niepełnosprawnym,
- 2) zakaz :
- a) sytuowania obiektów usługowych z wyjątkiem kiosków,
- 3) dopuszcza się lokalizację:
- a) znaków oraz planów informacji wizualnej ,
 - b) urządzonych miejsc na kontenery do selektywnego zbierania odpadów ,
 - c) nośników reklamowych na zasadach określonych w §20 planu,
 - d) wprowadzania elementów małej architektury , oświetlenia i zieleni urządzonej w dostosowaniu do warunków lokalnych,
 - e) lokalizowania przystanków autobusowych,
 - f) instalowania barier ochronnych w rejonie skrzyżowań ulic,
 - g) jako miejsce organizacji okazjonalnych imprez masowych wyznacza się na obszarze planu teren boiska sportowego oznaczony symbolem UP.

§ 20. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady sytuowania nośników reklamowych:

- 1) zakazuje się sytuowania:
- a) nośników reklamowych na obszarze objętym planem, rozumianych zgodnie z §5ust.1pkt.12 na terenach oznaczonych symbolem: **MN, UM, UP, US, RZ, ZC, ZL, WS,**
 - b) w przestrzeniach publicznych ulic – pasach drogowych – wyklucza się budowę nowych schodów wejściowych do budynków, oraz straganów, kiosków i elementów małej architektury, ograniczających możliwość swobodnego przejścia,
 - c) wszelkich nośników reklamowych jako namalowanych na ścianach budynków, podwieszonych do balkonów i wykuszy oraz wieszania i montowania ich na ogrodzeniach i innych obiektach budowlanych;
- 2) dopuszcza się:
- a) sytuowanie tablic informacyjnych, szyldów i reklam, nie stanowiących nośników reklamowych w rozumieniu §5ust.1 pkt.12 na elewacjach budynków i na szybach otworów okiennych, w pasie usytuowanym do wysokości dolnej krawędzi otworów okiennych piętra budynku,
 - b) tablice informacyjne , szyldy i reklamy, o których mowa w pkt.2a , nie mogą zajmować więcej niż 5% powierzchni elewacji budynku na której są zawieszane oraz nie więcej niż 40% tafli szyby, w przypadku sytuowania ich na szybach witryn i okien jako namalowanych lub naklejanych.

Rozdział 8.

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

§ 21. 1. Jeśli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej , ustala się następujące wskaźniki miejsc parkingowych dla samochodów osobowych (mp) , które należy realizować wraz z zagospodarowaniem podstawowym na terenach inwestycji:

- 1) zabudowa mieszkaniowa w zabudowie szeregowej – 1,0mp/1 mieszkanie;
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 2mp/1 dom, w tym garaż;
- 3) biura i budynki administracji – 1mp/30-40m² pow. użytkowej;
- 4) sklepy – do 400m² - 1mp/40m² pow. użytkowej, ale nie mniej niż 2mp/na 1 sklep;
- 5) boiska sportowe – 1mp/50m² pow. urządzeń sportowych;
- 6) przedszkola – 1mp/20/30 dzieci, ale nie mniej niż 2mp;
- 7) młodzieżowe domy kultury, świetlice wiejskie – 1mp/15 odwiedzających;

8) hurtownie, magazyny, składy, zakłady produkcyjne – 1mp/4 osoby zatrudnione;

2. Pozostałe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustalone są indywidualnie dla poszczególnych terenów w przepisach szczegółowych.

Rozdział 9.

Zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości

§ 22. 1. Jeśli przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się podziały parcelacyjne terenów wyznaczonych w planie w całości lub części pod warunkiem:

- 1) zapewnienia dostępności komunikacyjnej do wszystkich nieruchomości bezpośrednio z istniejących ulic/dróg lub za pośrednictwem dróg wewnętrznych spełniających wymagania dojazdu do działek budowlanych i drogi pożarowej, a także zapewnienia zjazdu z drogi, określone w przepisach odrębnych;
- 2) zachowania wymaganych odległości pomiędzy istniejącymi budynkami i nowymi granicami działek budowlanych, określonych w przepisach odrębnych;
- 3) możliwości zagospodarowania działek budowlanych powstałych w wyniku parcelacji zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi oraz ustaleniami planu, w tym zgodnie ze wskaźnikami urbanistycznymi określonymi w niniejszej uchwale;
- 4) zachowania ustaleń planu w zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenów oraz w zakresie usytuowania budynków w stosunku do granic działki i wymagań przeciwpożarowych określonych przepisami odrębnymi;
- 5) uwzględnienia prawnie chronionych interesów stron w zakresie określonym przepisami odrębnymi, w tym szczególnie wpływu wód opadowych, obsługi komunikacyjnej i inżynierijno – technicznej;
- 6) możliwość doprowadzenia właściwej dla przeznaczenia terenu infrastruktury technicznej.

2. W projektach podziału nieruchomości należy zachować ustalone planem zasady wydzielenia dróg i ulic, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi.

3. Linie rozgraniczające tereny o różnych rodzajach przeznaczenia, określone ściśle, stanowią równocześnie zewnętrzne granice działek przeznaczonych do wydzielenia. Dopuszcza się korygowanie linii rozgraniczających wyłącznie o niewielkim zakresie i jeśli to wynika z istniejących granic własności nieruchomości.

4. Ustala się parametry dla wydzielanych, nowych działek budowlanych, jeśli nie są określone w ustaleniach szczegółowych z zaleceniem zachowania podziału geodezyjnego:

- 1) powierzchnia działki budowlanej powinna wynosić:
 - a) od 600m² do 1200m²- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej,
 - b) od 450m² do 900m²- dla zabudowy jednorodzinnej, bliźniaczej,
 - c) od 200m² do 600m²- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej,
 - d) nie mniej niż 800m²- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,
 - e) nie mniej niż 500m² - dla zabudowy usługowej,
 - f) nie mniej niż 1900 m²- dla zabudowy usługowo – mieszkaniowej (na terenach UM),
 - g) nie mniej niż 3000 m² - dla zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów, handlu hurtowego, baz maszyn i urządzeń;
- 2) szerokość frontu działki powinna wynosić:
 - a) od 18 m do 28m – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) od 14m do 18m – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
 - c) od 6m do 14m – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej,
 - d) od 20m do 40 – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,
 - e) nie mniej niż 15m – dla zabudowy usługowej,
 - f) nie mniej niż 25m dla zabudowy usługowo – mieszkaniowej (na terenach UM),

g) nie mniej niż 30 m dla zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów, handlu hurtowego, baz maszyn i urzędzeń;

5. Parametry dla wydzielonych działek, o których mowa w ust.4 nie obowiązują dla wydzielanych działek, dla obiektów i urzędzeń infrastruktury technicznej.

6. Dopuszcza się inne parametry działek, niż określone w ust.4, w przypadku uzasadnionym skrajnym lub narożnym usytuowaniem działki przy liniach rozgraniczających terenu, o symbolu i przeznaczeniu ustalonym planem.

7. Kąt położenia granicy nowej działki, w stosunku do linii rozgraniczających pasa drogowego powinien wynosić od 70° do 90°, z dopuszczalnym odchyleniem nie większym niż 30.

8. W przypadku, gdy powierzchnia działki budowlanej podlegającej podziałowi uniemożliwia wydzielenie działek o parametrach określonych w ustaleniach szczegółowych planu, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni nie więcej niż jednej z nowo wydzielanych działek maksymalnie o 20% minimalnej powierzchni określonej dla danego terenu.

9. Dopuszcza się dla obszaru objętego ustaleniami planu, wydzielanie działek przeznaczonych pod lokalizację urzędzeń infrastruktury technicznej i komunikacji w ramach innego przeznaczenia podstawowego; wielkość tych działek należy ustalać w dostosowaniu do parametrów technicznych tych urzędzeń i potrzeb ich obsługi.

10. Zakaz dokonywania wtórnego podziału terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem: ZC; na terenie UP dopuszczalny jeśli wynika to z konieczności zagospodarowania.

11. Dopuszcza się scalanie gruntów w celach:

- 1) uzyskania parametrów działek, o których mowa w ust.4;
- 2) umożliwienia wykorzystania i racjonalnego zagospodarowania działek zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu;
- 3) określonych w przepisach szczególnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.

Rozdział 10.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

§ 23. 1. W obiektach użyteczności publicznej lub na terenach ich lokalizacji, dopuszcza się pomieszczenia, urządzenia lub obiekty obrony cywilnej; modernizacja, rozbudowa, budowa i rozbiórka tych obiektów winna być uzgodniona zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się obowiązek zapewnienia dostępu do cieków wodnych i rowów melioracyjnych właściwemu zarządcy, odpowiedzialnemu za ich eksploatację, poprzez:

1) zakaz:

- a) grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód stojących i płynących w odległości mniejszej niż 1,5m od linii brzegu,
- b) sytuowania obiektów budowlanych od rzeki Jemielnicy w odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy jak określono na rysunku planu; dla pozostałych cieków w odległości mniejszej niż 5m od linii brzegu powierzchniowych cieków publicznych;

2) skanalizowanie cieku wodnego lub rowu melioracyjnego, budowę mostków i kładek możliwe są za zgodą zarządcy.

3. Od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej 15KV zachować odległość nie mniejszą niż:

- a) 6,0m – do rzutu budynku i jego części, przeznaczonych na pobyt ludzi,
- b) 5,0m – do rzutu prowadzonych robót budowlanych.

4. W zasięgu strefy ochrony sanitarnej cmentarza obejmującej obszar położony w odległości do 50,0m wokół jego granic, ustala się:

1) zakaz lokalizacji:

- a) nowych budynków mieszkalnych oraz budynków zamieszkania zbiorowego,

- b) zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego oraz zakładów przechowujących artykuły żywności,
- c) studzien, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.

Rozdział 11. **Tereny komunikacji**

§ 24. 1. Ustala się ogólne zasady wyznaczania i zagospodarowania terenów dróg:

- 1) przebudowa infrastruktury komunikacji pieszej i kołowej (chodników i jezdni) ;
- 2) drogi – ulice , oznaczone na rysunku planu symbolami: **KDZ, KDL, KDD, KDW** , należy przy dokonywaniu ich remontów i przebudowy dostosowywać w miarę możliwości do projektowanej szerokości pasa drogowego, określonego w przepisach szczegółowych planu;
- 3) dopuszcza się etapową budowę i przebudowę dróg – ulic w dostosowaniu do potrzeb;
- 4) jeśli warunki terenowe pozwalają , przy remoncie i przebudowie dróg należy sytuować ścieżki rowerowe i pieszo - rowerowe połączone z terenami sportu i rekreacji, cmentarzem, terenami zieleni;
- 5) infrastruktura techniczna nie związana z potrzebami zarządzania drogami i potrzebami ruchu drogowego, powinna być lokalizowana poza pasem drogowym w miejscach gdzie istnieje taka możliwość; w przypadku konieczności sytuowania sieci w pasie drogowym należy uzyskać warunki właściwego zarządcy drogi;
- 6) przy prowadzeniu sieci należy uwzględniać planowane zagospodarowanie terenu, nie prowadzić sieci w sposób utrudniający przyszłe zagospodarowanie (np. skośne ułożenie sieci w granicach terenu nieruchomości);

2. Drogi wewnętrzne i służebne, nie wyznaczone na rysunku planu należy wyznaczać o szerokości dróg pożarowych, określonych w przepisach odrębnych.

§ 25. 1. **1KDZ** - teren drogi publicznej powiatowej dla której ustala się przeznaczenie:

- a) podstawowe: droga – ulica klasy zbiorczej (Z) w rozumieniu przepisów odrębnych,
- b) uzupełniające : trasy rowerowe, urządzenia parkowania przyulicznego, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i melioracji;

2. W ramach przeznaczenia uzupełniającego urządzenia parkowania należy sytuować wyłącznie w miejscach gdzie pas drogowy posiada 20 m szerokości lub więcej.

3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust.1:

- 1) parametry drogi – ulicy: wg przepisów odrębnych:
 - a) szerokość pasa drogowego – min.20m,
 - b) chodniki na terenie zabudowanym – co najmniej chodnik jednostronny,
 - c) wskazana trasa rowerowa,
 - d) dostępność nieograniczona;
- 2) dopuszcza się lokalizację zatok autobusowych dla komunikacji zbiorowej.

4. W przypadku braku możliwości uzyskania normatywnej szerokości w liniach rozgraniczających terenu pod drogi, ze względu na istniejące zainwestowanie dopuszcza się zawężenie parametru szerokości w liniach rozgraniczających do stanu istniejącego.

§ 26. 1. **1 KDL - 3 KDL** – tereny dróg publicznych gminnych, dla których ustala się przeznaczenie:

- a) podstawowe: droga – ulica klasy lokalnej (L) w rozumieniu przepisów odrębnych,
- b) uzupełniające : urządzenia parkowania przyulicznego, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i melioracji wodnych;

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust.1:

- 1) parametry drogi – ulicy:
 - a) szerokość pasa drogowego – min.15m,

b) chodniki – minimum jednostronny,

c) dostępność – nieograniczona.

§ 27. 1. 1KDD – 13KDD – tereny dróg publicznych gminnych , dla których ustala się przeznaczenie:

a) podstawowe: droga – ulica klasy dojazdowej (D) w rozumieniu przepisów odrębnych,

b) uzupełniające : urządzenia parkowania przyulicznego, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i melioracji wodnych,

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust.1:

1) parametry drogi – ulicy:

a) szerokość pasa drogowego – min.10m,

b) chodniki – min. jednostronny,

c) dostępność – nieograniczona;

§ 28. 1. KDW – tereny dróg wewnętrznych , dla których ustala się przeznaczenie:

a) podstawowe: droga – ulica wewnętrzna, w rozumieniu przepisów odrębnych,

b) uzupełniające : urządzenia parkowania, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust.1:

1) parametry drogi – ulicy:

a) szerokość pasa drogowego – min. 6,0m,

b) chodniki – min. jednostronny; dopuszcza się możliwość realizacji nawierzchni drogi wewnętrznej jednoprzestrzennie, bez wyodrębnienia jezdni i chodnika,

c) dostępność – nieograniczona;

2) dopuszcza się wydzielenie w obrębie poszczególnych terenów dróg wewnętrznych nie wskazanych na rysunku planu, obsługujących więcej niż dwie działki budowlane, pod następującymi warunkami:

a) wydzielenie działek pod drogi wewnętrzne musi nastąpić w sposób wyprzedzający w stosunku do wydzielenia działek budowlanych lub równocześnie z podziałem na działki budowlane,

b) obowiązuje zapewnienie bezpieczeństwa pożarowego, w szczególności zakończenia drogi wewnętrznej (drogi bez przejazdu) placem do zawracania o wymiarach i formie określonej w przepisach odrębnych,

c) zachowania trójkątów widoczności (narożnego ścięcia granic działek na skrzyżowaniu drogi wewnętrznej z drogami dojazdowymi lub lokalnymi) o wymiarze 5,0mx5,0m.

§ 29. 1. Zasady minimalnego wyposażenia terenów w miejsca postojowe dla samochodów osobowych ustalono w §21.

2. Miejsca postojowe, o których mowa w ust.1 należy sytuować na działce budowlanej, na której usytuowany jest obiekt.

3. Na terenach oznaczonych symbolem UP, US sytuować także miejsca postojowe dla rowerów.

Rozdział 12.

Zasady modernizacji , rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 30. 1. Ustala się pełne docelowe uzbrojenie terenów istniejącej i planowanej zabudowy w sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gazową, elektroenergetyczną i telekomunikacyjną obsługę komunalną na następujących zasadach:

1) przewody podziemne sieci wodociągowej, kanalizacyjnych gazowych, elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych, napowietrzne linie elektroenergetyczne niskich napięć i napowietrzne linie telekomunikacyjne oraz urządzenia i obiekty towarzyszące tym sieciom – należy sytuować w pasach rozgraniczenia ulic i dróg, na warunkach uzgodnionych z zarządcami dróg;

2) dopuszcza się przeprowadzenie przewodów o których mowa w ust.1 wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi (np. stacji transformatorowych, przepompowni ścieków, szaf telekomunikacyjnych, kabin

telefonicznych, pompowni), a także nowych kablowych i napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia – na nieruchomościach gruntowych sąsiadujących z ulicami i drogami lub na terenach rolniczych R, RZ nie powodujące konieczności uzyskiwania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze, w uzgodnieniu z właścicielami tych nieruchomości, bez potrzeby zmiany planu.

