

UCHWAŁA Nr XIX/110/08
Rady Gminy w Wilkowie
z dnia 29 sierpnia 2008 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wilków

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717, z 2004r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005r. Nr 113 poz.954 i Nr 130, poz.1087, z 2006r. Nr 45, poz.319, i Nr 225, poz.1635 oraz z 2007r. Nr 127, poz.880) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt.5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (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 i Nr 214, poz. 1806 z 2003r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162 poz.1568, z 2004r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167 poz.1259 z 2005 r. Nr 172, poz.1441 i Nr 175, poz.1457, z 2006 r. Nr 17, poz.128 i Nr 181, poz.1337 oraz z 2007r. Nr 48, poz.327, Nr 138, poz.974 i Nr 173, poz.1218), w związku z uchwałą Nr VI/31/07 z dnia 29 kwietnia 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego we wsi Wilków, po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wilków uchwalonego uchwałą Nr XVIII/131/06 z dnia 30 marca 2006r. Rada Gminy w Wilkowie uchwała, co następuje:

Tytuł I
PRZEPISY OGÓLNE
DZIAŁ I

Zakres obowiązywania uchwały

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Wilków w granicach określonych na rysunku planu zwany w dalszej części uchwałą planem.

2.Integralną częścią ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały są następujące załączniki:

- 1) rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1: 2000, stanowiący załącznik nr 1 ,
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, – stanowiący załącznik nr 2 do uchwały,
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu - stanowiący załącznik nr 3 do uchwały,

3. W granicach obszaru objętego planem nie występują tereny, które określa się obowiązkowo, zgodnie z art.15 ust.2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80, poz.717 ze zm.):

1) podlegające ochronie ustalone na podstawie odrębnych przepisów:

- a) terenów górniczych,
 - b) narażonych na niebezpieczeństwo powodzi
 - c) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych,
- 2) wymagające określenia szczegółowych zasad i warunków scalania nieruchomości,
 - 3) wymagające określenia sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 2. 1 Obowiązującymi ustaleniami regulacyjnymi planu są:

- 1) granice obszaru objętego planem,
- 2) granica terenów zamkniętych,
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnym sposobie zagospodarowania oraz symbole określające przeznaczenie terenów,
- 4) ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - obowiązujące linie zabudowy,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy
 - obowiązujący sposób sytuowania głównej kalenicy dachu,
 - granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej,
 - obiekty zabytkowe ujęte w wojewódzkim rejestrze zabytków,
 - obiekty zabytkowe ujęte w gminnej ewidencji zabytków,
 - stanowiska archeologiczne ujęte w ewidencji wojewódzkiej służby ochrony zabytków

2. Pozostałe oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu posiadają znaczenie informacyjne.

DZIAŁ II

Definicje i zasady ogólne

§ 3. 1 .Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **rysunek planu** – załącznik graficzny do niniejszej uchwały sporządzony na mapie w skali 1:2000,
- 2) **teren** – obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi ten obszar od innych obszarów i oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym i literowym,
- 3) **przeznaczenie podstawowe** – funkcja terenu wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, która powinna przeważać na wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi terenie,
- 4) **przeznaczenie dopuszczalne** – rodzaje przeznaczenia, inne niż podstawowe, które może być dopuszczone dla uzupełnienia lub wzbogacenia przeznaczenia podstawowego i nie pozostające z nim w sprzeczności,
- 5) **wskaźnik intensywności zabudowy terenu** (I_n) – wartość stosunku powierzchni ogólnej rzutu przyziemia liczonej w obrysie zewnętrznym murów obiektów zlokalizowanych na działce lub terenie do powierzchni działki lub terenu,
- 6) **powierzchnia użytkowa budynku** – suma powierzchni wszystkich pomieszczeń budynku,
- 7) **obowiązująca linia zabudowy** – linia regulująca usytuowanie zabudowy na działce budowlanej określoną na rysunku planu. Linia , do której musi przylegać ściana frontowa budynku na całej długości oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu: 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 na maksymalnie 1,80m,
- 8) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczająca najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania obiektów budowlanych od krawędzi jezdni drogi ; elementy nie będące częścią konstrukcji budynku, takie jak: wykusze, ganki wejściowe, gzymsy, okapy, balkony lub schody zewnętrzne mogą przekraczać (być wysunięte przed nią) wyznaczoną w planie linię zabudowy na odcinku nie większym niż 1,80m,
- 9) **dach o połaciach symetrycznych** – dach dwuspadowy i wielospadowy założony na zasadniczej bryle budynku o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych,

zbiegających się w jednej kalenicy, a także dach mansardowy, dla którego nie ustala się kątów nachylenia połaci dachowych w ustaleniach szczegółowych,

10) **elewacja frontowa** – elewacja położona od strony frontu działki,

11) **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 wegetację o powierzchni nie mniejszej niż 10m²,

12) **obiekty i urządzenia towarzyszące** – należą do nich obiekty technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej jak: budynki gospodarcze, parkingi i garaże (trwale związane z gruntem) przyłącza sieciowe oraz urządzenia pełniące rolę służebną wobec przeznaczenia podstawowego jak zbiorniki na ścieki bytowe, zbiorniki na gnojowicę, płyty gnojowe,

13) **usługi publiczne** – funkcja terenów i obiektów realizowanych całkowicie lub z przewagą funduszy publicznych w zakresie administracji publicznej, porządku publicznego, bezpieczeństwa ludzi i mienia, oświaty i wychowania, kultury, ochrony zdrowia , opieki społecznej i socjalnej, sportu i rekreacji , zamieszkania zbiorowego takie jak : dom rencisty, dom dziecka, schronisko dla nieletnich, internat, a także działalność organizacji społecznych i politycznych, obsługa pocztowa i telekomunikacyjna oraz innych posiadających charakter usług ogólnospołecznych, realizowanych w ramach zadań własnych przez samorząd lokalny lub w ramach zadań zleconych, realizowane całkowicie lub z przewagą funduszy publicznych,

14) **usługi bytowe** – należy przez to rozumieć obiekty działalności usługowej, takie jak: usługi małego handlu i gastronomii (do 35m²) szewskie, hotelowe, optyczne, krawieckie, lekarskie, fryzjerskie, kosmetyczne usługi biurowe, pralnicze, fotograficzne, ksero graficzne, introligatorskie, internetowe, dorabianie kluczy, wykonywanie pieczętek, wypożyczalnia sprzętu sportowego i technicznego, malowanie mieszkań, tapetowanie, układanie płytek i parkietów, cyklizowanie, dekorowanie wnętrz, zakładanie ogrodów i trawników lokalizowane w budynku i zajmujące do 35% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego,

15) **usługi komercyjne** – funkcje terenów i obiektów o charakterze usług, gastronomii, rzemiosła usługowego i produkcyjnego, szkolnictwa , zdrowia i opieki społecznej, kultury i rozrywki, sportu i rekreacji, obsługi naprawczej pojazdów mechanicznych , biurowych, fryzjerskich , hotelowych itp. i innych, które mają charakter usługowy lub obsługowy, realizowane całkowicie lub z przewagą funduszy niepublicznych, w formie obiektu towarzyszącego na działce mieszkaniowej lub samodzielnelo z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,

16) **usługi rzemieślnicze** - wszelkie czynności świadczone w ramach samodzielnej działalności gospodarczej lub innych przedsięwzięć , które na podstawie przepisów odrębnych nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko jest wymagane; usługi polegające na wykonywaniu wszelkiego rodzaju świadczeń o charakterze produkcyjnym i usługowym, naprawczym, remontowym i konserwacyjnym w zakresie napraw , konserwacji i obsługi sprzętu budowlanego , rolniczego, pojazdów samochodowych i turystycznych oraz motocykli takie jak usługi mechaniczne, blacharskie, lakiernicze, wulkanizacyjne i wymiany ogumienia, elektrotechniczne i elektroniczne, wymiany części i akcesoriów itp., a także pomoc drogowa, wykonywanie przeglądów technicznych i wynajem samochodów, myjnie samochodowe i stacje kontroli pojazdów wraz z obiektami towarzyszącymi z wyłączeniem stacji paliw, a także stolarstwa, ślusarstwa, kamieniarstwa, piekarnictwa, cukiernictwa, wyrób sztucznych kwiatów i ozdób, mioteł i szczotek prowadzona w zakładach zatrudniających do 20 pracowników,

17) **agroturystyka** – forma wakacyjnego ruchu turystycznego, powodowanego pragnieniem spokojnego odpoczynku w środowisku wiejskim, z możliwością korzystania z zasobów

naturalnych i dziedzictwa kulturowego danego rejonu. Obejmuje takie usługi jak zakwaterowanie, częściowe lub całonocne posiłki, czasami atrakcje, takie jak jazda konna lub wędkowanie, jak również uczestniczenie w życiu wsi. Agroturystyka jako alternatywne dla rolnictwa źródło dochodu mieszkańców wsi,

18) **przedsięwzięcia** – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia (instalacje), o których mowa w przepisie szczególnym,

19) **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,

20) **zieleń towarzysząca** – zieleń ozdobna i izolacyjna,

21) **teren zamknięty** – teren lub obiekt budowlany dostępny wyłącznie dla osób uprawnionych oraz wyznaczony w sposób określony w ustawie z dnia 17 maja 1989 roku – Prawo geodezyjne i kartograficzne, niezbędny dla celów obronności i bezpieczeństwa państwa, będący w dyspozycji jednostek organizacyjnych podległych właściwemu ministrowi,

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

1) działka budowlana, powierzchnia sprzedaży, front działki, 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.

§4.1. Przedmiotem ustaleń planu są tereny, wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami :

1) **MR,MN,U** - tereny zabudowy mieszanej (zagrodowej, jednorodzinnej i usług)

2) **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

3) **MN,U** - tereny zabudowy mieszkaniowej i usług

4) **MN,UR** - tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami rzemiosła

5) **UP** - tereny usług publicznych,

6) **U** - tereny usług komercyjnych,

7) **P,B,S,R** - tereny działalności gospodarczej (produkcji, składowania i magazynowania)

8) **ZP** - tereny zieleni parkowej

9) **RZ** - tereny zieleni nie urządzonej

10) **R** - tereny użytków rolnych

11) **W** - tereny wód powierzchniowych

12) **KD** - tereny dróg publicznych

13) **EE** - trasa przebiegu linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia

2. Dla terenów o których mowa w ust.1, ustala się przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne, a w przypadkach uzasadnionych przeznaczenie uzupełniające.

3. Tereny, o których mowa w ust.1 mogą być wykorzystywane na cele zgodne z ich przeznaczeniem podstawowym w całości lub w części na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego na zasadach dla nich ustalone planem.

4. Na terenach o których mowa w ust.1, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi można lokalizować:

- 1) nowe obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi instalacjami, wymaganymi urządzeniami budowlanymi i budowlami oraz dokonać remontu, odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów budowlanych lub ich części, a także wykonywać inne roboty budowlane 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, mają architekturę oraz zieleń towarzyszącą.
- 3) 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 wyznaczonych orientacyjnie, wynikającą z istniejących i nowych podziałów geodezyjnych lub występujących potrzeb, w przypadku :
 - dostosowania jej przebiegu do istniejącego przebiegu granic geodezyjnych podziałów własnościowych,
 - zmiany przebiegu granicy geodezyjnej działki, wzdłuż której wyznaczono linię rozgraniczającą, w tym szczególnie w celu poszerzenia pasa drogowego drogi publicznej lub powiększenia działki nieruchomości dla jej prawidłowego zagospodarowania.