2. Ustala się następujące zasady rozwoju infrastruktury technicznej:

1) wodociągowej:

- a) zaopatrzenie w wodę odbiorców wsi przewiduje się z istniejącej sieci grupowego wodociągu „ Południe ” zasilanego z sieci wodociągowej miasta Opolą i poprzez rozbudowę na terenach planowanej zabudowy na warunkach określonych przez zarządcę i przepisy odrębne,
- b) istniejąca sieć wodociągowa może podlegać remontom/modernizacji i przebudowie do wymaganych potrzeb technicznych prowadzenia sieci i zabezpieczenia pożarowego,
- c) nowe odcinki mogą być prowadzone jako rurociągi doziemne w sposób zapewniający najmniejszą liczbę skrzyżowań i zbliżeń z innymi obiektami budowlanymi i istniejącym innym uzbrojeniem,
- d) nowe odcinki sieci należy wykonywać poza pasem drogowym drogi powiatowej. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizację sieci w pasie drogowym po wcześniejszym uzyskaniu zezwolenia i warunków zarządcy drogi,
- e) dopuszcza się budowę przewodów tranzytowych bez potrzeby zmiany planu a także wykonanie i eksploatację ujęć wód podziemnych na obszarze planu po spełnieniu warunków przewidzianych w przepisach prawa wodnego;

2) odprowadzanie i unieszkodliwianie ścieków:

- a) odprowadzanie ścieków komunalnych i bytowych, których dopuszczalny skład określają przepisy odrębne należy odprowadzać do kanalizacji sanitarnej grawitacyjno – ciśnieniowej wraz z pompowniami lokalnymi i docelowo do miejskiej oczyszczalni ścieków w Opolu,
- b) nie dopuszcza się odprowadzania ścieków do zbiorników wybieralnych na obszarze objętym zorganizowanym systemem odprowadzania ścieków, po wykonaniu sieci kanalizacji sanitarnej,
- c) odprowadzenie ścieków technologicznych pochodzenia przemysłowego z terenów : **P,B,S,U** , **KP** i **UM** może nastąpić w przypadku przekroczenia dopuszczalnych wskaźników zanieczyszczenia wyłącznie po uprzednim oczyszczeniu na terenie własnym inwestora, do sieci kanalizacji sanitarnej na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
- d) przy budowie nowych odcinków sieci kanalizacji sanitarnej wraz z urządzeniami towarzyszącymi (przepompownie) należy sytuować ją poza pasem drogowym drogi powiatowej. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizację sieci w pasie drogowym po wcześniejszym uzyskaniu zezwolenia zarządcy drogi; przebieg sieci winien zapewnić dogodne warunki jej budowy, a także eksploatację z dogodnym dostępem w ciągu roku,
- e) przewiduje się budowę tranzytowych i rozdzielczych sieci kanalizacyjnych wraz z urządzeniami towarzyszącymi (przepompownie ścieków), na terenach nie wskazanych w planie , bez potrzeby jego zmiany, z wyłączeniem stacji zlewnych ścieków; zbiorowe urządzenia kanalizacyjne nie powinny być lokalizowane bliżej niż 50 m od terenów zabudowy mieszkaniowej, zabudowy zagrodowej, zieleni i usług oraz należy je wyposażyć w urządzenia przechwytyjące emisje nieprzyjemnych zapachów,
- f) wyklucza się sytuowanie bezodpływowych zbiorników wybieralnych na terenach planowanej zabudowy na obszarze objętym planem objętej systemem zbiorczej kanalizacji sanitarnej; dopuszcza się sytuowanie zbiornika wybieralnego na działce jeśli nieruchomość zostanie objęta zbiorczym systemem kanalizacji dłuższym niż 3 lata od uchwalenia planu,

3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych :

- a) wody opadowe i roztopowe odprowadzać do sieci kanalizacji deszczowej ; dopuszcza się w okresie przejściowym odprowadzanie wód opadowych z dachów budynków na tereny nieutwardzone lub do dołów chłonnych w obrębie działki budowlanej zgodnie z przepisami odrębnymi; dopuszcza się retencjonowanie czystych wód opadowych na terenach objętych planem oraz wykorzystanie ich do nawadniania terenów zieleni urządzonej,

- b) wody opadowe i roztopowe z terenów utwardzonych, w tym z powierzchni narażonych na substancje ropopochodne jak parkingi wymagają wstępnego podczyszczenia przed wprowadzeniem do sieci kanalizacji deszczowej,
 - c) docelowymi odbiornikami tych wód mogą być, oprócz kanalizacji komunalnej, także rzeka Swornica i Jemielnica i ich dopływy, studnie i rowy chłonne pod warunkiem zastosowania na wylotach kanalizacji deszczowej odpowiednich urządzeń oczyszczających (odstojników szlamów i piasku, separatorów olejów) oraz pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów szczególnych dotyczących wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi,
 - d) dopuszcza się odprowadzenie niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych z dachów, dróg wewnętrznych oraz z parkingów o powierzchni nie przekraczającej 0,10 ha na terenach usług i zabudowy produkcyjno – magazynowej do wód i gruntu na własnym terenie nieutwardzonym, pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów szczególnych dotyczących wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi;
- 4) zaopatrzenie w ciepło:
- a) przewiduje się z indywidualnych źródeł energii stosujących paliwa ekologiczne z preferencją wykorzystania istniejącej sieci gazowej,
 - b) dopuszcza się zastosowanie wysokosprawnych urządzeń na paliwo stałe,
 - c) dopuszcza się zbiorniki stacjonarne gazowe lub olejowe , które należy lokalizować w granicach własności, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) elektroenergetycznej:
- a) adaptuje się sieć energetyczną wysokiego i niskiego napięcia oraz stacje transformatorowe; dopuszcza się jej modernizację i przebudowę ,
 - b) sieć napowietrzną na odcinkach kolidujących z planowaną nową zabudową i zagospodarowaniem terenu przebudowywać sukcesywnie na podziemną; nowe trasy przebiegu sieci prowadzić równoległe do granic nieruchomości; wyklucza się przebieg skośny przez działkę, jeśli warunki pozwalają na inny przebieg,
 - c) dopuszczalna budowa nowych stacji transformatorowych na terenach planowanej nowej zabudowy jako obiektu towarzyszącego na terenach: **P,B,S,U, KP i UM;**
- 6) zaopatrzenie w gaz :
- a) dopuszcza się przebudowę i remonty istniejącego gazociągu wysokoprężnego (o nominalnym ciśnieniu 6,3MPa i przekroju DN200) relacji Kluczbork – Opole,
 - b) dopuszcza się rozbudowę sieci gazowej niskoprężnej w dostosowaniu do potrzeb, zgodnie ze sporządzoną koncepcją gazyfikacji gminy i przepisami odrębnymi – bez potrzeby zmiany planu;
- 7) telekomunikacyjnej:
- a) dopuszcza się budowę obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej w zakresie łączności publicznej, w tym sieci szerokopasmowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) dopuszcza się lokalizację sieci telekomunikacyjnych zarówno w tradycyjnych jak i nowych technologiach, w tym budowę, rozbudowę infrastruktury światłowodowej,
 - c) utrzymuje się istniejące przebiegi kabli łączności dalekosiężnej, dopuszcza się ich modernizację i wymianę, a także prowadzenie nowych linii kablowych,
 - d) dopuszcza się rozbudowę istniejącej sieci abonenckiej na terenach planowanego zainwestowania, a także instalację ogólnie dostępnych kabin telefonicznych,
 - e) w przypadku realizacji telekomunikacyjnych urządzeń wieżowych i kontenerowych należy unikać eksponowania ich w krajobrazie wsi poprzez odpowiednią lokalizację, ograniczenie gabarytów zwłaszcza wysokościowych, wspólne inwestowanie i użytkowanie obiektów wieżowych poprzez różnych operatorów oraz maskowanie zielenią lub w inny sposób;
- 8) usuwanie odpadów:
- a) bytowych i komunalnych w kontenerach i zorganizowany system wywozu na składowisko odpadów komunalnych obsługujących gminę,

- b) wykorzystanie odpadów w postaci mas ziemnych z wykopów budowlanych do kształtowania powierzchni terenów inwestycji oraz przeznaczania nadwyżek tych gruntów do rekultywacji terenów zdegradowanych na terenie gminy,
- c) prowadzić działania w celu minimalizowania ilości wytwarzanych odpadów, gromadzić w sposób selektywny wynikający z ich składu fizykochemicznego i bezpieczny dla środowiska,
- d) przemysłowych i niebezpiecznych – zgodnie z przepisami odrębnymi .

DZIAŁ II. **Przepisy szczegółowe**

Przeznaczenie terenów oraz zasady ich zagospodarowania i kształtowania zabudowy .

Rozdział 1. **Tereny zabudowy mieszkaniowej**

§ 31. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem : **1MN**; **2MN** ; ustala się przeznaczenie :

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ;
- 2) dopuszczalne – usługi podstawowe;
- 3) uzupełniające - obiekty towarzyszące , altany ogrodowe, zadaszenia i wiaty, zieleń towarzysząca, mała architektura, obiekty i urządzenia techniczne.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) istniejąca zabudowa może podlegać przebudowie, rozbudowie , nadbudowie zgodnie z podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem ;
- 2) na działkach niezabudowanych dopuszczalna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza oraz usługi realizowane w formie obiektu wolnostojącego lub przybudowanego do budynku mieszkalnego lub wbudowane prowadzone przez właściciela nieruchomości w lokalu użytkowym zajmującym nie więcej niż 30% łącznej powierzchni budynku mieszkalnego;
- 3) podział na działki budowlane – zgodnie z rysunkiem planu; dopuszczalne łączenie dwóch sąsiadujących ze sobą działek;
- 4) linia zabudowy:
 - a) na działkach gdzie plan określa usytuowanie budynku mieszkalnego na działce należy je sytuować zgodnie z planem,
 - b) dla budynków pozostałych – nieprzekraczalna , określona elewacją frontową budynku, o którym mowa w lit.a,
 - c) w przypadku rozbudowy budynku mieszkalnego należy zachować istniejącą linię zabudowy od frontu działki; od pozostałych granic należy zachować odległości budynków zgodnie z wymaganiami przepisu szczególnego; w przypadku budynku zwóconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy sąsiedniej działki budowlanej dopuszcza się sytuowanie tej ściany bezpośrednio przy granicy działki, z zachowaniem odległości zabudowy od drogi, wyznaczonych obowiązującymi lub nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
- 5) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki : nie większy niż 30%; w przypadku lokalizowania usług do 45%;
- 6) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki: nie mniej niż 55%, w przypadku lokalizowania na działce usług nie mniejszy niż 40%;
- 7) nie zezwala się na wznoszenie ogrodzeń monolitycznych (bez prześwitów) wzdłuż frontowej granicy działki, wymagana powierzchnia prześwitów ogrodzenia powyżej wysokości 0,60m – nie mniejsza niż 30%, wysokość ogrodzenia działki nie większa niż 1,80m, zalecana 1,40m.

3. Ustalenia w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i ładu przestrzennego:

- 1) wysokość zabudowy :

- a) dla budynków mieszkalnych ustala się jako kontynuację wysokości elewacji frontowych sąsiednich budynków mieszkalnych, położonych przy tej samej ulicy na działkach przylegających do działki zabudowanej; w przypadku różnych wysokości dopuszcza się wybór wysokości pośredniej; wysokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego, wznoszonego na działce nie przylegającej do innej działki zabudowanej przy tej samej ulicy nie większa niż 4,30m,
 - b) usługowych do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze ,
 - c) gospodarczych, garażowych jedna kondygnacja nadziemna o wysokości mniejszej niż budynku mieszkalnego ;
- 2) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych powinna uwzględniać warunki dotyczące sytuowania budynków na działce określone w ust.2 pkt.4 nie może jednak przekraczać 12,0m;
- 3) geometria dachów:
- a) budynków mieszkalnych - dwuspadowy lub wielospadowy o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych, dopuszczalne elementy wzbogacające geometrię dachu, takich jak: świetliki, lukarny, naczółki a także okna doświetlające poddasze ; zaleca się jednolity sposób doświetlenia poddasza w ciągach zabudowy przy tej samej ulicy; zakaz dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych 36 - 45°, pokrycie dachówką lub materiałem o fakturze dachówko - podobnej ,
 - c) pozostałych obiektów budowlanych – dwuspadowe, dopuszczalne jednospadowe lub płaskie;
- 4) układ kalenicy dachów :
- a) budynku mieszkalnego – jak w pierwszym budynku dla którego wydano pozwolenie na budowę przy danej ulicy równoległe lub prostopadłe do dłuższych granic działki; w kolejnych budynkach mieszkalnych realizowanych przy tej samej ulicy obowiązuje usytuowanie jednej z kalenic takie jak w pierwszym budynku,
 - b) usługowego równoległy do frontu działki,
 - c) pozostałych obiektów budowlanych szczytowy do frontu działki,
- 5) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych, wiat i garaży w odległości od 1,5m do 3m od granicy działki oraz przy granicy działki; w przypadku przylegania do siebie budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy działki, obowiązuje dostosowanie przylegających do siebie obiektów w zakresie wysokości, kubatury i ukształtowania połaci dachowych;
4. Stawka procentowa do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości 25 %.

§ 32. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **3MN; 4MN; 5MN** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) dopuszczalne - usługi podstawowe ;
 - 3) uzupełniające - obiekty towarzyszące, altany ogrodowe, zadaszenia i wiaty, urządzenia towarzyszące , zieleń, mała architektura.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 1) istniejąca zabudowa może podlegać przebudowie, rozbudowie , nadbudowie zgodnie z podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem ;
 - 2) na działkach niezabudowanych dopuszczalna zabudowa:
 - a) mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza, szeregową,
 - b) mieszkaniowa z usługami ,
 - c) usługowa,
 - 3) usługi mogą być realizowane jako samodzielny obiekt na działce , przybudowany do budynku mieszkalnego lub jako wbudowane prowadzone przez właściciela nieruchomości w lokalu użytkowym zajmując nie więcej niż 30% powierzchni budynku mieszkalnego;

- 4) podział na działki budowlane- tam gdzie plan określa zgodnie z rysunkiem planu; dopuszczalne łączenie dwóch sąsiadujących ze sobą działek; pozostałych nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) linia zabudowy:
 - a) na działkach gdzie plan określa usytuowanie budynku mieszkalnego na działce należy je usytuować zgodnie z planem,
 - b) dla budynków pozostałych – nieprzekraczalna , określona elewacją frontową budynku, o którym mowa w lit.a,
 - c) w przypadku rozbudowy budynku mieszkalnego należy zachować istniejącą linię zabudowy od frontu działki; od pozostałych granic należy zachować odległości budynków zgodnie z wymaganiami obowiązujących przepisów techniczno – budowlanych,
- 6) dopuszcza się sytuowanie budynków usługowych, gospodarczych, gospodarczo – garażowych i garaży w odległości od 1,5 do 3 m od granicy działki oraz przy granicy działki; w przypadku przylegania do siebie budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy działki, obowiązuje dostosowanie przylegających do siebie obiektów w zakresie wysokości, kubatury i ukształtowania połaci dachowych;
- 7) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) powierzchni zabudowy – do 45%,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna – min.35%;
- 8) w przypadku lokalizowania usług, ustala się obowiązek zapewnienia w granicach działki miejsc postojowych dla pojazdów w ilości nie mniej niż 2;
- 9) dopuszcza się budowę na działce nie więcej niż dwóch budynków towarzyszących;
- 10) nie zezwala się na wznoszenie ogrodzeń monolitycznych (bez prześwitów) wzdłuż frontowej granicy działki, wymagana powierzchnia prześwitów ogrodzenia powyżej wysokości 0,60m – nie mniejsza niż 20%, wysokość ogrodzenia działki – nie większa niż 1,80m, zalecana – 1,40m.