Tytuł II
Ustalenia planu
DZIAŁ I

Ustalenia szczegółowe dla terenów wyznaczonych w planie i oznaczonych symbolami

Rozdział I
Tereny zabudowy mieszanej
(zagrodowej, jednorodzinnej, usług)

§5. Dla terenów oznaczonych symbolem : 1MR,MN,U – 22 MR,MN,U ustala się:

1.Przeznaczenie terenu.

- 1) podstawowe - tereny zabudowy mieszanej : zagrodowej, jednorodzinnej , usług dla rolnictwa i obsługi ludności.
- 2) uzupełniające - budynki gospodarcze, w tym inwentarskie, budynki garażowe, w tym na maszyny rolnicze, wiaty gospodarcze, mała architektura, przydomowe urządzenia rekreacyjne, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, w tym zbiorniki na gnojówkę i gnojownicę, płyty gnojowe,
- 3) dopuszczalne – usługi bytowe, komercyjne, agroturystyki, rzemieślnicze.

2. Zasady kształtowania zabudowy i ład przestrzennego.

- 1) istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna , zagrodowa i istniejąca pozostała oraz towarzysząca może podlegać remontom, przebudowie, rozbudowie oraz zmianie sposobu użytkowania (zabudowa zagrodowa na nierolniczą - jednorodzinna, budynki gospodarcze na zabudowę mieszkaniową lub usługi),
- 2) w zabudowie zagrodowej dopuszczalna obsada mieszana w budynkach inwentarskich – do 80 DJP,
- 3) od strony frontu działki zabrania się stosowania do ogrodzenia terenu materiałów z prefabrykowanych płyt betonowych; ogrodzenie terenu nie może przekraczać pasa drogowego określonego w niniejszym planie,

4) wskaźnik intensywności zabudowy terenu - In do 0,70 , powierzchnia biologicznie czynna minimum 20%, w przypadku lokalizacji usług agroturystyki 30% powierzchni działki.

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

1) budynki mieszkalne :

- a) wysokość – do dwóch kondygnacji nadziemnych z możliwością przeznaczenia poddasza na cele użytkowe – do 9,0 m w kalenicy; dopuszcza się podniesienie poziomu parteru na wysokość co najwyżej 1,5m powyżej terenu,
- b) dach dwuspadowy o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych, kąt nachylenia połaci dachowych 36 – 45°, dopuszczalne doświetlenia poddaszy oknami w ścianach szczytowych, oknami połaciowymi lub oknami w lukarnach, które nie mogą zajmować więcej niż 1/3 długości połaci dachowej, dopuszcza się dach wielospadowy jeśli taki istnieje na bezpośrednio sąsiedniej działce,
- c) kalenica główna dachu – usytuowana równolegle do drogi; dopuszcza się układ prostopadły jeśli taki istnieje na działce bezpośrednio sąsiedniej,
- d) linia zabudowy:
 - 1) przy remontach, przebudowie i rozbudowie istniejącej zabudowy należy zachować linię istniejących budynków mieszkalnych jak w stanie istniejącym,
 - 2) na działkach stanowiących luki niezabudowane w istniejącej zabudowie budynki mieszkalne należy sytuować jak określono na rysunku planu ; dla budynków usługowych ,
 - 3) w miejscach gdzie jej plan nie określa nowe budynki mieszkalne należy sytuować na działce w linii zabudowy stanowiącej przedłużenie linii zabudowy budynku sąsiedniego, położonego w większej odległości od drogi, ulicy,
- e) szerokość frontu budynku – 10 – 16,0m, z przybudowanym garażem w linii frontu budynku do 18,0m ,

2) budynki usługowe:

- a) mogą być lokalizowane jako obiekty samodzielne na działce lub jako wbudowane na działce zabudowanej w formie obiektu wolnostojącego lub przybudowanego do budynku mieszkalnego,
- b) linię zabudowy dla obiektów wolnostojących ustala się jako nieprzekraczalną w odległości 10,0m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi ,ulicy; dla przybudowanych do budynku mieszkalnego w jego linii zabudowy lub cofniętego o 2-4 ,0m,
- c) wysokość – jedna kondygnacja, dopuszcza się drugą kondygnację jako poddasze dla celów mieszkalnych administracyjnych, biurowych, socjalnych,
- d) dach – jedno dwu lub wielospadowy o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych,

3) budynki gospodarcze, gospodarczo – garażowe i garaże na samochody osobowe:

- a) wysokość – jedna kondygnacja nadziemna do 5,60m.(wysokość mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy),
- b) dach dwuspadowy lub jednospadowy, wskazany nawiązujący do formy dachu budynku mieszkalnego,
- c) kąt nachylenia połaci dachowych 8 -25°, pokryty dachówką, materiałem dachówko – podobnym lub blachą falistą lub nawiązujący materiałem pokrycia do budynku mieszkalnego,
- d) budynki można lokalizować jako obiekty wolnostojące lub przybudowane do innych budynków; dopuszczalne lokalizowanie przy granicy z działką sąsiednią, wskazane jako dobudowane do podobnych budynków i nawiązujące do nich pod względem wysokości, formy dachu i materiału pokrycia,

4) budynki inwentarskie, gospodarcze, garażowe, wiaty na maszyny rolnicze:

- a) wysokość jedna kondygnacja nadziemna do 7,0m + do 20%(wysokość mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy),
- b) dach dwuspadowy, dopuszczalny jednospadowy,
- c) kąt nachylenia połaci dachowych 8 -30°, pokryty dachówką, materiałem dachówko – podobnym ,dopuszczalna blacha falista,
- d) nowe budynki inwentarskie należy lokalizować na zapleczu działki, maksymalnie odsuwając ich usytuowanie od zabudowy mieszkaniowej istniejącej w ciągu frontu drogi,
- e) budynki gospodarcze, garażowe, wiaty itp. można lokalizować jako obiekty wolnostojące lub przybudowane do innych budynków; dopuszczalne lokalizowanie przy granicy z działką sąsiednią, wskazane jako dobudowane do podobnych budynków i nawiązujące do nich pod względem wysokości, formy dachu i materiału pokrycia,

5) urządzenia towarzyszące zabudowie zagrodowej :

- a) zbiorniki na gnojowice i gnojówkę, płyty obornikowe należy sytuować na działce zgodnie z przepisami szczególnymi , wskazane na zapleczu zabudowy (w tyle działki) z uwzględnieniem kierunków wiatrów, a także zabudowy na bezpośrednio sąsiedniej działce,
- b) kominy wentylacyjne w budynkach inwentarskich sytuować maksymalnie wysoko.

4. Warunki szczegółowe w zakresie ochrony środowiska:

- 1) w uzasadnionych przypadkach (wielkość gospodarstwa, zagospodarowanie jego położenie, otoczenie) dopuszcza się lokalizację inwentarza mieszanego do 100DJP wraz z przeprowadzeniem postępowania w sprawie oddziaływania inwestycji na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2)zbiorniki na gnojowice, gnojówkę oraz płyty gnojowe na działkach zabudowy zagrodowej winny być szczelne , aby nie powodowały przenikania zanieczyszczeń do gruntu i wód gruntowych,
- 3) ścieki bytowe przejściowo dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników wybieralnych o pojemności do 10m³ sytuowanych na działce zgodnie z obowiązującymi przepisami; docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej; ze względu na uwarunkowania terenu i zwarty charakter zabudowy wyklucza się budowę nowych przydomowych oczyszczalni ścieków,
- 4) wody opadowe należy odprowadzić na nieutwardzony teren w obrębie działki ; wody opadowe z dachów budynków lokalizowanych przy granicy nieruchomości nie mogą spływać na działki sąsiednie,
- 5) poziom hałasu nie może przekraczać na granicy lokalizacji zabudowy dopuszczalnych poziomów określonych w przepisach odrębnych,

5. Stawka procentowa do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości 10 %.**§6. Dla terenów oznaczonych symbolem : 23MR,MN,U – 31 MR,MN,U ustala się:****1.Przeznaczenie terenu.**

- 1) podstawowe - tereny zabudowy mieszanej : zagrodowej, jednorodzinnej , usług dla rolnictwa i obsługi ludności.
- 2) uzupełniające - budynki gospodarcze, w tym inwentarskie, budynki garażowe, w tym na maszyny rolnicze, wiaty gospodarcze, mała architektura, przydomowe urządzenia rekreacyjne, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, w tym zbiorniki na gnojówkę i gnojowicę, płyty gnojowe,
- 3) dopuszczalne – usługi bytowe, komercyjne, agroturystyki, rzemieślnicze.

2. Zasady kształtowania zabudowy i ład przestrzennego.

- 1) istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna , zagrodowa i istniejąca pozostała oraz towarzysząca może podlegać remontom, przebudowie, rozbudowie oraz zmianie

sposobu użytkowania (zabudowa zagrodowa na nierolniczą - jednorodzinna, budynki gospodarcze na zabudowę mieszkaniową lub usługi) pod warunkiem zachowania ustaleń niniejszego planu,

2) w zabudowie zagrodowej dopuszczalna obsada mieszana w budynkach inwentarskich – do 60 DJP,

3) od strony frontu działki zabrania się stosowania do ogrodzenia działki materiałów z prefabrykowanych płyt betonowych; ogrodzenie terenu nie może przekraczać pasa drogowego określonego w niniejszym planie,

4) wskaźnik intensywności zabudowy terenu - In do 0,65 , powierzchnia biologicznie czynna minimum 20%, w przypadku lokalizacji agroturystyki 35% powierzchni działki.

3. Ustalenia w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i ład przestrzennego

1) przy dokonywaniu remontów, przebudowy i rozbudowy zabudowy położonej w strefie ochrony konserwatorskiej określonej na rysunku planu należy zachować jej dotychczasowy charakter pod względem formy dachu , układu kalenicy i linii zabudowy, dopuszcza się nadbudowę budynku do wysokości pozwalającej na wykorzystania poddasza dla celów mieszkalnych,

2) budynki ujęte w wojewódzkim rejestrze zabytków przy ich remontach, przebudowie i rozbudowie, a także budynki nowo realizowane na działce bezpośrednio sąsiadującej z obiektem zabytkowym wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,

3) dopuszczalna przebudowa istniejących budynków mieszkalnych i gospodarczych dla celów usług agroturystyki przy zachowaniu ustaleń niniejszego planu,

4) dla nowych budynków mieszkalnych lokalizowanych na terenach niezabudowanych:

a) wysokość – do dwóch kondygnacji nadziemnych z możliwością przeznaczenia poddasza na cele użytkowe – do 8,60 m w kalenicy; dopuszcza się podniesienie poziomu parteru na wysokość co najwyżej 1,5m powyżej terenu,

b) dach dwuspadowy o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych, kąt nachylenia połaci dachowych 38 – 45°, dopuszczalne doświetlenia poddaszy oknami w ścianach szczytowych, oknami połaciowymi lub oknami w lukarnach, które nie mogą zajmować więcej niż 1/3 długości połaci dachowej,

c) kalenica główna dachu – usytuowana równoległe do drogi; dopuszcza się układ prostopadły jeśli taki istnieje na działce bezpośrednio sąsiedniej,

d) linia zabudowy:

1) przy remontach, przebudowie i rozbudowie istniejącej zabudowy należy zachować linię istniejących budynków mieszkalnych jak w stanie istniejącym,

2) na działkach stanowiących luki niezabudowane w istniejącej zabudowie budynki należy sytuować jak określono na rysunku planu ,

e) szerokość frontu budynku 10 – 16,0m, z przybudowanym garażem w linii frontu budynku do 18,0m,

2) budynki usługowe:

a) mogą być lokalizowane jako obiekty samodzielne na działce lub jako wbudowane na działce zabudowanej w formie obiektu wolnostojącego lub przybudowanego do budynku mieszkalnego,

b) linię zabudowy dla obiektów wolnostojących ustala się jako nieprzekraczalną w odległości 10,0m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi ,ulicy; dla przybudowanych do budynku mieszkalnego w jego linii zabudowy,

c) wysokość – jedna kondygnacja, dopuszcza się drugą kondygnację jako poddasze dla celów mieszkalnych administracyjnych, biurowych, socjalnych,

- d) dach jedno dwuspadowy o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych, kąt nachylenia połaci 38-45°, dopuszczalny jednospadowy.
- 3) **budynki gospodarcze, gospodarczo – garażowe i garaże na samochody osobowe:**
- wysokość – jedna kondygnacja nadziemna do 5,60m. (wysokość mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy),
 - dach dwuspadowy lub jednospadowy, wskazany nawiązujący do formy dachu budynku mieszkalnego,
 - kąt nachylenia połaci dachowych 8 -25°, pokryty dachówką, materiałem dachówko – podobnym lub blachą falistą lub nawiązujący materiałem pokrycia do budynku mieszkalnego,
 - budynki można lokalizować jako obiekty wolnostojące lub przybudowane do innych budynków; dopuszczalne lokalizowanie przy granicy z działką sąsiednią, wskazane jako dobudowane do podobnych budynków i nawiązujące do nich pod względem wysokości, formy dachu i materiału pokrycia,
- 4) **budynki inwentarskie, gospodarcze, garażowe, wiaty na maszyny rolnicze:**
- wysokość jedna kondygnacja nadziemna do 7,0m + do 20% (wysokość mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy),
 - dach dwuspadowy, dopuszczalny jednospadowy,
 - kąt nachylenia połaci dachowych 8 -30°, pokryty dachówką, materiałem dachówko – podobnym lub blachą falistą,
 - nowe budynki inwentarskie należy lokalizować na zapleczu działki, maksymalnie je odsuwając od zabudowy mieszkaniowej istniejącej w ciągu frontu drogi, ulicy,
 - budynki gospodarcze, garażowe, wiaty itp. można lokalizować jako obiekty wolnostojące lub przybudowane do innych budynków; dopuszczalne lokalizowanie przy granicy z działką sąsiednią, wskazane jako dobudowane do podobnych budynków i nawiązujące do nich pod względem wysokości, formy dachu i materiału pokrycia,
- 5) **urządzenia towarzyszące** zabudowie zagrodowej :
- zbiorniki na gnojowice i gnojówkę, płyty obornikowe należy sytuować na działce zgodnie z przepisami szczególnymi, wskazane na zapleczu zabudowy (w tyle działki) z uwzględnieniem kierunków wiatrów, a także zabudowy na bezpośrednio sąsiedniej działce,
 - kominy wentylacyjne w budynkach inwentarskich sytuować maksymalnie wysoko.
4. **Warunki szczegółowe w zakresie ochrony środowiska:**
- od istniejących cieków i rowów oraz stawów należy zachować minimum 5,0m strefę wolną od jakiegokolwiek zabudowy,
 - zbiorniki na gnojowice, gnojówkę oraz płyty gnojowe na działkach zabudowy zagrodowej winny być szczelne, aby nie powodowały przenikania zanieczyszczeń do gruntu i wód gruntowych,
 - ścieki bytowe przejściowo dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników wybieralnych o pojemności do 10m³ sytuowanych na działce zgodnie z obowiązującymi przepisami; dopuszcza się budowę indywidualnych przydomowych oczyszczalni ścieków; docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej
 - wody opadowe - należy odprowadzić na nieutwardzony teren w obrębie działki; wody opadowe z dachów budynków lokalizowanych przy granicach nie mogą spływać na działki sąsiednie,
 - poziom hałasu nie może przekraczać na granicy lokalizacji zabudowy dopuszczalnych poziomów określonych w przepisach odrębnych,
5. **Stawka procentowa** do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości 10 %.

§7. Dla terenów oznaczonych symbolem : 32MR,MN,U – 35MR,MN,U ustala się:

1.Przeznaczenie terenu.

- 1) podstawowe - tereny zabudowy mieszanej : zagrodowej, jednorodzinnej , usług dla rolnictwa i obsługi ludności.
- 2) uzupełniające - budynki gospodarcze, w tym inwentarskie, budynki garażowe, w tym na maszyny rolnicze, wiaty gospodarcze, mała architektura, przydomowe urządzenia rekreacyjne, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, w tym zbiorniki na gnojówkę i gnojowicę, płyty gnojowe,
- 3) dopuszczalne – usługi bytowe, komercyjne, agroturystyki, rzemieślnicze.