3. Ustalenia w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i ładu przestrzennego;

1) budynek mieszkalny, mieszkalno - usługowy, usługowy:

- a) wysokość do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, oraz od 3,80m do 5 m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 10m do kalenicy dachu,
- b) geometria dachów - dach o połaciach symetrycznych, o kątach nachylenia 38-45°; sytuowany kalenicą jak na budynkach zlokalizowanych na działce sąsiedniej; pokrycie dachu dachówką lub materiałem o fakturze dachówko podobnej ,
- c) szerokość elewacji frontowej budynków od 10 do 18m,

2) budynki towarzyszące (gospodarcze, garażowe) :

- a) wysokość do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze oraz do 3,50m do górnej krawędzi ściany zewnętrznej i do 7 m do kalenicy dachu; forma architektoniczna nowych budynków garażowych i gospodarczych powinna nawiązywać do formy budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce,
- b) usytuowanie na działce: jako wbudowany, przybudowany do budynku mieszkalnego lub wolnostojący,
- c) dopuszcza się usytuowanie przy granicy działki sąsiedniej, w tym jako przybudowany do takiego budynku na działce sąsiedniej; w przypadku przylegania do siebie budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy działki, obowiązuje dostosowanie przylegających do siebie obiektów w zakresie wysokości, kubatury i ukształtowania połaci dachowych,
- d) geometria dachów - dach nawiązujący formą i materiałem pokrycia do budynku mieszkalnego lub do przybudowywanego budynku ; dopuszczalny płaski;

4. Stawka procentowa do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości 25 %.

§ 33. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem : **6MN** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

- 2) dopuszczalne – usługi podstawowe;
- 3) uzupełniające - obiekty i urządzenia towarzyszące , zieleń, mała architektura.
 2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) podział na działki budowlane – zgodnie z rysunkiem planu; dopuszczalne łączenie dwóch sąsiadujących ze sobą działek;
 - 2) na terenie dopuszczalna realizacja zabudowy:
 - a) mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej ,
 - b) mieszkaniowej z usługami,
 - c) usługowej;
 - 3) usługi mogą być realizowane w formie samodzielnego obiektu wolnostojącego na działce lub przybudowanego do budynku mieszkalnego lub w lokalu użytkowym właściciela zajmując nie więcej niż 30% powierzchni budynku mieszkalnego;
 - 4) linia zabudowy:
 - a) na działkach gdzie plan określa usytuowanie budynku mieszkalnego na działce należy je sytuować zgodnie z rysunkiem planu; na pozostałych działkach linia zabudowy jak wskazano na rysunku planu,
 - b) dla budynków pozostałych – nieprzekraczalna , określona elewacją frontową budynku, o którym mowa w lit.a,
 - 5) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: nie większy niż 35%;
 - 6) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki: nie mniej niż 55%, w przypadku lokalizowania na działce usług nie mniejszy niż 45%;
 - 7) nie zezwala się na wznoszenie ogrodzeń monolitycznych (bez prześwitów) wzdłuż frontowej granicy działki, wymagana powierzchnia prześwitów ogrodzenia powyżej wysokości 0,60m , nie mniejsza niż 30%, wysokość ogrodzenia działki – nie większa niż 1,80m, zalecana – 1,40m.
3. Ustalenia w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i ładu przestrzennego:
 - 1) budynek mieszkalny, mieszkalno usługowy , usługowy;
 - a) wysokość – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, oraz od 3,80m do 5 m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 10m do kalenicy dachu,
 - b) geometria dachów dach o połaciach symetrycznych, o kątach nachylenia 38 - 45°,
 - c) usytuowanie głównej kalenicy budynku mieszkalnego : w pierwszym budynku dla którego wydano pozwolenie na budowę przy danej ulicy równolegle lub prostopadle do dłuższych granic działki; w kolejnych budynkach mieszkalnych realizowanych przy tej samej ulicy obowiązuje usytuowanie jednej z kalenic takiej jak w pierwszym budynku,
 - d) pokrycie dachu dachówką lub materiałem o fakturze dachówko - podobnej ,
 - e) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego powinna uwzględniać warunki dotyczące sytuowania budynków na działce, ustalone w ust.2 pkt.4, nie może jednak przekraczać 16m,
 - 2) budynki towarzyszące (gospodarcze, garażowe) :
 - a) wysokość – jedna kondygnacja nadziemna ,
 - b) usytuowanie na działce: jako wbudowany, przybudowany do budynku mieszkalnego lub wolnostojący z zachowaniem warunków w ust.2 pkt.4b,
 - c) dopuszcza się usytuowanie przy granicy działki sąsiedniej, w tym jako przybudowany do takiego budynku na działce sąsiedniej,
 - d) geometria dachów - dach nawiązujący formą i materiałem pokrycia do budynku mieszkalnego lub do przybudowywanego budynku ; dopuszczalny dach płaski .
4. Stawka procentowa do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości :25 %.

§ 34. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **7MN; 8MN; 9MN** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) dopuszczalne – usługi podstawowe;
- 3) uzupełniające- obiekty i urządzenia towarzyszące , zieleń, mała architektura.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) istniejąca zabudowa mieszkaniowa i towarzysząca może podlegać przebudowie, rozbudowie , nadbudowie oraz zmianie sposobu użytkowania na przeznaczenie podstawowe lub dopuszczalne;
- 2) na działkach niezabudowanych możliwość lokalizacji nowych budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych i usługowych pod warunkiem zachowania wskaźników zagospodarowania działki budowlanej określonych w pkt.3;
- 3) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 35%,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 55%,
- 4) linie zabudowy:
 - a) na działkach, na których usytuowanie budynku mieszkalnego określa rysunek planu zgodnie z rysunkiem planu ; na pozostałych działkach obowiązująca lub nieprzekraczalna jak wskazana na rysunku planu,
 - b) pozostałych obiektów budowlanych gospodarczych, gospodarczo – garażowych i garażowych lokalizowanych jako wolnostojące – nieprzekraczalna określona tylną ścianą budynków o których mowa w lit.a.
- 5) dopuszcza się usługi w formie:
 - a) obiektu wolnostojącego samodzielnego lub z budynkiem mieszkalnym na działce,
 - b) obiektu przybudowanego do budynku mieszkalnego lub towarzyszącego,
 - c) prowadzonej przez właściciela nieruchomości w lokalu użytkowym zajmującym nie więcej niż 30% powierzchni budynku mieszkalnego,
- 6) nie zezwala się na wznoszenie ogrodzeń monolitycznych (bez prześwitów) wzdłuż frontowej granicy działki, wymagana powierzchnia prześwitów ogrodzenia powyżej wysokości 0,60m nie mniejsza niż 30%, wysokość ogrodzenia działki – nie większa niż 1,80m, zalecana – 1,40m.

3. Ustalenia w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i ładu przestrzennego;

- 1) budynek mieszkalny, mieszkalno usługowy , usługowy:
 - a) wysokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego ustala się jako kontynuację wysokości elewacji frontowych sąsiednich budynków mieszkalnych, położonych przy tej samej ulicy na działkach przylegających do działki zabudowanej; w przypadku różnej wysokości dopuszcza się wybór wysokości budynku wyższego lub pośredniej; wysokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego, wznoszonego na działce nie przylegającej do innej działki zabudowanej na tej samej ulicy – nie większa niż 4,30m,
 - b) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego powinna uwzględniać warunki dotyczące sytuowania budynków na działce, ustalone w ust.2 pkt.4 nie może jednak przekraczać 16m,
 - c) geometria dachów dach stromy o połaciach symetrycznych, o kątach nachylenia 25 - 45°; sytuowany kalenicą jak na budynkach istniejących na działce lub działce sąsiedniej; pokrycie dachu dachówką lub materiałem o fakturze dachówko - podobnej ,
- 2) budynki towarzyszące (gospodarcze, garażowe) :
 - a) wysokość do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze oraz do 3,50m do górnej krawędzi ściany zewnętrznej i do 7 m do kalenicy dachu; wysokość budynków towarzyszących nie może być wyższa niż budynków mieszkalnych,
 - b) usytuowanie na działce: jako wbudowany, przybudowany do budynku mieszkalnego lub wolnostojący,

- c) dopuszcza się usytuowanie przy granicy działki sąsiedniej, w tym jako przybudowany do takiego budynku na działce sąsiedniej,
- d) geometria dachów -dach nawiązujący formą i materiałem pokrycia do budynku mieszkalnego lub do przybudowywanego budynku ; dopuszczalny dach płaski.

4. Stawka procentowa do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości 25 %.

§ 35. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **10MN** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ;
 - 2) uzupełniające- obiekty i urządzenia towarzyszące , zieleń, mała architektura;
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (szeregowa , bliźniacza i wolnostojąca) oraz towarzysząca może podlegać przebudowie i rozbudowie ;dopuszcza się usługi podstawowe wyłącznie lokalizowane w lokalu mieszkalnym inwestora;
 - 2) możliwość lokalizacji nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych pod warunkiem zachowania wskaźników zagospodarowania działki budowlanej określonych w pkt.3;
 - 3) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 45%,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna działki nie mniej niż 50%,
 - 4) linie zabudowy – od granic działki należy zachować odległości budynków zgodnie z wymaganiami obowiązujących przepisów techniczno – budowlanych;
 - 5) usługi dopuszczalne jedynie w formie lokalu zajmującego nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego lub segmentu w zabudowie szeregowej;
 - 6) nie zezwala się na wznoszenie ogrodzeń monolitycznych (bez prześwitów) wzdłuż frontowej granicy działki, wymagana powierzchnia prześwitów ogrodzenia powyżej wysokości 0,60m – nie mniejsza niż 30%, wysokość ogrodzenia działki – nie większa niż 1,80m, zalecana – 1,20m.

3. Ustalenia w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i ładu przestrzennego;

- 1) budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej i bliźniaczej – dwie kondygnacje nadziemne ,w tym poddasze użytkowe;
- 2) budynki mieszkalne - szeregowe jedna kondygnacja nadziemna z poddaszem dla celów użytkowych i wbudowanym pomieszczeniem garażowym;
- 3) usytuowanie głównej kalenicy budynku mieszkalnego w nawiązaniu do budynków istniejących na działkach; w przypadku różnego układu należy przyjąć korzystniejszy pod względem możliwości doświetlenia pomieszczeń mieszkalnych;
- 4) budynki garażowe – wbudowany lub przybudowany do budynku mieszkalnego; dopuszczalny wolnostojący lub przybudowany do budynku na działce sąsiedniej; w przypadku dobudowy należy zachować wysokość i formę dachu budynku istniejącego.

4. Stawka procentowa do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 25 %.

§ 36. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **11MN; 12MN; 13MN** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - 2) dopuszczalne – usługi podstawowe,
 - 3) uzupełniające - obiekty i urządzenia towarzyszące , altany ogrodowe, zadaszenia i wiaty, zieleń, mała architektura.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) istniejąca zabudowa mieszkaniowa i towarzysząca może podlegać przebudowie, rozbudowie , nadbudowie oraz zmianie sposobu użytkowania na przeznaczenie podstawowe lub dopuszczalne;

- 2) na działkach niezabudowanych możliwość lokalizacji nowych budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych i usługowych pod warunkiem zachowania wskaźników zagospodarowania działki budowlanej określonych w pkt.3;
- 3) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 40%,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 55%,
- 4) linie zabudowy:
 - a) na działkach na których usytuowanie budynku mieszkalnego określa rysunek planu zgodnie z rysunkiem planu ; na pozostałych działkach obowiązująca lub nieprzekraczalna jak wskazana na rysunku planu,
 - b) pozostałych obiektów budowlanych gospodarczych, gospodarczo – garażowych i garażowych lokalizowane jako wolnostojące – nieprzekraczalna określona tylną ścianą budynków o których mowa w lit.a;
- 5) dopuszcza się usługi w formie:
 - a) obiektu wolnostojącego samodzielnego lub z budynkiem mieszkalnym na działce,
 - b) obiektu przybudowanego do budynku mieszkalnego lub innego budynku,
 - c) prowadzonej przez właściciela nieruchomości w lokalu użytkowym zajmującym nie więcej niż 30% powierzchni budynku mieszkalnego,
- 6) w przypadku lokalizowania usług, ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych w granicach działki w ilości nie mniejszej niż 2;
- 7) nie zezwala się na wznoszenie ogrodzeń monolitycznych (bez prześwitów) wzdłuż frontowej granicy działki, wymagana powierzchnia prześwitów ogrodzenia powyżej wysokości 0,60m nie mniejsza niż 30%, wysokość ogrodzenia działki nie większa niż 1,80m, zalecana – 1,40m.

3. Ustalenia w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i ładu przestrzennego;

- 1) budynek mieszkalny, mieszkalno usługowy , usługowy;
 - a) wysokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego ustala się jako kontynuację wysokości elewacji frontowych sąsiednich budynków mieszkalnych, położonych przy tej samej ulicy na działkach przylegających do działki zabudowanej; w przypadku różnej wysokości dopuszcza się wybór wysokości budynku wyższego lub pośredniej; wysokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego, wznoszonego na działce nie przylegającej do innej działki zabudowanej na tej samej ulicy – nie większa niż 4,30m,
 - b) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego powinna uwzględniać warunki dotyczące sytuowania budynków na działce, ustalone w ust.2 pkt.4 nie może jednak przekraczać 16m,
 - c) geometria dachów – stromy, dwuspadowy lub wielospadowy o połaciach symetrycznych, o kątach nachylenia 25 - 45°; sytuowany kalenicą jak na budynkach istniejących na działce lub działce sąsiedniej; w przypadku różnego układu należy przyjąć korzystniejszy pod względem doświetlenia pomieszczeń mieszkalnych; pokryty dachówką ceramiczną lub materiałem o fakturze dachówko - podobnej ,
 - d) z uwagi na narażenie zabudowy na podtopienia zawłaszcza na terenie 12MN nową zabudowę należy realizować bez podziemnego podpiwniczenia,
- 2) budynki towarzyszące (gospodarcze, garażowe) :
 - a) wysokość do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze oraz do 3,50m do górnej krawędzi ściany zewnętrznej i do 7 m do kalenicy dachu; wysokość budynków towarzyszących nie może być wyższa niż budynków mieszkalnych,
 - b) usytuowanie na działce: jako wbudowany, przybudowany do budynku mieszkalnego lub wolnostojący; forma architektoniczna nowych budynków garażowych i gospodarczych powinna nawiązywać do formy budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce,
 - c) dopuszcza się usytuowanie przy granicy działki sąsiedniej, w tym jako przybudowany do takiego budynku na działce sąsiedniej; w przypadku przylegania do siebie budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy działki, obowiązuje dostosowanie przylegających do siebie obiektów w zakresie wysokości, kubatury i ukształtowania połaci dachowych,

d) geometria dachów - dach nawiązujący formą i materiałem pokrycia budynku mieszkalnego ; dopuszczalny dach płaski; w przypadku dobudowy wysokość budynku , formę dachu należy dostosować do budynku istniejącego.

4. Stawka procentowa do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 25 %.

§ 37. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **14MN; 15MN; 16MN; 17MN; 18MN** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) dopuszczalne – usługi podstawowe;
- 3) uzupełniające- obiekty i urządzenia towarzyszące , altany ogrodowe, zadaszenia i wiaty, zieleń, mała architektura.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) istniejąca zabudowa mieszkaniowa i towarzysząca może podlegać przebudowie, rozbudowie , nadbudowie oraz zmianie sposobu użytkowania na przeznaczenie podstawowe lub dopuszczalne;
- 2) na działkach niezabudowanych możliwość lokalizacji nowych budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych i usługowych pod warunkiem zachowania wskaźników zagospodarowania działki budowlanej określonych w pkt.3;
- 3) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej;
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 35%,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna min.55%,
- 4) linie zabudowy;
 - a) na działkach na których usytuowanie budynku mieszkalnego określa rysunek planu zgodnie z rysunkiem planu ; na pozostałych działkach obowiązująca lub nieprzekraczalna jak wskazana na rysunku planu,
 - b) pozostałych obiektów budowlanych gospodarczych, gospodarczo – garażowych i garażowych – nieprzekraczalna określona tylną ścianą budynków o których mowa w lit.a.,
- 5) dopuszcza się usługi w formie;
 - a) obiektu wolnostojącego samodzielnego lub z budynkiem mieszkalnym na działce,
 - b) obiektu przybudowanego do budynku mieszkalnego lub towarzyszącego,
 - c) prowadzonej przez właściciela nieruchomości w lokalu użytkowym zajmującym nie więcej niż 30% powierzchni budynku mieszkalnego,
- 6) w przypadku lokalizowania usług, ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych w granicach działki w ilości nie mniejszej niż 3;
- 7) nie zezwala się na wznoszenie ogrodzeń monolitycznych (bez prześwitów) wzdłuż frontowej granicy działki, wymagana powierzchnia prześwitów ogrodzenia powyżej wysokości 0,60m nie mniejsza niż 30%, wysokość ogrodzenia działki nie większa niż 1,80m, zalecana – 1,40m;

3. Ustalenia w zakresie parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy i ładu przestrzennego:

- 1) budynek mieszkalny, mieszkalno usługowy , usługowy;
 - a) wysokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego ustala się jako kontynuację wysokości elewacji frontowych sąsiednich budynków mieszkalnych, położonych przy tej samej ulicy na działkach przylegających do działki zabudowanej; w przypadku różnej wysokości dopuszcza się wybór wysokości budynku wyższego lub pośredniej; wysokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego, wznoszonego na działce nie przylegającej do innej działki zabudowanej na tej samej ulicy nie większa niż 4,30m,
 - b) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego powinna uwzględniać warunki dotyczące sytuowania budynków na działce, ustalone w ust.2 pkt.4 nie może jednak przekraczać 16m,

c) geometria dachów – dach stromy o połaciach symetrycznych, o kątach nachylenia 25 - 45°; sytuowany kalenicą jak na budynkach istniejących na działce lub działce sąsiedniej; pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub materiałem o fakturze dachówko - podobnej ,

2) budynki towarzyszące (gospodarcze, garażowe) :

a) wysokość do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze oraz do 3,50m do górnej krawędzi ściany zewnętrznej i do 7 m do kalenicy dachu; wysokość budynków towarzyszących nie może być wyższa niż budynków mieszkalnych,

b) usytuowanie na działce: jako wbudowany, przybudowany do budynku mieszkalnego lub wolnostojący,

c) dopuszcza się usytuowanie przy granicy działki sąsiedniej, w tym jako przybudowany do takiego budynku na działce sąsiedniej,

d) geometria dachów - dach nawiązujący formą i materiałem pokrycia do budynku mieszkalnego; w przypadku dobudowy należy zachować wysokość i formę dachu do budynku istniejącego; dopuszczalny dach płaski.

4. Stawka procentowa do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości : 25 %.

§ 38. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem : **19MN; 20MN; 21MN; 22MN** ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) dopuszczalne – usługi podstawowe;

3) uzupełniające- obiekty i urządzenia towarzyszące , zieleń, mała architektura.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) istniejąca zabudowa mieszkaniowa i towarzysząca może podlegać , przebudowie, rozbudowie , nadbudowie oraz zmianie sposobu użytkowania na przeznaczenie podstawowe lub dopuszczalne;

2) na działkach niezabudowanych możliwość lokalizacji nowych budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych i usługowych pod warunkiem zachowania wskaźników zagospodarowania działki budowlanej określonych w pkt.3;

3) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 40%,

b) powierzchnia biologicznie czynna min.50%,

4) linie zabudowy;

a) obowiązująca na terenie 19MN jak określono na rysunku planu; na pozostałych terenach nieprzekraczalna w odległości 8,0m od krawędzi jezdni dróg KDL i KDZ,

b) od pozostałych granic działki należy zachować odległości budynków zgodnie z wymaganiami obowiązujących przepisów techniczno – budowlanych,

5) usługi mogą być lokalizowane w formie:

a) obiektu wolnostojącego samodzielnego lub z budynkiem mieszkalnym na działce,

b) obiektu przybudowanego do budynku mieszkalnego lub towarzyszącego,

c) prowadzonej przez właściciela nieruchomości w lokalu użytkowym zajmującym nie więcej niż 30% powierzchni budynku mieszkalnego,

6) w przypadku lokalizowania usług, ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych w granicach działki w ilości nie mniejszej niż 2;

7) nie zezwala się na wznoszenie ogrodzeń monolitycznych (bez prześwitów) wzdłuż frontowej granicy działki, wymagana powierzchnia prześwitów ogrodzenia powyżej wysokości 0,60m nie mniejsza niż 30%, wysokość ogrodzenia działki nie większa niż 1,80m, zalecana – 1,40m.

3. Ustalenia w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i ładu przestrzennego;

1) budynek mieszkalny, mieszkalno usługowy , usługowy:

- a) wysokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego ustala się jako kontynuację wysokości elewacji frontowych sąsiednich budynków mieszkalnych, położonych przy tej samej ulicy na działkach przylegających do działki zabudowanej; w przypadku różnej wysokości dopuszcza się wybór wysokości budynku wyższego lub pośredniej; wysokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego, wznoszonego na działce nie przylegającej do innej działki zabudowanej na tej samej ulicy nie większa niż 4,30m,
 - b) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego powinna uwzględniać warunki dotyczące sytuowania budynków na działce, ustalone w ust.2 pkt.4 nie więcej jednak niż 25m,
 - c) geometria dachów :stromy, dwuspadowy lub wielospadowy o połaciach symetrycznych, o kątach nachylenia 25 - 45°; pokryty dachówką lub materiałem o fakturze dachówko podobnej ,
 - d) usytuowanie głównej kalenicy budynku mieszkalnego jak na budynkach istniejących na działce lub działce sąsiedniej; w przypadku różnego układu należy wybrać korzystniejszy pod względem doświetlenia pomieszczeń mieszkalnych,
 - e) ze względu na narażenie zabudowy na podtopienia zwłaszcza na terenie 19MN nową zabudowę należy realizować bez podziemnego podpiwniczenia;
- 2) budynki towarzyszące (gospodarce, garażowe) :
- a) wysokość do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze oraz do 3,50m do górnej krawędzi ściany zewnętrznej i do 7 m do kalenicy dachu; wysokość budynków towarzyszących nie może być wyższa niż budynków mieszkalnych,
 - b) usytuowanie na działce: jako wbudowany, przybudowany do budynku mieszkalnego lub wolnostojący,
 - c) dopuszcza się usytuowanie przy granicy działki sąsiedniej, w tym jako przybudowany do takiego budynku na działce sąsiedniej,
 - d) geometria dachów - dach nawiązujący formą i materiałem pokrycia do budynku mieszkalnego lub do przybudowywanego budynku ; dopuszczalny dach płaski.
4. Stawka procentowa do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 25 %.

§ 39. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **23MN; 24MN, 25MN; 26MN; 27MN; 28MN; 29MN** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) dopuszczalne – usługi podstawowe;
 - 3) uzupełniające- obiekty i urządzenia towarzyszące zabudowie mieszkaniowej.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) istniejąca zabudowa mieszkaniowa i towarzysząca może podlegać przebudowie, rozbudowie , nadbudowie oraz zmianie sposobu użytkowania na przeznaczenie podstawowe lub dopuszczalne;
 - 2) na działkach niezabudowanych możliwość lokalizacji nowych budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych i usługowych pod warunkiem zachowania wskaźników zagospodarowania działki budowlanej określonych w pkt.4;
 - 3) dopuszcza się podział nieruchomości inny niż wskazany na rysunku planu pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej oraz zachowania powierzchni wydzielonych nowych nieruchomości jak określono w rozdz.9 § 22;
 - 4) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 45%,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna min.50%,
 - 5) linie zabudowy;
 - a) obowiązująca lub nieprzekraczalna jak wskazana na rysunku planu,
 - b) od pozostałych granic działki należy zachować odległości budynków zgodnie z wymaganiami obowiązujących przepisów techniczno – budowlanych,

6) usługi mogą być lokalizowane w formie:

- a) obiektu wolnostojącego samodzielnego lub z budynkiem mieszkalnym na działce,
 - b) obiektu przybudowanego do budynku mieszkalnego,
 - c) prowadzonej przez właściciela nieruchomości w lokalu użytkowym zajmującym nie więcej niż 30% powierzchni budynku mieszkalnego,
- 7) w przypadku lokalizowania usług, ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych w granicach działki w ilości nie mniejszej niż 2;
- 8) nie zezwala się na wznoszenie ogrodzeń monolitycznych (bez prześwitów) wzdłuż frontowej granicy działki, wymagana powierzchnia prześwitów ogrodzenia powyżej wysokości 0,60m nie mniejsza niż 30%, wysokość ogrodzenia działki nie większa niż 1,80m, zalecana – 1,40m.

3. Ustalenia w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i ładu przestrzennego;

1) budynek mieszkalny, mieszkalno usługowy , usługowy;

- a) liczba kondygnacji – do dwóch kondygnacji w tym poddasze użytkowe; poziom podłogi parteru ustala się na wysokości 0,50 – 1,30m od powierzchni terenu,
- b) wysokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego ustala się jako kontynuację wysokości elewacji frontowych sąsiednich budynków mieszkalnych, położonych przy tej samej ulicy na działkach przylegających do działki zabudowanej; w przypadku różnej wysokości dopuszcza się wybór wysokości budynku wyższego lub pośredniej; wysokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego, wznoszonego na działce nie przylegającej do innej działki zabudowanej na tej samej ulicy nie większa niż 4,30m,
- c) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego powinna uwzględniać warunki dotyczące sytuowania budynków na działce, ustalone w ust.2 pkt.4 nie może jednak przekraczać 16m,
- d) geometria dachów – dach stromy o połaciach symetrycznych, o kątach nachylenia 25 - 45°,
- e) usytuowanie głównej kalenicy budynku mieszkalnego jak na budynkach istniejących na działce lub działce sąsiedniej,
- f) sposób doświetlenia poddasza: oknami w ścianach szczytowych, lukarnami, oknami połaciowymi pokrycie dachu dachówką lub materiałem o fakturze dachówko podobnej ,

2) budynki towarzyszące (gospodarcze, garażowe) :

- a) wysokość do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze oraz do 3,50m do górnej krawędzi ściany zewnętrznej i do 7 m do kalenicy dachu; wysokość budynków towarzyszących nie może być wyższa niż budynków mieszkalnych,
- b) usytuowanie na działce: jako wbudowany, przybudowany do budynku mieszkalnego lub wolnostojący,
- c) dopuszcza się usytuowanie przy granicy działki sąsiedniej, w tym jako przybudowany do takiego budynku na działce sąsiedniej,
- d) geometria dachów dach nawiązujący formą i materiałem pokrycia do budynku mieszkalnego ; w przypadku dobudowy należy zachować wysokość i formę dachu budynku istniejącego; dopuszczalny dach płaski.

4. Stawka procentowa do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości :25 %.

§ 40. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem : **30MN; 31MN, 32MN; 33MN; 34MN; 35MN; 36MN; 37MN** ; ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) dopuszczalne – usługi podstawowe;
- 3) uzupełniające - obiekty i urządzenia towarzyszące ,altany ogrodowe, zadaszenia i wiaty, zieleń, mała architektura.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) istniejąca zabudowa mieszkaniowa i towarzysząca może podlegać przebudowie, rozbudowie , nadbudowie oraz zmianie sposobu użytkowania na przeznaczenie podstawowe lub dopuszczalne;

- 2) na działkach niezabudowanych możliwość lokalizacji nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych , mieszkalno – usługowych i usługowych pod warunkiem zachowania wskaźników zagospodarowania działki budowlanej określonych w pkt.3;
- 3) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 35%,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna min.55%,
- 4) linie zabudowy:
 - a) obowiązująca lub nieprzekraczalna jak wskazana na rysunku planu,
 - b) od pozostałych granic działki należy zachować odległości budynków zgodnie z wymaganiami obowiązujących przepisów techniczno – budowlanych,
- 5) usługi mogą być lokalizowane w formie:
 - a) obiektu wolnostojącego samodzielnego lub z budynkiem mieszkalnym na działce,
 - b) obiektu przybudowanego do budynku mieszkalnego lub towarzyszącego,
 - c) prowadzonej przez właściciela nieruchomości w lokalu użytkowym zajmującym nie więcej niż 30% powierzchni budynku mieszkalnego;
- 6) w przypadku lokalizowania usług, ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych w granicach działki w ilości nie mniejszej niż 2;
- 7) dopuszcza się budowę na działce jednego budynku towarzyszącego : gospodarczego, gospodarczo – garażowego lub garażowego; zaleca się stosowanie pomieszczeń gospodarczych i garaży jako obiektów wbudowanych w budynek mieszkalny;
- 8) nie zezwala się na wznoszenie ogrodzeń monolitycznych (bez prześwitów) wzdłuż frontowej granicy działki, wymagana powierzchnia prześwitów ogrodzenia powyżej wysokości 0,60m nie mniejsza niż 30%, wysokość ogrodzenia działki nie większa niż 1,80m, zalecana – 1,20m.

3. Ustalenia w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i ładu przestrzennego;

- 1) budynek mieszkalny, mieszkalno usługowy , usługowy:
 - a) liczba kondygnacji do dwóch kondygnacji w tym poddasze użytkowe; poziom podłogi parteru ustala się na wysokości 0,50 – 1,30m od powierzchni terenu,
 - b) wysokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego ustala się jako kontynuację wysokości elewacji frontowych sąsiednich budynków mieszkalnych, położonych przy tej samej ulicy na działkach przylegających do działki zabudowanej; w przypadku różnej wysokości dopuszcza się wybór wysokości budynku wyższego lub pośredniej; wysokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego, wznoszonego na działce nie przylegającej do innej działki zabudowanej na tej samej ulicy nie większa niż 4,30m,
 - c) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego powinna uwzględniać warunki dotyczące sytuowania budynków na działce, ustalone w ust.2 pkt.4 nie może jednak przekraczać 16m,
 - d) geometria dachów – stromy , dwuspadowy lub wielospadowy, o połaciach symetrycznych, o kątach nachylenia 25 - 45°,
 - e) usytuowanie głównej kalenicy budynku mieszkalnego: w pierwszym budynku dla którego wydano pozwolenie na budowę przy danej ulicy równoległe lub prostopadłe do dłuższych granic działki; w kolejnych budynkach mieszkalnych realizowanych przy tej samej ulicy obowiązuje usytuowanie jednej z kalenic takie jak w pierwszym budynku,
 - f) sposób doświetlenia poddasza: oknami w ścianach szczytowych, lukarnami, oknami połaciowymi pokrycie dachu dachówką lub materiałem o fakturze dachówko podobnej ; zaleca się jednolitą formę dachu , sposób doświetlenia poddasza oraz kolor materiału pokrycia dachu w ciągach zabudowy przy tej samej ulicy,
- 2) budynki towarzyszące (gospodarcze, garażowe) :

- a) wysokość do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze oraz do 3,50m do górnej krawędzi ściany zewnętrznej i do 7 m do kalenicy dachu; wysokość budynków towarzyszących nie może być wyższa niż budynków mieszkalnych,
- b) usytuowanie na działce: jako wbudowany, przybudowany do budynku mieszkalnego lub wolnostojący,
- c) dopuszcza się usytuowanie przy granicy działki sąsiedniej, w tym jako przybudowany do takiego budynku na działce sąsiedniej,
- d) geometria dachów - dach nawiązujący formą i materiałem pokrycia do budynku mieszkalnego lub do przybudowywanego budynku ; dopuszczalny dach płaski.

4. Stawka procentowa do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 25%.

§ 41. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem : **38MN; 39MN** , ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) dopuszczalne – usługi podstawowe;
- 3) uzupełniające - obiekty i urządzenia towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, zieleń, mała architektura.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) podział na działki budowlane zgodnie z rysunkiem planu; dopuszczalne łączenie dwóch sąsiadujących ze sobą działek;
- 2) na terenie dopuszczalna realizacja zabudowy:
 - a) mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej,
 - b) mieszkaniowej z wbudowanymi usługami nie zajmującymi więcej niż 30% powierzchni użytkowej w budynku,
- 4) linia zabudowy:
 - a) obowiązująca lub nieprzekraczalna dla budynku mieszkalnego jak wskazana na rysunku planu,
 - b) nieprzekraczalna dla pozostałych obiektów budowlanych określona elewacją frontową budynku, o którym mowa w lit.a;
- 5) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie większy niż 30%;
- 6) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki nie mniej niż 70%;
- 7) dopuszcza się budowę jednego budynku towarzyszącego : budynku gospodarczego, garażowego lub gospodarczo – garażowego; wskazana lokalizacja garażu jako obiektu wbudowanego w budynek mieszkalny;
- 8) w przypadku lokalizowania usług, ustala się obowiązek zapewnienia w granicach działki odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla pojazdów, według ustaleń §21;
- 9) nie zezwala się na wznoszenie ogrodzeń monolitycznych (bez prześwitów) wzdłuż frontowej granicy działki, wymagana powierzchnia prześwitów ogrodzenia powyżej wysokości 0,60m nie mniejsza niż 30%, wysokość ogrodzenia działki nie większa niż 1,60m, zalecana – 1,20m.

3. Ustalenia w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i ładu przestrzennego;

- 1) budynek mieszkalny:
 - a) wysokość do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, oraz od 3,80m do 5 m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 10m do kalenicy dachu,
 - b) geometria dachów - dach o połaciach symetrycznych, o kątach nachylenia 38 - 45°; doświetlenie poddasza: oknami w ścianach szczytowych, lukarnami, oknami połaciowymi; zaleca się jednolity sposób doświetlenia poddasza w ciągu ulicy,
 - c) usytuowanie głównej kalenicy budynku mieszkalnego: w pierwszym budynku dla którego wydano pozwolenie na budowę przy ulicy na terenie 38MN lub 39MN równolegle lub prostopadłe do dłuższych granic działki; w kolejnych budynkach mieszkalnych realizowanych przy tej samej ulicy obowiązuje usytuowanie jednej z kalenic takie jak w pierwszym budynku,

- d) pokrycie dachu dachówką lub materiałem o fakturze dachówko podobnej,
 - e) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego powinna uwzględniać warunki dotyczące sytuowania budynków na działce, ustalone w ust.2 pkt.4, nie może jednak przekraczać 14m;
- 2) budynki towarzyszące (gospodarcze, garażowe) :
- a) wysokość – jedna kondygnacja nadziemna,
 - b) usytuowanie na działce: jako wbudowany, przybudowany do budynku mieszkalnego lub wolnostojący z zachowaniem warunków w ust.2 pkt.4b; dopuszcza się sytuowanie budynków przylegających do siebie bezpośrednio przy granicy działki pod warunkiem dostosowania przylegających do siebie budynków w zakresie wysokości, kubatury i ukształtowania połączeń dachowych,
 - c) dopuszcza się usytuowanie przy granicy działki sąsiedniej, w tym jako przybudowany do takiego budynku na działce sąsiedniej,
 - d) geometria dachów - dach nawiązujący formą i materiałem pokrycia do budynku mieszkalnego lub do przybudowywanego budynku ; dopuszczalny dach płaski .