2. Zasady kształtowania zabudowy i ładu przestrzennego.

- 1) istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna , zagrodowa i istniejąca pozostała oraz towarzysząca może podlegać remontom, przebudowie, rozbudowie oraz zmianie sposobu użytkowania (zabudowa zagrodowa na nierolniczą - jednorodziną, budynki gospodarcze na zabudowę mieszkaniową lub usługi),
- 2) w zabudowie zagrodowej dopuszczalna obsada mieszana w budynkach inwentarskich – do 80 DJP,
- 3) od strony frontu działki zabrania się stosowania do ogrodzenia działki materiałów z prefabrykowanych płyt betonowych; ogrodzenie terenu nie może przekraczać pasa drogowego określonego w niniejszym planie,
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy terenu - In do 0,70 , powierzchnia biologicznie czynna minimum 20%, w przypadku lokalizacji agroturystyki 30% powierzchni działki.

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

1) budynki mieszkalne :

- a)wysokość – do dwóch kondygnacji nadziemnych z możliwością przeznaczenia poddasza na cele użytkowe – do 9,0 m w kalenicy; dopuszcza się podniesienie poziomu parteru na wysokość co najwyżej 1,5m powyżej terenu; na terenach oznaczonych w planie jako zalewowe budynki należy realizować bez podpiwniczenia,
- b)dach dwuspadowy o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych, kąt nachylenia połaci dachowych 38 – 45°, dopuszczalne doświetlenia poddaszy oknami w ścianach szczytowych, oknami połaciowymi lub oknami w lukarnach, które nie mogą zajmować więcej niż 1/3 długości połaci dachowej, dopuszcza się dach wielospadowy jeśli taki istnieje na bezpośrednio sąsiedniej działce,
- c)kalenica główna dachu – usytuowana równolegle do drogi; dopuszcza się układ prostopadły jeśli taki istnieje na działce bezpośrednio sąsiedniej,
- d)linia zabudowy:
 - 1) przy remontach, przebudowie i rozbudowie istniejącej zabudowy należy zachować linię istniejących budynków mieszkalnych jak w stanie istniejącym,
 - 2) na działkach stanowiących luki niezabudowane w istniejącej zabudowie budynki należy sytuować jak określono na rysunku planu ,
 - 3) w miejscach gdzie jej plan nie określa nowe budynki mieszkalne należy sytuować na działce w linii zabudowy stanowiącej przedłużenie linii zabudowy budynku sąsiedniego, położonego w większej odległości od drogi, ulicy,
- e)szerokość frontu budynku – 10 – 16,0m, z przybudowanym garażem w linii frontu budynku do 18,0m,

2) budynki usługowe:

- a) mogą być lokalizowane jako obiekty samodzielne na działce lub jako wbudowane na działce zabudowanej w formie obiektu wolnostojącego lub przybudowanego do budynku mieszkalnego,

- b) linię zabudowy dla obiektów wolnostojących ustala się jako nieprzekraczalną w odległości 10,0m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi ,ulicy; dla przybudowanych do budynku mieszkalnego w jego linii zabudowy lub cofniętego o 2-4 ,0m,
- c) wysokość – jedna kondygnacja, dopuszcza się drugą kondygnację jako poddasze dla celów mieszkalnych administracyjnych, biurowych, socjalnych,
- d) dach – jedno dwu lub wielospadowy o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych,
- 3) **budynki gospodarcze, gospodarczo – garażowe i garaże na samochody osobowe:**
- a) wysokość jedna kondygnacja nadziemna do 5,60m (wysokość mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy),
- b) dach dwuspadowy lub jednospadowy, wskazany nawiązujący do formy dachu budynku mieszkalnego,
- c) kąt nachylenia połaci dachowych 8 -25°, pokryty dachówką, materiałem dachówko – podobnym lub blachą falistą lub nawiązujący materiałem pokrycia do budynku mieszkalnego,
- d) budynki można lokalizować jako obiekty wolnostojące lub przybudowane do innych budynków; dopuszczalne lokalizowanie przy granicy z działką sąsiednią, wskazane jako dobudowane do podobnych budynków i nawiązujące do nich pod względem wysokości, formy dachu i materiału pokrycia,
- 4) **budynki inwentarskie, gospodarcze, garażowe, wiaty na maszyny rolnicze:**
- a) wysokość jedna kondygnacja nadziemna do 7,0m + do 20%(wysokość mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy),
- b) dach dwuspadowy, dopuszczalny jednospadowy,
- c) kąt nachylenia połaci dachowych 8 -30°, pokryty dachówką, materiałem dachówko – podobnym lub blachą falistą,
- d) nowe budynki inwentarskie należy lokalizować na zapleczu działki, maksymalnie je odsuwając od zabudowy mieszkaniowej istniejącej w ciągu frontu drogi ,ulicy ,
- e) budynki gospodarcze, garażowe, wiaty itp. można lokalizować jako obiekty wolnostojące lub przybudowane do innych budynków; dopuszczalne lokalizowanie przy granicy z działką sąsiednią, wskazane jako dobudowane do podobnych budynków i nawiązujące do nich pod względem wysokości, formy dachu i materiału pokrycia,
- 5) **urządzenia towarzyszące** zabudowie zagrodowej :
- a) zbiorniki na gnojowice i gnojówkę, płyty obornikowe należy sytuować na działce zgodnie z przepisami szczególnymi , wskazane na zapleczu zabudowy (w tyle działki) z uwzględnieniem kierunków wiatrów, a także zabudowy na bezpośrednio sąsiedniej działce,
- b) kominy wentylacyjne w budynkach inwentarskich sytuować maksymalnie wysoko.
- 4. Warunki szczegółowe w zakresie ochrony środowiska:**
- 1) w uzasadnionych przypadkach (wielkość gospodarstwa, otoczenie) dopuszcza się lokalizację inwentarza mieszanego do 120DJP wraz z przeprowadzeniem postępowania w sprawie oddziaływania inwestycji na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2)zbiorniki na gnojowice, gnojówkę oraz płyty gnojowe na działkach zabudowy zagrodowej winny być szczelne , aby nie powodowały przenikania zanieczyszczeń do gruntu i wód gruntowych,
- 3) ścieki bytowe przejściowo dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników wybieralnych o pojemności do 10m³ sytuowanych na działce zgodnie z obowiązującymi przepisami; docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej; ze względu na uwarunkowania terenowe (wysoki poziom wód gruntowych) i zwarty charakter zabudowy wyklucza się budowę nowych przydomowych oczyszczalni ścieków,