4. Stawka procentowa do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 25 %.

§ 42. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **40MN; 41MN; 42MN; 43MN; 44MN; 45MN** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) dopuszczalne – usługi podstawowe;
- 3) uzupełniające- obiekty i urządzenia towarzyszące , altany ogrodowe, zadaszenia i wiaty, zieleń, mała architektura.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) istniejąca zabudowa może podlegać przebudowie, rozbudowie , nadbudowie , i zmianie sposobu użytkowania na przeznaczenie dopuszczalne;
- 2) podział na działki budowlane zgodnie z rysunkiem planu; dopuszczalne łączenie dwóch sąsiadujących ze sobą działek;
- 3) na terenie dopuszczalna realizacja zabudowy:
 - a) mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej,
 - b) mieszkaniowej z usługami,
 - c) usługowej,
- 4) usługi mogą być realizowane w formie:
 - a) samodzielnego obiektu wolnostojącego na działce,
 - b) przybudowanego do budynku mieszkalnego,
 - c) w lokalu użytkowym właściciela zajmując nie więcej niż 30% powierzchni budynku mieszkalnego,
- 5) linia zabudowy:
 - a) obowiązująca dla budynku mieszkalnego, mieszkalno – usługowego i usługowego jak wskazana na rysunku planu,
 - b) nieprzekraczalna dla pozostałych obiektów budowlanych określona elewacją frontową budynku, o którym mowa w lit. a,
- 6) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki : nie większy niż 35%;
- 7) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki: nie mniej niż 60%, w przypadku lokalizowania na działce usług nie mniejszy niż 50%;
- 8) w przypadku lokalizowania usług, ustala się obowiązek zapewnienia w granicach działki odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla pojazdów, według ustaleń §21;

9) nie zezwala się na wznoszenie ogrodzeń monolitycznych (bez prześwitów) wzdłuż frontowej granicy działki, wymagana powierzchnia prześwitów ogrodzenia powyżej wysokości 0,60m nie mniejsza niż 30%, wysokość ogrodzenia działki nie większa niż 1,80m; zalecana 1,40m.

3. Ustalenia w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i ładu przestrzennego:

1) budynek mieszkalny, mieszkalno usługowy , usługowy:

a) wysokość do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, oraz od 3,80m do 5 m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 10m do kalenicy dachu,

b) geometria dachów - dach stromy, dwuspadowy lub wielospadowy o połaciach symetrycznych, o kątach nachylenia 25 - 45° z wyłączeniem dla takich elementów jak : wykusze, wiatrolapy, przekrycia tarasów i werandy ; pokryty dachówką lub materiałem o fakturze dachówko podobnej ; dopuszcza się stosowanie elementów wzbogacających geometrię dachu, takich jak : świetliki i lukarny,

c) usytuowanie głównej kalenicy budynku mieszkalnego : w pierwszym budynku dla którego wydano pozwolenie na budowę przy danej ulicy równolegle lub prostopadłe do dłuższych granic działki; w kolejnych budynkach realizowanych przy tej samej ulicy obowiązuje usytuowanie jednej z kalenic takie jak w pierwszym budynku,

d) doświetlenie poddasza: oknami w ścianach szczytowych, lukarnami, oknami połaciowymi; zaleca się jednolity sposób doświetlenia poddasza w ciągach zabudowy przy tej samej ulicy,

e) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego powinna uwzględniać warunki dotyczące sytuowania budynków na działce, ustalone w ust.2 pkt.5, nie może jednak przekraczać 14m; w przypadku połączonych budynków mieszkalnych i usługowych nie większa niż 18m;

2) budynki towarzyszące (gospodarcze, garażowe) :

a) wysokość – jedna kondygnacja nadziemna,

b) usytuowanie na działce: jako wbudowany, przybudowany do budynku mieszkalnego lub wolnostojący ,

c) dopuszcza się usytuowanie budynku przy granicy działki sąsiedniej, w tym jako przybudowany do takiego budynku na działce sąsiedniej,

d) geometria dachów - dach nawiązujący formą i materiałem pokrycia do budynku mieszkalnego lub do przybudowywanego budynku ; dopuszczalny dach płaski .

4. Stawka procentowa do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 25 %.

§ 43. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem : **46MN** ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) dopuszczalne – usługi podstawowe /

3) uzupełniające - obiekty i urządzenia towarzyszące , altany ogrodowe , zadaszenia i wiaty, zieleń, mała architektura.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) na terenie dopuszczalna jest realizacja zabudowy:

a) mieszkaniowej jednorodzinnej z podziałem na działki budowlane jak wskazano na rysunku planu,

b) mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami z możliwością łączenia działek lub bez dokonywania podziału,

c) usługowej bez dokonywania podziału;

2) usługi mogą być realizowane w formie:

a) samodzielnego obiektu wolnostojącego na działce,

b) przybudowanego do budynku mieszkalnego,

c) w lokalu użytkowym właściciela zajmując nie więcej niż 30% powierzchni budynku mieszkalnego;

4) linia zabudowy:

a) jak wskazana na rysunku planu,

- b) od pozostałych granic działki należy zachować odległości budynków zgodnie z wymaganiami przepisu szczególnego,
- 5) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie większy niż 55%;
- 6) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki: nie mniej niż 40%, w przypadku lokalizowania na działce usług nie mniejszy niż 30%;
- 7) w przypadku lokalizowania usług, ustala się obowiązek zapewnienia w granicach działki odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla pojazdów, według ustaleń §21;
- 8) nie zezwala się na wznoszenie ogrodzeń monolitycznych (bez prześwitów) wzdłuż frontowej granicy działki, wymagana powierzchnia prześwitów ogrodzenia powyżej wysokości 0,60m nie mniejsza niż 20%, wysokość ogrodzenia działki nie większa niż 1,80m, zalecana 1,40m.

3. Ustalenia w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i ładu przestrzennego;

1) budynek mieszkalny, mieszkalno usługowy , usługowy:

- a) wysokość – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, oraz od 3,80m do 5 m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 10m do kalenicy dachu,
- b) geometria dachów - dach o połaciach symetrycznych, o kątach nachylenia 35 - 45°; doświetlenie poddasza: oknami w ścianach szczytowych, lukarnami, świetlikami, oknami połaciowymi; zaleca się jednolity sposób doświetlenia poddasza mieszkalnego w budynkach realizowanych w zespole zabudowy terenu,
- c) usytuowanie głównej kalenicy budynku mieszkalnego równoległe do frontu działki; dopuszcza się układ prostopadły jeśli wynika to z potrzeby uzyskania lepszego doświetlenia pomieszczeń mieszkalnych i zagospodarowania części rekreacyjnej działki,
- d) pokrycie dachu dachówką lub materiałem o fakturze dachówko - podobnej ; wszystkie w jednakowym kolorze w realizowanym zespole zabudowy terenu,
- e) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego powinna uwzględniać warunki dotyczące sytuowania budynków na działce, ustalone w ust.2 pkt.4, nie może jednak przekraczać 16m; w przypadku połączonych budynków mieszkalnych i usługowych nie większa niż 36m;

2) budynki towarzyszące (gospodarcze, pomocnicze, garażowe) :

- a) wysokość – jedna kondygnacja nadziemna,
- b) usytuowanie na działce: jako wbudowany, przybudowany do budynku mieszkalnego lub wolnostojący z zachowaniem warunków w ust.2 pkt.4b,
- c) dopuszcza się usytuowanie przy granicy działki sąsiedniej, w tym jako przybudowany do takiego budynku na działce sąsiedniej,
- d) geometria dachów - dach nawiązujący formą i materiałem pokrycia do budynku mieszkalnego lub do przybudowywanego budynku ; dopuszczalny dach płaski ;

4. Stawka procentowa do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 25 %.

§ 44. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **47MN; 48MN** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) dopuszczalne – usługi podstawowe;
- 3) uzupełniające- obiekty i urządzenia towarzyszące , altany ogrodowe, zadaszenia i wiaty, zieleń, mała architektura.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) podział na działki budowlane – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) na terenie dopuszczalna jest realizacja zabudowy:
 - a) mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej,
 - b) mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,

- 3) usługi mogą być realizowane w formie:
- obiekty przybudowane do budynku mieszkalnego,
 - w lokalu użytkowym właściciela zajmując nie więcej niż 30% powierzchni budynku mieszkalnego,
- 4) linia zabudowy:
- obowiązuje usytuowanie budynku mieszkalnego jak wskazano na rysunku planu,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych nieprzekraczalna określona elewacją frontową budynku, o którym mowa w lit.a; wskazanie lokalizowanie garaży jako wbudowanych w budynek mieszkalny,
- 5) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie większy niż 35%;
- 6) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki: nie mniej niż 60%, w przypadku lokalizowania na działce usług nie mniejszy niż 45%;
- 7) nie zezwala się na wznoszenie ogrodzeń monolitycznych (bez prześwitów) wzdłuż frontowej granicy działki, wymagana powierzchnia prześwitów ogrodzenia powyżej wysokości 0,60m nie mniejsza niż 25%, wysokość ogrodzenia działki nie większa niż 1,80m, zalecana 1,20m.
3. Ustalenia w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i ładu przestrzennego;

- 1) budynek mieszkalny, mieszkalno usługowy , usługowy:
- wysokość – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, oraz od 3,80m do 5 m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 10m do kalenicy dachu,
 - geometria dachów – stromy, dwuspadowy lub wielospadowy o połaciach symetrycznych, o kątach nachylenia 25 - 45°; z włączeniem dla takich elementów jak: wykusze, wiatrołapy, przekrycia tarasów i werandy; pokryty dachówką lub materiałem o fakturze dachówko podobnej,
 - doświetlenie poddasza: oknami w ścianach szczytowych, lukarnami, oknami połaciowymi; zaleca się jednolity sposób doświetlenia poddasza w ciągu ulicy,
 - usytuowanie głównej kalenicy budynku mieszkalnego: w pierwszym budynku dla którego wydano pozwolenie na budowę przy danej ulicy - równoległe lub prostopadłe do dłuższych granic działki ; w kolejnych budynkach realizowanych przy tej samej ulicy obowiązuje usytuowanie jednej z kalenic takie jak w pierwszym budynku,
 - szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego powinna uwzględniać warunki dotyczące sytuowania budynków na działce, ustalone w ust.2 pkt.4, nie może jednak przekraczać 18m,
- 2) budynki towarzyszące (gospodarcze, garażowe) :
- wysokość – jedna kondygnacja nadziemna ; w przypadku dobudowy do takiego budynku należy zachować wysokość budynku istniejącego,
 - usytuowanie na działce: jako wbudowany, przybudowany do budynku mieszkalnego lub wolnostojący ,
 - dopuszcza się usytuowanie budynku przy granicy działki sąsiedniej, w tym jako przybudowany do takiego budynku na działce sąsiedniej,
 - geometria dachów - dach nawiązujący formą i materiałem pokrycia do budynku mieszkalnego lub do przybudowywanego budynku ; dopuszczalny dach płaski .
4. Stawka procentowa do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości:25 %.

§ 45. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **49MN; 50MN** ustala się przeznaczenie:

- podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - dopuszczalne – usługi podstawowe;
 - uzupełniające - obiekty i urządzenia towarzyszące , zieleń i mała architektura.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
- istniejąca zabudowa może podlegać przebudowie, rozbudowie , nadbudowie , wymianie i zmianie sposobu użytkowania zgodnie z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym;

- 2) podział nieruchomości – na terenie gdzie plan wskazuje podział nieruchomości na działki należy dokonać zgodnie z rysunkiem planu; na pozostałych terenach zgodnie z warunkami określonymi w §22;
- 3) podział terenu 50MN na działki budowlane i realizacja zabudowy może być dokonana wyłącznie po uzyskaniu stanowiska właściwego konserwatora zabytków w sprawie stanowiska archeologicznego nr 9 którego lokalizacje wskazano na rysunku planu;
- 4) na terenie dopuszczalna realizacja zabudowy:
 - a) mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej,
 - b) mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,
 - c) usługowej,
- 5) usługi mogą być realizowane w formie:
 - a) samodzielnego obiektu wolnostojącego na działce,
 - b) przybudowanego do budynku mieszkalnego,
 - c) w lokalu użytkowym właściciela zajmując nie więcej niż 30% powierzchni budynku mieszkalnego;
- 6) linia zabudowy:
 - a) nieprzekraczalna dla budynku mieszkalnego, mieszkalno – usługowego i usługowego realizowanego na terenie 49MN; na terenie 50MN usytuowanie budynków mieszkalnych jak wskazano na rysunku planu; tam gdzie plan nie określa budynki należy sytuować zgodnie z obowiązującymi przepisami techniczno - budowlanymi,
 - b) od pozostałych granic działki należy zachować odległości budynków zgodnie z wymaganiami obowiązującymi przepisami jak wyżej,
- 7) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie większy niż 45%;
- 8) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki nie mniej niż 50%, w przypadku lokalizowania na działce usług nie mniejszy niż 35%;
- 9) w przypadku lokalizowania usług, ustala się obowiązek zapewnienia w granicach działki odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla pojazdów, według ustaleń §21 i bezpośredniego dostępu do drogi publicznej;
- 10) nie zezwala się na wznoszenie ogrodzeń monolitycznych (bez prześwitów) wzdłuż frontowej granicy działki, wymagana powierzchnia prześwitów ogrodzenia powyżej wysokości 0,60m nie mniejsza niż 25%, wysokość ogrodzenia działki nie większa niż 1,80m, zalecana – 1,40m;

3. Ustalenia w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i ładu przestrzennego;

- 1) budynek mieszkalny, mieszkalno usługowy , usługowy:
 - a) wysokość – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, oraz od 3,80m do 5 m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 10m do kalenicy dachu,
 - b) geometria dachów - dach o połaciach symetrycznych, o kątach nachylenia 35 - 45°; doświetlenie poddasza: oknami w ścianach szczytowych, lukarnami,świetlikami, oknami połaciowymi; pokryty dachówką ceramiczna lub materiałem o fakturze dachówko - podobnej,
 - c) usytuowanie głównej kalenicy budynku mieszkalnego równoległe lub prostopadle jak na budynku mieszkalnym na działce sąsiedniej zabudowanej; w przypadku różnego usytuowania należy wybrać układ korzystniejszy dla oświetlenia pomieszczeń mieszkalnych w budynku,
 - d) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego powinna uwzględniać warunki dotyczące sytuowania budynków na działce, ustalone w ust.2 pkt.4, nie może jednak przekraczać 18m; w przypadku połączonych budynków mieszkalnych i usługowych nie większa niż 36m,
- 2) budynki towarzyszące (gospodarcze, garażowe) :
 - a) wysokość – jedna kondygnacja nadziemna,

- b) usytuowanie na działce: jako wbudowany, przybudowany do budynku mieszkalnego lub wolnostojący z zachowaniem warunków w ust.2 pkt.4b; dopuszcza się sytuowanie budynku przylegających do siebie bezpośrednio przy granicy działki pod warunkiem dostosowania do siebie obiektów w zakresie wysokości, kubatury i ukształtowania połaci dachowych,
- c) dopuszcza się usytuowanie budynku przy granicy działki sąsiedniej, w tym jako przybudowany do takiego budynku na działce sąsiedniej z zachowaniem wysokości budynku istniejącego,
- d) geometria dachów - dach nawiązujący formą i materiałem pokrycia do budynku mieszkalnego lub do przybudowywanego budynku ; dopuszczalny dach płaski .

4. Stawka procentowa do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 25 %.

§ 46. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **51MN**; **52MN**; **53MN** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) dopuszczalne – usługi podstawowe;
- 3) uzupełniające- obiekty i urządzenia towarzyszące , altany ogrodowe, zadaszenia i wiaty, mała architektura, zieleń;

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) istniejąca zabudowa może podlegać przebudowie ,rozbudowie , nadbudowie oraz zmianie sposobu użytkowania na przeznaczenie podstawowe lub dopuszczalne;
- 2) dopuszczalne wydzielanie nowych nieruchomości przy zachowaniu warunków określonych w paragr.22
- 3) na terenie dopuszczalna realizacja zabudowy:
 - a) mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej,
 - b) mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,
 - c) usługowej;
- 4) usługi mogą być realizowane w formie:
 - a) samodzielnego obiektu wolnostojącego na działce,
 - b) przybudowanego do budynku mieszkalnego,
 - c) w lokalu użytkowym właściciela zajmując nie więcej niż 30% powierzchni budynku mieszkalnego;
- 5) linia zabudowy:
 - a) obowiązująca dla budynku mieszkalnego, mieszkalno – usługowego jak wskazana na rysunku planu,
 - b) nieprzekraczalna dla budynku usługowego i pozostałych obiektów budowlanych określona linią zabudowy obowiązującej,
 - c) od pozostałych granic działki należy zachować odległości budynków zgodne z wymaganiami obowiązujących przepisów techniczno – budowlanych; w przypadku budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy sąsiedniej działki budowlanej dopuszcza się sytuowanie tej sciany bezpośrednio przy granicy działki, z zachowaniem odległości zabudowy od drogi, wyznaczonych obowiązującymi lub nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
- 6) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie większy niż 45%;
- 7) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki: nie mniej niż 45%, w przypadku lokalizowania na działce usług nie mniejszy niż 40%;
- 8) w przypadku lokalizowania usług, ustala się obowiązek zapewnienia w granicach działki odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla pojazdów, według ustaleń §21;
- 9) nie zezwala się na wznoszenie ogrodzeń monolitycznych (bez prześwitów) wzdłuż frontowej granicy działki, wymagana powierzchnia prześwitów ogrodzenia powyżej wysokości 0,60m nie mniejsza niż 25%, wysokość ogrodzenia działki nie większa niż 1,80m, zalecana 1,40m.