- 4) wody opadowe - należy odprowadzić na nieutwardzony teren w obrębie działki ; wody opadowe z dachów budynków lokalizowanych przy granicach nie mogą spływać na działki sąsiednie,
- 5) poziom hałasu nie może przekraczać na granicy lokalizacji zabudowy dopuszczalnych poziomów określonych w przepisach odrębnych,
- 5. Stawka procentowa** do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości 10 %.

Rozdział 2

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

§8. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem : 1MN , 2MNa, 2MNb, 3MN, 4MN, – ustala się:

1.Przeznaczenie terenu.

- 1) podstawowe - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- 2) uzupełniające – obiekty i urządzenia towarzyszące zabudowie mieszkaniowej (budynki gospodarcze, budynki garażowe, miejsca postojowe, mała architektura, przydomowe urządzenia rekreacyjne, infrastruktura techniczna).
- 3) dopuszczalne usługi bytowe, komercyjne w zakresie handlu i gastronomii,

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu.

- 1) podział terenu na działki budowlane jak określono na rysunku planu , z uwagi na skośny przebieg granic nieruchomości dopuszcza się przesunięcie linii bocznych działki do 2,0m lub łączenie ze sobą dwóch sąsiednich działek,
- 2) linia zabudowy :
 - a) dla budynków mieszkalnych należy zachować linie zabudowy obowiązującą jak określono na rysunku planu,
 - b) dla budynków garażowych , garażowych/gospodarczych nieprzekraczalną określoną tylną elewacją budynku mieszkalnego; dopuszcza się sytuowanie budynków przy granicy działki lub jako dobudowane ścianą do takiego samego budynku na działce sąsiedniej,
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy terenu I_n - 0,40; powierzchnia biologicznie czynna – minimum 55% powierzchni działki,
- 4) na działce dopuszcza się budowę jednego budynku towarzyszącego : gospodarczo/garażowego, gospodarczego lub garażowego ,
- 5) usługi mogą być lokalizowane jako obiekty wbudowane w budynek mieszkalny o powierzchni do 35% jego powierzchni użytkowej; w przypadku łączenia dwóch działek dopuszcza się lokalizację usług w formie obiektu wolnostojącego lub przybudowanego do budynku mieszkalnego o powierzchni do 80m² powierzchni użytkowej; w przypadku dobudowy budynku usługowego do budynku mieszkalnego należy go usytuować jako cofnięty w odległości 2 – 4 m od linii zabudowy budynku mieszkalnego,
- 6) w przypadku lokalizacji usług należy zapewnić w obrębie działki nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla samochodów i 4 miejsca dla rowerów,
- 7) ogrodzenia o lekkiej konstrukcji, ażurowe, wskazane żywopłoty.

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

1) budynek mieszkalny :

- a) wysokość budynku:
 - na działkach oznaczonych symbolem 1MN i 2MNa - jedna kondygnacja nadziemna z poddaszem dla celów użytkowych, wysokość budynku mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy do 7,0 m $\pm 20\%$; dopuszcza się podniesienie poziomu parteru na wysokość co najwyżej 1,5m powyżej terenu,

- na działkach oznaczonych symbolem 2MNb i 3MN - dwie kondygnacje nadziemne z poddaszem dla celów użytkowych, wysokość budynku mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy do 11,0 m,
 - b) szerokość elewacji frontowej budynku wolnostojącego – 10 -14,0m ±do 5%;
 - w przypadku wbudowania garażu w bryłę budynku – do 16,0m±do 5%;;
 - w przypadku garażu przybudowanego do budynku w jego linii zabudowy - do 18,0m,
 - w przypadku przybudowania budynku usługowego do 28,0m (łącznie mieszkalny i usługowy)
 - c) dach :
 - na terenie 1MN dwuspadowy o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych, dopuszczalne doświetlenia poddaszy oknami w ścianach szczytowych, oknami połaciowymi lub oknami w lukarnach, kąt nachylenia połaci dachowej 38- 45°; - na terenie 2MNa i 2MNb wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych, kąt nachylenia 25 - 43°,
 - na terenie 3MN dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych, kąt nachylenia 36 - 45°,
 - d) kalenica główna dachu :
 - na terenie 1MN i 2MNb usytuowana równolegle do osi drogi KDD,
 - na terenie 2MNa i 3MN usytuowana prostopadle do osi drogi KDD,
 - e) dachy - pokryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko-podobnym :
 - na terenie 1MN i 3MN w kolorze odcieni czerwonych, ceglanych,
 - na terenie 2MNa i 2MNb na przemian 2 budynki z dachami w odcieniach czerwonych i 2 budynki w z dachami w odcieniu grafitowym ,
- 2) budynki usługowe, gospodarcze, budynki garażowe:**
- a) wysokość - jedna kondygnacja nadziemna do 5,60m w kalenicy; w przypadku lokalizacji wyłącznie budynku usługowego dopuszcza się drugą kondygnację w formie poddasza użytkowego na cele mieszkalne, administracyjno – biurowe i socjalne,
 - b) dach jedno lub dwuspadowy , kąt nachylenia połaci dachowych 12 – 30° , pokryty dachówką lub materiałem dachówko podobnym , dopuszczalna blacha falista, w kolorze dachu budynku mieszkalnego,
 - c) wskazana budowa garaży jako pomieszczenia wbudowanego w budynek mieszkalny.