3. Ustalenia w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i ładu przestrzennego;

1) budynek mieszkalny, mieszkalno usługowy , usługowy:

- a) wysokość – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, oraz od 3,80m do 5 m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 10m do kalenicy dachu,
- b) geometria dachów – stromy, dwuspadowy lub wielospadowy o połaciach symetrycznych, o kątach nachylenia 25 - 45°; doświetlenie poddasza: oknami w ścianach szczytowych, lukarnami, oknami połaciowymi; pokryty dachówką lub materiałem o fakturze dachówko - podobnej ,
- c) usytuowanie głównej kalenicy budynku mieszkalnego równolegle lub prostopadle jak budynku na działkach sąsiednich ; w przypadku różnych układów należy wybrać układ pozwalający na korzystniejsze doświetlenie pomieszczeń mieszkalnych w budynku,
- d) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego powinna uwzględniać warunki dotyczące sytuowania budynków na działce, ustalone w ust.2 pkt.4, nie może jednak przekraczać 16m; w przypadku połączonych budynków mieszkalnych i usługowych nie większa niż 25m,

2) budynki towarzyszące (gospodarcze, garażowe) :

- a) wysokość – jedna kondygnacja nadziemna,
- b) usytuowanie na działce: jako wbudowany, przybudowany do budynku mieszkalnego lub wolnostojący z zachowaniem warunków w ust.2 pkt.5,
- c) dopuszcza się usytuowanie przy granicy działki sąsiedniej, w tym jako przybudowany do takiego budynku na działce sąsiedniej o wysokości budynku istniejącego,
- d) geometria dachów - dach nawiązujący formą i materiałem pokrycia do budynku mieszkalnego lub do przybudowywanego budynku ; dopuszczalny dach płaski .

4. Stawka procentowa do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości:25 %.

§ 47. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **54MN**; **55MN**; **56MN** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) dopuszczalne – usługi podstawowe;
- 3) uzupełniające - obiekty i urządzenia towarzyszące , altany ogrodowe, zadaszenia i wiaty, zieleń, mała architektura.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) podział na działki budowlane – zgodnie z rysunkiem planu tam gdzie określa; dopuszczalne łączenie dwóch sąsiadujących ze sobą działek;
- 2) na terenie dopuszczalna realizacja zabudowy:
 - a) mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej,
 - b) mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,
 - c) usługowej;
- 3) usługi mogą być realizowane w formie:
 - a) samodzielnego obiektu wolnostojącego na działce ,
 - b) przybudowanego do budynku mieszkalnego,
 - c) w lokalu użytkowym właściciela zajmując nie więcej niż 30% powierzchni budynku mieszkalnego;
- 4) linia zabudowy:
 - a) obowiązująca dla budynku mieszkalnego, mieszkalno – usługowego jak wskazana na rysunku planu,
 - b) nieprzekraczalna dla budynku usługowego i pozostałych obiektów budowlanych określona elewacją frontową budynku, o którym mowa w lit. a,

- 5) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie większy niż 40%;
- 6) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki: nie mniej niż 55%, w przypadku lokalizowania na działce usług – nie mniejszy niż 45%;
- 7) w przypadku lokalizowania usług, ustala się obowiązek zapewnienia w granicach działki odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla pojazdów, nie mniej jednak niż 2 m-ca;
- 8) nie zezwala się na wznoszenie ogrodzeń monolitycznych (bez prześwitów) wzdłuż frontowej granicy działki, wymagana powierzchnia prześwitów ogrodzenia powyżej wysokości 0,6m nie mniejsza niż 25%, wysokość ogrodzenia działki nie większa niż 1,80m, zalecana 1,40m.

3. Ustalenia w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i ładu przestrzennego;

1) budynek mieszkalny, mieszkalno usługowy , usługowy:

- a) wysokość – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, oraz od 3,8m do 5 m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 10m do kalenicy dachu; budynki mieszkalne należy realizować bez podpiwniczenia podziemnego,
- b) geometria dachów – stromy, dwuspadowy lub wielospadowy o połaciach symetrycznych, o kątach nachylenia 25 - 45°,
- c) sposób doświetlenia poddasza: oknami w ścianach szczytowych, lukarnami, świetlikami, oknami połaciowymi;
- d) usytuowanie głównej kalenicy budynku mieszkalnego równoległe do frontu działki na terenie 54MN; dopuszcza się układ prostopadły jeśli wynika z potrzeby uzyskania lepszego doświetlenia i zagospodarowania części rekreacyjnej działki; prostopadle lub równoległe na terenie 55MN,
- e) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego powinna uwzględniać warunki dotyczące sytuowania budynków na działce, ustalone w ust.2 pkt.4, nie może jednak przekraczać 18m; w przypadku połączonych budynków mieszkalnych i usługowych nie większa niż 36m;

2) budynki towarzyszące (gospodarcze, garażowe) :

- a) wysokość – jedna kondygnacja nadziemna ,
- b) usytuowanie na działce: jako wbudowany, przybudowany do budynku mieszkalnego lub wolnostojący ,
- c) dopuszcza się usytuowanie przy granicy działki sąsiedniej, w tym jako przybudowany do takiego budynku na działce sąsiedniej z dostosowaniem do wysokości budynku istniejącego jego kubatury i ukształtowania połaci dachowych,
- d) geometria dachów - dach nawiązujący formą i materiałem pokrycia do budynku mieszkalnego lub do przybudowywanego budynku ; dopuszczalny dach płaski .

4. Stawka procentowa do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości 20 %.

Rozdział 2.

Tereny zabudowy usługowo – mieszkaniowej

§ 48. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem: **1UM** i ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa usługowo - mieszkaniowa,
- 2) uzupełniające- obiekty i urządzenia towarzyszące zabudowie zieleni, miejsca postojowe, mała architektura.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i ładu przestrzennego;

- 1) na terenie dopuszcza się budowę obiektów usługowych i usługowo - mieszkalnych oraz obiektów i urządzeń towarzyszących, z wykluczeniem :
 - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko dla których obligatoryjnie wymagane jest sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej,
 - b) baz budowlanych i transportowych dla więcej niż 50 samochodów osobowych i 25 ciężarowych,
 - c) obiektów wymagających obsługi transportem ciężkim o masie powyżej 3,5 tony,

- d) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400m,
- 2) dopuszcza się podział nieruchomości pod warunkiem zachowania warunków określonych w §22 ust.4.pkt.1f;
- 3) zabudowa mieszkaniowa może być realizowana wyłącznie w formie budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub wydzielonych pomieszczeń mieszkalnych dla potrzeb właściciela ; nie dopuszcza się podziału terenu lub wydzielenia nieruchomości wyłącznie pod budynek mieszkalny;
- 4) dopuszcza się dokonanie scalenia i wtórnego podziału terenu na działki budowlane pod planowane zamierzenia inwestycyjne o powierzchni nie mniejszej niż 0,19 ha, przy zapewnieniu:
 - a) dostępu do drogi oznaczonej symbolem lub 2KDD,
 - b) frontu działki o szerokości min.25m;
- 5) linia zabudowy: nieprzekraczalna jak wskazana na rysunku planu; od pozostałych granic działki należy zachować odległości budynków zgodne z wymaganiami obowiązujących przepisów techniczno – budowlanych;
- 6) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki : nie normuje się;
- 7) powierzchnia biologicznie czynna powinna stanowić nie mniej niż 20% powierzchni działki;
- 8) liczba kondygnacji:
 - a) samodzielnego obiektu usługowego jedna kondygnacja nadziemna,
 - b) obiektu usługowego z zabudowa mieszkaniową – do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym III kondygnacja wyłącznie jako poddasze użytkowe (mieszkalne),
 - c) budynku mieszkalnego – do dwóch kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe ; w przypadku wykorzystania pomieszczeń budynku na cele biurowo - administracyjne lub socjalne dopuszcza się III kondygnację jako poddasze użytkowe,
- 9) poziom podłogi parteru ustala się na wysokości 0,5 – 1,0m od powierzchni terenu, z wyjątkiem przypadków gdy ze względów technologicznych wymagany jest inny poziom podłogi;
- 10) szerokość elewacji frontowej budynków powinna uwzględniać warunki dotyczące sytuowania budynków na działce, ustalone w pkt.5;
- 11) dachy budynków mieszkalnych dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych o kącie nachylenia 30° - 45°; usługowych, usługowo - mieszkalnych dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci pod kątem 25° - 45,° pokryte dachówką lub podobnym materiałem; dla budynków usługowych ; dopuszcza się dachy płaskie;
- 12) w granicach terenu należy oprócz zabudowy i urządzeń służącym funkcjom podstawowym należy przewidzieć i urządzić :
 - a) drogi wewnętrzne, place manewrowe,
 - b) odpowiednią liczbę miejsc postojowych dla pojazdów jak wskazano w §21,
 - c) zabezpieczenia przed zanieczyszczeniem wód podziemnych poprzez uszczelnienie powierzchni placów manewrowych, magazynowych oraz innych powierzchni narażonych na zanieczyszczenia substancjami szkodliwymi.

3. Stawka procentowa do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 25 %.

§ 49. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem: **2UM; 3UM; 4UM; 5UM** i ustala się przeznaczenie

- 1) podstawowe – zabudowa usługowo - mieszkaniowa,
- 2) dopuszczalne – obiekty użyteczności publicznej;
- 3) uzupełniające- obiekty i urządzenia towarzyszące , zieleń, miejsca postojowe, mała architektura.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i ładu przestrzennego;

- 1) adaptuje się istniejącą zabudowę z możliwością przebudowy, rozbudowy z wykluczeniem rozbudowy obiektów kurnikowych dla zwiększenia obsady kur;
- 2) wskazana sukcesywna zmiana sposobu użytkowania istniejących obiektów kurnikowych na inne funkcje usługowe lub magazynowe;
- 3) dopuszcza się budowę nowych obiektów usługowych oraz obiektów i urządzeń towarzyszących, z wykluczeniem :
 - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko dla których obligatoryjnie wymagane jest sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej,
 - b) baz budowlanych i transportowych dla więcej niż 20 samochodów osobowych i 10 ciężarowych,
 - c) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400m²,
 - d) obiektów wymagających obsługi transportem ciężkim o masie powyżej 3,5 ton;
- 4) dopuszcza się dokonywanie scaleń i wtórnych podziałów terenów na nowe nieruchomości (działki budowlane) o powierzchni nie mniejszej niż 0,25 ha, przy zapewnieniu:
 - a) dostępu do drogi oznaczonej symbolem 2KDL , 2KDD, KDW,
 - b) frontu działki o szerokości min.25m,
- 5) zabudowa mieszkaniowa może być realizowana wyłącznie w formie budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub wydzielonych pomieszczeń mieszkalnych dla potrzeb właściciela ; nie dopuszcza się podziału lub wydzielenia nieruchomości wyłącznie pod budynek mieszkalny z wyjątkiem gdzie taki podział został dokonany przed uchwaleniem planu;
- 6) linia zabudowy: nieprzekraczalna jak wskazana na rysunku planu; od pozostałych granic działki należy zachować odległości budynków zgodne z wymaganiami obowiązujących przepisów techniczno – budowlanych;
- 7) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki : nie normuje się,
- 8) powierzchnia biologicznie czynna powinna stanowić nie mniej niż 20% powierzchni działki;
- 9) liczba kondygnacji:
 - a) wolnostojącego obiektu usługowego jedna kondygnacja nadziemna,
 - b) obiektu usługowo - mieszkaniowego – do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
 - c) budynku mieszkalnego do dwóch kondygnacji nadziemnych z poddaszem użytkowym do 10m do kalenicy dachu,
- 10) poziom podłogi parteru ustala się na wysokości 0,5 – 1,0m od powierzchni terenu, z wyjątkiem przypadków gdy ze względów technologicznych i warunków geologiczno - gruntowych wymagany jest inny poziom podłogi;
- 11) szerokość elewacji frontowej budynków powinna uwzględniać warunki dotyczące sytuowania budynków na działce, ustalone w pkt.6;
- 12) dachy budynków mieszkalnych dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połączeń dachowych, o kącie nachylenia 30 - 45: budynków usługowo - mieszkalnych i usługowych dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połączeń o kącie nachylenia 25 - 45, pokryte dachówką lub podobnym materiałem; dla usługowych i towarzyszących dopuszcza się dachy płaskie;
- 13) w granicach działki należy oprócz zabudowy i urządzeń służącym funkcjom podstawowym należy przewidzieć i urządzić :
 - a) drogi wewnętrzne,
 - b) odpowiednią liczbę miejsc postojowych dla pojazdów jak wskazano w §21,
 - c) zabezpieczenia przed zanieczyszczeniem wód podziemnych poprzez uszczelnienie powierzchni placów manewrowych, magazynowych oraz innych powierzchni narażonych na zanieczyszczenia substancjami szkodliwymi;

14) w przypadku realizacji obiektów użyteczności publicznych należy uwzględnić konieczność ich przystosowania do korzystania przez osoby niepełnosprawne;

3. Stawka procentowa do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 25 %.

§ 50. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolen.: **6UM; 7UM; 8UM** i ustala się przeznaczenie

- 1) podstawowe – zabudowa usługowo - mieszkaniowa,
- 2) uzupełniająca - obiekty i urządzenia towarzyszące , zieleń, miejsca postojowe, mała architektura.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oraz parametry , wskaźniki kształtowania zabudowy i ładu przestrzennego;

1) adaptuje się istniejącą w granicach wyznaczonych terenów zabudowę z możliwością przebudowy, rozbudowy i wymiany na zabudowę zgodnie z podstawowym przeznaczeniem ; nowa zabudowa może być realizowana jako usługowo - mieszkaniowa, dopuszcza się budowę wyłącznie wolnostojącego budynku usługowego na działce;

2) możliwość zmiany funkcji istniejących budynków i urządzeń na inne funkcje usługowe, z wykluczeniami jak w pkt.3;

3) dopuszcza się budowę nowych obiektów usługowych oraz obiektów i urządzeń towarzyszących, z wykluczeniem :

a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko dla których obligatoryjnie wymagane jest sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko , z wyłączeniem infrastruktury technicznej,

b) baz budowlanych i transportowych , dla więcej niż 10 samochodów osobowych i 5 ciężarowych o masie powyżej 3,5 ton,

c) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400m²,

d) obiektów wymagających obsługi transportem ciężkim kilkakrotnie w ciągu doby,

4) zabudowa mieszkaniowa może być realizowana wyłącznie jako towarzysząca w formie budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub wydzielonych pomieszczeń mieszkalnych dla potrzeb właściciela ; nie dopuszcza się podziału lub wydzielenia nieruchomości wyłącznie pod budynek mieszkalny z wyjątkiem kiedy podział został dokonany przed uchwaleniem planu ;

5) linia zabudowy: nieprzekraczalna jak wskazana na rysunku planu; jeśli plan nie określa, odległości od dróg należy zachować zgodnie z obowiązującymi przepisami; od pozostałych granic działki należy zachować odległości budynków zgodne z wymaganiami obowiązujących przepisów techniczno – budowlanych;

6) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki : nie normuje się;

7) powierzchnia biologicznie czynna powinna stanowić nie mniej niż 20% powierzchni działki;

8) liczba kondygnacji:

a) wolnostojącego obiektu usługowego jedna kondygnacja nadziemna,

b) obiektu usługowo - mieszkaniowego do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,

c) budynku mieszkalnego do dwóch kondygnacji nadziemnych z poddaszem użytkowym do 10m do kalenicy dachu;

9) poziom podłogi parteru ustala się na wysokości 0,5 – 1,0m od powierzchni terenu, z wyjątkiem przypadków gdy ze względów technologicznych lub gruntowo - wodnych wymagany jest inny poziom podłogi;

10) szerokość elewacji frontowej budynków powinna uwzględniać warunki dotyczące sytuowania budynków na działce, ustalone w pkt.5;

11) dachy budynków mieszkalnych dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci , o kącie nachylenia 30 - 45; budynków usługowo - mieszkalnych i usługowych dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci o kącie nachylenia 25 - 45, pokryte dachówką lub podobnym materiałem; dla budynków usługowych i pomocniczych dopuszcza się dachy płaskie;

12) w granicach działki należy oprócz zabudowy i urządzeń służącym funkcjom podstawowym należy przewidzieć i urządzić :

- a) odpowiednią liczbę miejsc postojowych dla pojazdów jak wskazano w §21,
- b) zabezpieczenia przed zanieczyszczeniem wód podziemnych poprzez uszczelnienie powierzchni placów manewrowych, magazynowych oraz innych powierzchni narażonych na zanieczyszczenia substancjami szkodliwymi;

3. Stawka procentowa do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 25 %.

Rozdział 3. Tereny zabudowy usługowej

§ 51. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **1U; 2U; 3U; 4U; 5U** i ustala przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa usługowa ,
- 2) uzupełniająca- obiekty i urządzenia towarzyszące , miejsca postojowe, zieleń, mała architektura.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i ładu przestrzennego;

1) istniejąca zabudowa może podlegać przebudowie, rozbudowie, wymianie oraz uzupełnianiu o obiekty i urządzenia zgodnie z podstawowym przeznaczeniem terenu; na terenie 3U dopuszczalna zmiana sposobu użytkowania istniejącej zabudowy z usługowo - mieszkaniowej na mieszkaniowo - usługową;

2) możliwość zmiany funkcji istniejących budynków i urządzeń na inne funkcje usługowe, z wykluczeniami jak w pkt.3;

3) dopuszcza się budowę nowych obiektów usługowych oraz obiektów i urządzeń towarzyszących, z wykluczeniem :

- a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko dla których obligatoryjnie wymagane jest sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko z wyjątkiem infrastruktury technicznej,
- b) baz budowlanych i transportowych, dla więcej niż 15 samochodów osobowych i 10 ciężarowych,
- c) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400m²;
- d) obiektów wymagających obsługi transportem ciężkim o masie powyżej 3,5 tony;

7) linia zabudowy: nieprzekraczalna jak wskazana na rysunku planu; tam gdzie plan nie określa i od pozostałych granic działki należy zachować odległości budynków zgodne z wymaganiami obowiązujących przepisów techniczno – budowlanych;

8) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki : nie normuje się;

9) powierzchnia biologicznie czynna powinna stanowić nie mniej niż 10% powierzchni działki;

10) liczba kondygnacji jedna kondygnacja nadziemna z możliwością wykorzystania poddasza na cele użytkowe;

11) poziom podłogi parteru ustala się na wysokości 0,5 – 1,0m od powierzchni terenu; dopuszcza się inną jeśli wynika z warunków gruntowo - wodnych terenu;

12) szerokość elewacji frontowej budynków : nie ustala się;

13) dachy budynków: strome, dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci pod kątem 25 - 45, pokryte dachówką lub podobnym materiałem, dopuszcza się dachy płaskie;

14) w granicach działki należy oprócz zabudowy i urządzeń służącym funkcji podstawowej należy przewidzieć i urządzić :

- a) drogi wewnętrzne, place manewrowe,
- b) odpowiednią liczbę miejsc postojowych dla pojazdów jak wskazano w §21,
- c) zabezpieczenia przed zanieczyszczeniem wód podziemnych poprzez uszczelnienie powierzchni placów manewrowych, magazynowych oraz innych powierzchni narażonych na zanieczyszczenia substancjami szkodliwymi.

3. Stawka procentowa do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 25 %.

Rozdział 4. **Tereny zabudowy techniczno – produkcyjnej**

§ 52. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem: **1P,B,S,U** i ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – teren obiektów produkcyjnych, budownictwa , składów, magazynów i usług;
- 2) uzupełniające - obiekty i urządzenia towarzyszące , miejsca postojowe, zieleń, urządzenia ochrony środowiska, infrastruktura techniczna;

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) na terenie ustala się lokalizacje przedsięwzięć, spełniających warunki planu w zakresie ochrony środowiska, określone w Dz.I. rozdz.5;
 - a) budowę małych obiektów produkcyjnych wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
 - b) budowę składów i magazynów wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
 - c) budowę obiektów i pomieszczeń administracyjnych, higieniczno – sanitarnych i socjalnych;
 - d) możliwość lokalizowania zabudowy usługowej z wyłączeniem usług publicznych;
- 2) przebudowę, rozbudowę (nadbudowę), wymianę i zmianę funkcji istniejących budynków i urządzeń z preferencją na funkcje usługowe; wyklucza się rozbudowę obiektów kurnikowych na zwiększenie obsady kur;
- 3) dopuszcza się budowę budynku mieszkalnego lub pomieszczenie mieszkalne dla właściciela prowadzącego działalność; nie dopuszcza się podziału nieruchomości w celu wydzielenia wyłącznie budynku mieszkalnego;
- 4) wydzielenie nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę musi być poprzedzone wydzieleniem niezbędnego dojazdu;
- 5) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 75%;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 15%;
- 7) zakazuje się budowy obiektów i urządzania składów w odległości mniejszej niż 10m od linii brzegowej rzeki Jemielnicy;
- 8) Dojazd do terenu 1P,B,S,U przewiduje się z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KDW;

3. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oraz parametry , wskaźniki kształtowania zabudowy i ładu przestrzennego:

- 1) wysokość zabudowy produkcyjnej, magazynowej oraz obiektów nie kubaturowych nie może przekroczyć 11,0m do kalenicy z wyjątkiem kominów;
- 2) dachy budynków dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych pod kątem 25 - 40°; dopuszczalne płaskie;

4. Stawka procentowa do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 25%

§ 53. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem : **2 P,B,S,U** , ustala się przeznaczenie :

- 1) podstawowe – teren obiektów produkcyjnych, budownictwa , składów , magazynów i usług;
- 2) uzupełniające – obiekty i urządzenia towarzyszące, mała architektura, zieleń towarzysząca, urządzenia ochrony środowiska, infrastruktura techniczna;

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz ładu przestrzennego :

- 1) na terenie przewiduje się realizację obiektów i powierzchni związanych z działalnością usługowo – produkcyjną, wytwórczą, przetwórczą, składy, magazyny, handel hurtowy, rzemiosła usługowego , naprawa i obsługa pojazdów maszyn i urządzeń, z wyłączeniem stacji paliw, stałe i czasowe miejsca postojowe dla samochodów , urządzenia infrastruktury technicznej ;

- 2) istniejący w granicach wyznaczonego obszaru teren po byłym wysypisku odpadów komunalnych może zostać zagospodarowany i użytkowany zgodnie z docelowym przeznaczeniem, po przeprowadzeniu określonej w przepisach szczególnych procedury dotyczącej jego zamknięcia i rekultywacji;
 - 3) na terenie wyklucza się lokalizacje obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²;
 - 4) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni wydzielonej działki budowlanej, nie więcej niż 75%,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna, nie mniej niż 15% wydzielonej działki budowlanej,
 - c) miejsca postojowe zapewnić w obrębie terenu lokalizacji inwestycji,
 - 5) gabaryty zabudowy wskazane stosowanie indywidualnych rozwiązań;
 - a) wysokość zabudowy produkcyjno – usługowej nie może być wyższa niż 11 m,
 - b) zaplecza techniczno – magazynowego i socjalnego – do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - 6) dachy budynków dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych pod kątem 25 - 40°; dopuszczalne płaskie;
3. Stawka procentowa do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości : 25 %.

§ 54. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **3P,B,S,U**; **4P,B,S,U** ; **5P,B,S,U** ; **6P,B,S,U**; **7P,B,S,U** i ustala się przeznaczenie :

- 1) podstawowe – teren obiektów produkcyjnych, budownictwa, składów, magazynów i usług;
 - 2) uzupełniające – obiekty i urządzenia towarzyszące, mała architektura, zieleń towarzysząca, urządzenia ochrony środowiska, infrastruktura techniczna;
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz ład przestrzennego :
- 1) na terenie przewiduje się realizację obiektów i powierzchni związanych z działalnością usługowo – produkcyjną, wytwórczą, przetwórczą, składy, magazyny, handel hurtowy, rzemiosła usługowego spełniające warunki planu w zakresie ochrony środowiska, określone w rozdz. 5;
 - 2) istniejąca zabudowa produkcyjna i inna oraz obiekty towarzyszące może podlegać przebudowie i rozbudowie do potrzeb przy zachowaniu warunków techniczno - budowlanych;
 - 3) dopuszczalna zabudowa mieszkaniowa lub pomieszczenia mieszkalne dla właściciela nieruchomości i prowadzącego działalność;
 - 4) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna, nie mniej niż 15% wydzielonej działki budowlanej,
 - b) powierzchnia zabudowana działki do 75%,
 - c) wzdłuż granicy działki sąsiadującej z zabudową mieszkaniową wprowadzić pas zieleni o zmiennej wysokości zimozielonej o szerokości min.3m,
 - d) miejsca postojowe zapewnić w obrębie terenu lokalizacji inwestycji;
 - 5) gabaryty zabudowy – wskazane stosowanie indywidualnych rozwiązań ;
 - a) wysokość zabudowy produkcyjno – usługowej nie może być wyższa niż 11 m ,
 - b) zaplecza techniczno – magazynowego i socjalnego do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - 6) dachy budynków – dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych pod kątem 25 - 40°; dopuszczalne dachy płaskie.
3. Stawka procentowa do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 25%.

§ 55. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **KP** ustala się przeznaczenie :

- 1) podstawowe – teren bazy transportowej;

- 2) uzupełniające – obiekty i urządzenia towarzyszące, mała architektura, zieleń towarzysząca, urządzenia ochrony środowiska , infrastruktura techniczna;
- 3) dopuszczalne- usługi, składy i magazyny o powierzchni nieprzekraczającej 150m;

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz ładunku przestrzennego :

- 1) na terenie przewiduje się realizację powierzchni w tym utwardzonych (parkingowe) i obiektów związanych z działalnością transportowo - usługową z dopuszczeniem obiektów składowo - magazynowych spełniające warunki planu w zakresie ochrony środowiska, określone w rozdz. 5;
 - 2) powierzchnie parkingowe oraz inne powierzchnie przeznaczone do postoju samochodów na których istnieje niebezpieczeństwo zanieczyszczenia substancjami szkodliwymi, mogącymi przenikać do wód lub do ziemi, należy wyposażyć w urządzenia przechwytyjące oczyszczające (separatory) i zabezpieczające przed przedostaniem się substancji zagrażających środowisku naturalnemu wód i ziemi ;
 - 3) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wielkość powierzchni utwardzonej i zabudowanej w stosunku do powierzchni terenu , nie więcej niż 85% ,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna, nie mniej niż 10% ;
 - 4) gabaryty zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy magazynowej i usługowej nie może być wyższa niż 11 m do kalenicy,
 - b) zaplecza techniczno – magazynowego i socjalnego – do 2 kondygnacji nadziemnych;
3. Stawka procentowa do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 25%.

§ 56. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **PE** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – teren eksploatacji odkrywkowej kruszywa naturalnego , na którym udokumentowano złoża: „ Kępa 2"; „Kępa 3"; „ Kępa 4"; w kat.C1;
- 2) uzupełniające – obiekty i urządzenia towarzyszące związane z prowadzeniem wydobywania kruszywa;
 2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz ładunku przestrzennego :
 - 1) dla udokumentowanych złóż kruszywa naturalnego zostały wyznaczone tereny górnicze „ Kępa 2"; „Kępa 3"; „Kępa 4" jak określono na rysunku planu;
 - 2) prowadzenie eksploatacji na pozostałym terenie (stanowi fragment rozległego wystąpienia utworów piaszczysto - żwirowych) oznaczonych na rysunku planu symbolem PE jest dalsze rozpoznanie geologiczne i udokumentowanie zasobów złoża kruszywa naturalnego oraz posiadanie przez prowadzącego eksploatację koncesji na wydobywanie kopalin, zgodnie z przepisami prawa geologicznego i górniczego;
 - 3) w badaniach geologicznych złoża kruszywa należy uwzględnić dodatkowo oznaczenie cech geotechnicznych kopaliny i gruntów nadkładu oraz ocenić ich przydatność do budowy nasypów, obwałowań i nasypów drogowych;
 - 4) wydobywanie kopaliny może odbywać się wyłącznie w granicach wyznaczonych terenów górniczych, docelowo również na terenach po udokumentowaniu kopaliny w granicach obszaru oznaczonego na rysunku planu symbolem PE;
 - 5) w ramach prowadzonej eksploatacji kruszywa należy zachować filary i półki ochronne: od rzeki Jemielnicy zachować filar ochronny o szerokości co najmniej 10m; od linii energetycznej 15m i 30m dla słupa energetycznego nr 37; dla drogi gminnej 10m; dla gruntów rolnych nie będących własnością prowadzącego działalność eksploatacyjną 6m;
 - 6) gospodarke masami ziemnymi usuwanymi w związku z wydobywaniem kopaliny należy prowadzić zgodnie z projektem zagospodarowania złoża i planem ruchu zakładu górniczego, „ Kępa 2"; „ Kępa 3"; i „Kępa 4";
 - 7) rekultywacja terenu po eksploatacji : kierunek rolny - stawy hodowlane; dopuszczalny rekreacyjno - sportowy;
 - 8) prowadzenie eksploatacji na obszarze stanowiska nr 8 i wokół niego wymaga uzgodnienia warunków z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków;

9) dojazd na teren - droga oznaczona symbolem KDL.

3. Stawka procentowa do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 25 %.

Rozdział 5.

Obszary rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

§ 57. 1. Ustala się trasę przebiegu gazociągu wysokoprężnego (o nominalnym ciśnieniu 6,3MPa i przekroju DN200) relacji Kluczbork - Opole oznaczonego na rysunku planu symbolem **EG** wraz ze strefą kontrolowaną (ochronna) o szerokości 6m, której linia środkowa pokrywa się z osią gazociągu oznakowaną trwale w terenie; w strefie kontrolowanej obowiązują zakazy: wznoszenia budynków, urządzenia stałych składów i magazynów, sadzenia drzew oraz nie należy podejmować żadnej działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji.

2. Dopuszcza się jego przebudowę i modernizację do potrzeby bez zmiany planu.

§ 58. 1. Ustala się trasę przebiegu linii energetycznych napowietrznych (dwutorowej 110KV Dobrzeń - Ozimek, jednotorowej 110kV Dobrzeń - Groszowice i linii niskiego napięcia 15/05kV oznaczonych na rysunku planu symbolem **EE** wraz ze strefą ochronną; w strefie ochronnej obowiązują zakazy: wznoszenia budynków mieszkalnych, sadzenia drzew.

2. Dopuszcza się przebudowę, modernizację, , remonty linii do potrzeby bez zmiany planu.

§ 59. 1. Plan ustala obszary rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej:

- 1) **RM** – tereny zabudowy zagrodowej;
- 2) **RPO** – tereny produkcji w gospodarstwach ogrodniczych;
- 3) **RPZ** – tereny specjalistycznej produkcji zwierzęcej;
- 4) **R** – tereny użytków rolnych ;
- 5) **RZ** – tereny łąk i pastwisk;
- 6) **ZL** - tereny lasów.

§ 60. 1. Na wyznaczonym się terenie zabudowy zagrodowej oznaczonej na rysunku planu symbolami **1RM**; **2 RM** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych i hodowlanych ;
- 2) dopuszczalne – zabudowa usługowa;
- 3) uzupełniające- obiekty i urządzenia towarzyszące zabudowie zagrodowej, ogrody, sady, mała architektura:

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczalna przebudowa, rozbudowa (nadbudowa) , wymiana istniejących budynków, obiektów i urządzeń towarzyszących oraz budowa nowych budynków służących produkcji rolnej oraz obiektów i urządzeń towarzyszących;
- 2) możliwość przekształcenia funkcji podstawowej istniejących budynków i urządzeń na usługową (w tym agroturystyczna) i produkcyjną, także lokalizacja nowych obiektów usługowych i produkcyjnych z wykluczeniami jak w pkt.3,
- 3) wprowadza się :
 - a) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco wpłynąć na środowisko,
 - b) ograniczenie wielkości chowu i hodowli zwierząt do 40 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych według przepisu szczególnego) oraz obowiązek zapewnienia odpowiednich warunków utrzymania zwierząt i stosowania materiałów i urządzeń zmniejszających wytwarzanie substancji złośliwych,
 - c) zakaz chowu i hodowli zwierząt futerkowych mięsożernych,
- 4) przebudowę budynków istniejących można realizować z utrzymaniem ich usytuowania, poziomu podłogi parteru, liczby kondygnacji, gabarytów, formy architektonicznej;
- 5) nową zabudowę oraz wymianę i rozbudowę (nadbudowę) budynków istniejących na terenach RM należy realizować z zachowaniem niżej określonych warunków w zakresie usytuowania:

- a) linia zabudowy nieprzekraczalna jak oznaczono na rysunku planu; w przypadku braku oznaczenia na rysunku planu obowiązuje istniejąca linia zabudowy wyznaczona przez elewacje frontowe budynków usytuowanych przy tej samej drodze (ulicy) po obu stronach nowej zabudowy; jeśli istniejąca linia zabudowy jest niezgodna z przepisem szczególnym należy zastosować się do wymagań tego przepisu,
 - b) od pozostałych granic działki należy zachować odległości budynków zgodne z wymaganiami obowiązujących przepisów techniczno – budowlanych,
 - c) budynek inwentarski oraz ściana budynku gospodarczego z otworami okiennymi lub drzwiowymi nie mogą być sytuowane w odległości mniejszej niż 8m od budynków mieszkalnych oraz budynków użyteczności publicznej;
- 6) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki oraz wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie normuje się;
- 7) w przypadku lokalizowania usług, ustala się obowiązek zapewnienia w granicach działki odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla pojazdów, według ustaleń §21;
- 8) nie zezwala się na wznoszenie ogrodzeń monolitycznych (bez prześwitów) wzdłuż frontowej granicy działki, wymagana powierzchnia prześwitów ogrodzenia powyżej wysokości 0,6m – nie mniejsza niż 20%, wysokość ogrodzenia działki nie większa niż 1,8m.