4. Warunki wynikające z ochrony środowiska:

- a) wyklucza się lokalizację przydomowych oczyszczalni ścieków,
- b) w okresie przejściowym dopuszcza się lokalizację indywidualnych zbiorników wybieralnych,
- c) po wykonaniu kanalizacji sanitarnej ścieki należy odprowadzać do sieci zbiorczego systemu.

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

§9. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem : 5MN - 16MN, - ustala się :

1. Przeznaczenie terenu.

- 1) podstawowe - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) uzupełniające – obiekty i urządzenia towarzyszące zabudowie mieszkaniowej (budynki gospodarcze, budynki garażowe, miejsca postojowe, mała architektura, przydomowe urządzenia rekreacyjne, urządzenia infrastruktury technicznej),
- 3) dopuszczalne usługi bytowe.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu.

- 1) istniejąca zabudowa mieszkaniowa i towarzysząca może podlegać remontom, przebudowie, rozbudowie i nadbudowie dla uzyskania dodatkowej powierzchni mieszkalnej i polepszenia standardów zamieszkiwania z zachowaniem warunków określonych w pkt.3.

- 2) dopuszczalna budowa nowych budynków mieszkalnych i towarzyszących na działkach niezabudowanych (w lukach zabudowy),
- 3) podział terenów : 13MN, 14MN, 15MN, 16MN jak oznaczono na rysunku planu ; dopuszcza się przesunięcie linii granicznych działki do 2,0m lub łączenie ze sobą działek,
- 4) linia zabudowy i usytuowanie budynków:
 - a) dla budynków mieszkalnych istniejących przy ich rozbudowie należy zachować linie zabudowy istniejącą jako obowiązującą,
 - b) dla budynków mieszkalnych realizowanych w lukach zabudowy i na terenach 13MN, 14MN, 15MN, 16MN zachować linię obowiązującą określoną na rysunku planu,
 - c) garaże, pomieszczenia garażowo/gospodarcze i gospodarcze należy lokalizować jako obiekty wbudowane w budynki mieszkalne ; dopuszczalne jako obiekty wolnostojące lub przybudowane,
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy terenu In- 0,40; powierzchnia biologicznie czynna – minimum 55% powierzchni działki,
- 6) usługi mogą być lokalizowane jako obiekty wbudowane w budynek mieszkalny o powierzchni do 35% jego powierzchni użytkowej; na terenach 13MN, 14MN, dopuszcza się jako obiekty wolnostojące lub przybudowane do budynku mieszkalnego,
- 7) w przypadku lokalizacji usług należy zapewnić w obrębie działki nie mniej niż 1 miejsce postojowe dla samochodów i 2 miejsca dla rowerów.

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

1) budynek mieszkalny :

- a) wysokość budynku do dwóch kondygnacji nadziemnych , w tym poddasze na cele użytkowe; wysokość budynku w kalenicy do 9,50 m.,
 - b) szerokość elewacji frontowej budynku – 10 -14,0m, \pm do 5%,
 - c) dach dwuspadowy o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych, dopuszczalne doświetlenia poddaszy oknami w ścianach szczytowych, oknami połaciowymi lub oknami w lukarnach; na terenie 13MN i 14 MN wielospadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych,
 - d) dla dwuspadowych kąt nachylenia połaci dachowej 36- 45° ; dla dachów wielospadowych 30-43°,
 - e) kalenica główna dachu - usytuowana równolegle do osi drogi KDD; dopuszczalny układ prostopadły jeśli taki istnieje na działce bezpośrednio sąsiedniej,
 - f) dachy budynków mieszkalnych - pokryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze odcieni czerwonych, ceglanych, dopuszczalny grafitowy jeśli taki istnieje na budynku na bezpośrednio sąsiedniej działce,
- 2) **budynki gospodarcze, budynki garażowe** jak ustalono w pkt.2.3.c.

4. Warunki wynikające z ochrony środowiska:

- a) wyklucza się lokalizację nowych przydomowych oczyszczalni ścieków,
- b) w okresie przejściowym dopuszcza się lokalizację indywidualnych zbiorników wybieralnych,
- c) po wykonaniu kanalizacji sanitarnej ścieki należy odprowadzać do sieci zbiorczego systemu.

5. Stawka procentowa do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.15%.

§.10. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem : 17MN, ustala się :

1.Przeznaczenie terenu.

- 1) podstawowe - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

2) uzupełniające – obiekty i urządzenia towarzyszące zabudowie mieszkaniowej (budynki gospodarcze, budynki garażowe, miejsca postojowe, mała architektura, przydomowe urządzenia rekreacyjne, urządzenia infrastruktury technicznej),

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca , z podpiwniczeniem,
- 2) linia zabudowy :
 - a) dla budynku mieszkalnego należy zachować linie zabudowy jako nieprzekraczalną od drogi KDD minimum 6,0m od krawędzi jezdni,
- 3) garaże, pomieszczenia garażowo/gospodarcze i gospodarcze należy lokalizować jako obiekty wbudowane w budynek mieszkalny ; dopuszczalne jako obiekty wolnostojące lub przybudowane,
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy terenu In- 0,35; powierzchnia biologicznie czynna – minimum 45% powierzchni działki,

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

- 1) budynek mieszkalny :
 - a) wysokość budynku – do dwóch kondygnacji nadziemnych , w tym poddasze na cele użytkowe; do najwyższego punktu kalenicy do 9, 