3. Ustalenia w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i ładu przestrzennego;

1) budynek mieszkalny

- a) wysokość – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, oraz od 3,8m do 5 m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 10m do kalenicy dachu,
- b) geometria dachów - dach dwuspadowy o połaciach symetrycznych, o kątach nachylenia 35 - 45°; doświetlenie poddasza: oknami w ścianach szczytowych, lukarnami, oknami połaciowymi,
- c) usytuowanie głównej kalenicy budynku mieszkalnego równoległe lub prostopadle jak budynku położonego najbliżej,
- d) pokrycie dachu dachówką lub materiałem o fakturze dachówko - podobnej ,
- e) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego powinna uwzględniać warunki dotyczące sytuowania budynków na działce, ustalone w ust.2 pkt.4,

2) budynki inwentarskie, towarzyszące (gospodarcze, garażowe) :

- a) wysokość do 8m od powierzchni terenu, dopuszcza się wysokość większą tylko w przypadkach uzasadnionych potrzebami technologicznymi,
- b) geometria dachów – jedno lub dwuspadowy dach nawiązujący formą i materiałem pokrycia do budynku mieszkalnego ; dopuszczalny dach płaski .

4. Stawka procentowa do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości 5 %.

§ 61. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem: **RPO** dla którego ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – tereny produkcji w gospodarstwach ogrodniczych - uprawy szklarniowe;
- 2) uzupełniające - obiekty i urządzenia towarzyszące;
- 3) istniejąca zabudowa może podlegać przebudowie i rozbudowie do potrzeb zgodnie z przeznaczeniem podstawowym;

2. Stawka procentowa do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości 10 %.

§ 62. 1. Na wyznaczonym terenie zabudowy zagrodowej oznaczonej na rysunku planu symbolem: **RPZ** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – teren specjalistycznej produkcji zwierzęcej : zabudowa w gospodarstwach rolnych i hodowlanych;
- 2) uzupełniające- obiekty i urządzenia towarzyszące zabudowie;

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczalna budowa nowych budynków służących produkcji rolnej i hodowlanej oraz obiektów i urządzeń towarzyszących spełniających warunki planu w zakresie ochrony środowiska, określone w rozdz.5;
- 2) możliwość lokalizacji budynku mieszkalnego lub pomieszczeń mieszkalnych dla właściciela prowadzącego działalność; wyklucza się wydzielenie z terenu działki pod budynek mieszkalny:
 - a) linia zabudowy nieprzekraczalna jak oznaczono na rysunku planu,
 - b) od pozostałych granic działki należy zachować odległości budynków zgodne z wymaganiami obowiązujących przepisów techniczno – budowlanych;
- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki oraz wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie normuje się;
- 4) w zagospodarowaniu terenu, oprócz zabudowy i urządzeń służących funkcji podstawowej należy przewidzieć:
 - a) drogi wewnętrzne, w tym pożarowe oraz parkingi z miejscami postojowymi w liczbie odpowiedniej do funkcji terenu,
 - b) zieleni na nie mniej niż 15% powierzchni terenu, w tym pasy zwartej zieleni izolacyjnej średniej i wysokiej z udziałem zimozielonej o szerokości co najmniej 4m od strony zabudowy mieszkaniowej wsi,
 - c) pełne uszczelnienie powierzchni narażonych na zanieczyszczenie substancjami szkodliwymi, w tym odchodami zwierząt,
 - d) wewnętrzną sieć kanalizacji deszczowej, przemysłowej i zabezpieczenie przed spływem zanieczyszczonych wód opadowych na tereny przyległe,
 - e) zastosowanie rozwiązań zmniejszających wytwarzanie substancji szkodliwych i uciążliwych dla środowiska, w tym substancji złoonych;

3. Ustalenia w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i ładu przestrzennego;

- 1) budynek mieszkalny:
 - a) wysokość – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, oraz od 3,8m do 5 m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 10m do kalenicy dachu,
 - b) geometria dachu - dach dwuspadowy o połaciach symetrycznych, o kątach nachylenia 35 - 45°; doświetlenie poddasza: oknami w ścianach szczytowych, lukarnami, oknami połaciowymi,
 - c) pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub materiałem o fakturze dachówko - podobnej ,
 - 2) budynki inwentarskie, towarzyszące (gospodarcze, pomocnicze, garażowe) :
 - a) wysokość – do 11m od powierzchni terenu, dopuszcza się wysokość większą tylko w przypadkach uzasadnionych potrzebami technologicznymi,
 - b) geometria dachów – jedno lub dwuspadowy ; dopuszczalny dach płaski .
4. Stawka procentowa do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości 15 %.

§ 63. 1. Wyznacza się tereny użytków rolnych oznaczonych na rysunku planu symbolem : **R** i ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – tereny użytków rolnych - polowe uprawy rolnicze, sady i ogrodnicze uprawy gruntowe ,
- 2) uzupełniające- obiekty i urządzenia towarzyszące zabudowie rolniczej, z wyłączeniem budynków mieszkalnych.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu

- 1) zachowanie podstawowej funkcji terenów określonej w pkt.1 ;
- 2) utrzymanie w odpowiednim stanie istniejących zadrzewień przydrożnych i niewielkich skupisk zadrzewień i zakrzewień śródpolnych; należy ochroną objąć obudowę cieków wodnych, starodrzew o charakterze naturalnym oraz zadrzewienia przywodne, śródpolne ;
- 3) utrzymanie w odpowiednim stanie rowów melioracyjnych i dróg gospodarczych;

4) zakazuje się podziału nieruchomości z wyłączeniem na potrzeby infrastruktury technicznej i dróg;

5) dopuszcza się :

- a) lokalizację urządzeń służących prowadzeniu gospodarki rolnej (stodoły, płyty obornikowej, wiaty na sprzęt rolniczy, silosy zbożowe) oraz innych budowli rolniczych związanych z prowadzonym gospodarstwem rolnym,
- b) prowadzenie sieci napowietrznych i podziemnych infrastruktury technicznej wraz z towarzyszącymi urządzeniami, nie powodujące trwałego przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze,
- c) zalesianie gruntów rolnych oznaczonych w ewidencji gruntów jako RV, RVI, i innych jeżeli powierzchnia pojedynczego obszaru zalesienia nie przekracza 1 ha i przylega on do lasu lub terenu zadrzewionego lub zakrzewionego,
- d) wprowadzanie nowych zadrzewień i zakrzywień śródpolnych i przydrożnych – w zakresie nie zmieniającym podstawowej funkcji terenu,
- e) budowę stawów do chowu ryb i małych zbiorników wodnych na gruntach rolnych sąsiadujących z ciekami,
- f) budowę budowli i urządzeń służących gospodarce wodnej , ochronie przeciwpowodziowej i przeciwpożarowej,
- g) odbudowę, rozbudowę, przebudowę i budowę nowych urządzeń systemu melioracji wodnych,

3. Stawka procentowa do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości - nie ustala się , ponieważ sposób przeznaczenia nie ulegnie zmianie.

§ 64. 1. Wyznacza się tereny użytków rolnych oznaczonych na rysunku planu symbolem: **RZ** i ustala się przeznaczenie

- 1) podstawowe – tereny łąk i pastwisk;
- 2) uzupełniające- obiekty i urządzenia towarzyszące zabudowie rolniczej, z wyłączeniem budynków mieszkalnych.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) zachowanie podstawowej funkcji terenów określonej w pkt.1 ;
- 2) utrzymanie w odpowiednim stanie istniejących zadrzewień i zakrzewień śródłąkowych; należy ochroną objąć obudowę cieków wodnych, starodrzew o charakterze naturalnym oraz zadrzewienia przywodne;
- 3) utrzymanie w odpowiednim stanie rowów melioracyjnych i dróg gospodarczych;
- 4) zakazuje się podziału nieruchomości z wyłączeniem na potrzeby infrastruktury technicznej i dróg;
- 5) dopuszcza się :

- a) prowadzenie sieci napowietrznych i infrastruktury technicznej wraz z towarzyszącymi urządzeniami, nie powodujące trwałego przeznaczenia użytków rolnych na cele nierolnicze,
- b) zalesianie użytków rolnych oznaczonych w ewidencji gruntów jako ŁV i ŁVI i innych jeżeli powierzchnia pojedynczego obszaru zalesienia nie przekracza 1 ha i przylega on do lasu lub terenu zadrzewionego lub zakrzewionego,
- c) budowę stawów do chowu ryb i małych zbiorników wodnych na użytkach rolnych sąsiadujących z ciekami,
- d) budowę budowli i urządzeń służących gospodarce wodnej i ochronie przeciwpowodziowej i przeciwpożarowej,
- e) odbudowę, rozbudowę, przebudowę i budowę nowych urządzeń systemu melioracji wodnych;

3. Stawka procentowa do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości - nie ustala się , ponieważ sposób przeznaczenia nie ulegnie zmianie.

§ 65. 1. Wyznacza się tereny użytków leśnych oznaczonych na rysunku planu symbolem: **ZL** i ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – tereny lasów;

2) uzupełniające- obiekty i urządzenia związane z gospodarką leśną, określone w przepisach odrębnych .

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) zachowanie podstawowej funkcji terenów określonej w pkt.1 ;

2) utrzymanie w odpowiednim stanie istniejącego zadrzewienia , z możliwością jego wymiany i uzupełnienia;

3) utrzymanie w odpowiednim stanie rowów melioracyjnych i dróg gospodarczych;

4) dopuszcza się :

a) prowadzenie sieci napowietrznych i infrastruktury technicznej wraz z towarzyszącymi urządzeniami, nie powodujące trwałego przeznaczenia użytków leśnych na cele nieleśne;

3. Stawka procentowa do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości - nie ustala się , ponieważ sposób przeznaczenia nie ulegnie zmianie.

Rozdział 6. Tereny wód powierzchniowych

§ 66. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem: **WS** dla których ustala się przeznaczenie :

1) podstawowe - tereny wód stojących i płynących: ciekі naturalne, rowy melioracyjne, kanały, stawy i zbiorniki wodne;

2) dopuszczalne - urządzenia i obiekty związane z gospodarką wodną.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania oraz warunki dla ochrony środowiska :

1) dopuszczalna lokalizacja urządzeń i prowadzenie prac związanych z utrzymaniem istniejących cieków wodnych, wód stojących i rowów melioracyjnych prowadzących wody oraz urządzeń piętrzących w oparciu o pozwolenie wodno – prawne;

2) teren **WS** położony w północno - wschodniej części wsi stanowi w części zawodniony zbiornik poeksploatacyjny kruszywa naturalnego „ Kępa”; dla złoża został wyznaczony teren górniczy „ Kępa" jak określono na rysunku planu; kierunek rekultywacji po całkowitym wyeksploatowaniu złoża - wodny;

3) ochronie podlega obudowa biologiczna cieków wodnych i wód stojących zarówno w formie zieleni niskiej, średniej jak i drzew i krzewów;

4) wyklucza się lokalizacje jakiegokolwiek zabudowy (z wyłączeniem budowy obiektów i urządzeń wodnych) w dolinie rzeki Swornicy jak określono na rysunku planu oraz w odległości mniejszej niż 10,0m od linii brzegowej rzeki Jemielnicy; od pozostałych cieków, zbiorników naturalnych w odległości mniejszej niż 5,0m;

5) zakazuje się grodzenia nieruchomości w odległości mniejszej niż 1,5m od linii brzegowej ciekę;

3. Stawka procentowa do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości - nie ustala się , ponieważ sposób przeznaczenia nie ulegnie zmianie.

Rozdział 7. Tereny zieleni

§ 67. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **ZC** ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – teren cmentarza ;

2) uzupełniające – mała architektura, zieleń urządzona, kaplica cmentarna;

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz ładu przestrzennego:

1) dojazd na teren drogą 2KDL;

2) wskaźnik zabudowy terenu do 10%;

3) linia zabudowy – nieprzekraczalna, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) w zagospodarowaniu terenu przewidzieć miejsca postojowe dla samochodów i rowerów;

3. Strefa ochrony sanitarnej cmentarza – 50,0m.

4. Stawka procentowa do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości - nie ustala się , ponieważ sposób przeznaczenia nie ulegnie zmianie.

Rozdział 8. Tereny usług publicznych

§ 68. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem: **UP** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - teren usług publicznych : w zakresie urządzeń i obiektów oświaty i wychowania , rekreacji i sportu ;
 - a) uzupełniające - obiekty i urządzenia towarzyszące, plac zabaw dla dzieci, ścieżki piesze i rowerowe o charakterze rekreacyjnym, zieleń towarzysząca, niezbędna infrastruktura techniczna,
 - b) dopuszczalne usługi w zakresie małego handlu i gastronomii (kioski);

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz ładunku przestrzennego :

- 1) na terenie dopuszczalna jest realizacja wyłącznie obiektów i urządzeń związanych z funkcją podstawową terenu;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik zabudowy terenu - do 20%,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 80% powierzchni terenu;
- 3) wysokość zabudowy – jedna kondygnacja nadziemna oraz do 9m do kalenicy;

3. Stawka procentowa do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: nie ustala się .

DZIAŁ III. Przepisy przejściowe i końcowe Rozdział 1.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania:

§ 69. 1. Dla wyznaczonych terenów w granicach obszaru objętego planem ustala się dotychczasowe użytkowanie i zagospodarowanie do czasu zabudowy i zagospodarowania zgodnie z ustaleniami niniejszego planu, jeśli nie narusza on wymogów przepisów odrębnych.

2. Od gruntów będących własnością gminy , w przypadku ich zbycia, jednorazowa opłata nie będzie pobierana.

3. Dopuszcza się etapową realizację ustaleń planu.

Rozdział 2. Postanowienia końcowe

§ 70. 1. Inwestycjami celu publicznego o znaczeniu lokalnym, stanowiącym zadania własne gminy Łubiany, są w granicach planu:

- 1) budowa , przebudowa i rozbudowa dróg i ulic gminnych publicznych : **KDL; KDD** do osiągnięcia parametrów klas ustalonych w planie i przepisach szczególnych;
- 2) budowa, remonty, rozbudowa i przebudowa gminnych dróg wewnętrznych **KDW** – dojazdowych do osiągnięcia parametrów ustalonych w planie i przepisach szczególnych;
- 3) rozbudowa rozdzielczej i tranzytowej sieci wodociągowej;
- 4) budowa sieci i urządzeń kanalizacji komunalnej i deszczowej;
- 5) modernizacja i rozbudowa usług oświaty i wychowania na terenie **UP** ;
- 6) rozbudowa i modernizacja obiektów sportu i rekreacji na terenie **UP** .

§ 71. Ustalenia planu dotyczące: przebudowy drogi KDZ powiatowej w istniejącym pasie drogowym ; przebudowy i remontów sieci energetycznej wysokiego napięcia, sieci gazowej wysokoprężnej i rozdzielczej oraz budowy infrastruktury telekomunikacyjnej w zakresie łączności publicznej sieci szerokopasmowej służą realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

§ 72. Do spraw nieuregulowanych ustaleniami niniejszego planu obowiązują przepisy ustaw szczególnych obowiązujących w trakcie obowiązywania planu.

§ 73. Traci moc obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Łubiany wraz ze zmianami przyjęty uchwałą nr XXVII/96/84 Gminnej Rady Narodowej z dnia 27 lutego 1984r, zmienionego uchwałą Nr VII/35/95 Rady Gminy w Łubnianach z dnia 23 czerwca 1995r. (Dz. U. 1995.,Nr 9, poz.43), w granicach objętych niniejszą uchwałą .

§ 74. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Łubiany.

§ 75. 1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

2. Uchwała podlega również opublikowaniu na stronie internetowej Urzędu Gminy

Przewodniczący Rady Gminy
Łubiany

Albert Wiench

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XII/86/12
Rady Gminy Łubiany
z dnia 30 stycznia 2012 r.
Zalacznik1.pdf

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego - Kępa

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XII/86/12
Rady Gminy Łubiany
z dnia 30 stycznia 2012 r.
Zalacznik2.pdf

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kępa

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XII/86/12
Rady Gminy Łubiany
z dnia 30 stycznia 2012 r.
Zalacznik3.pdf

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej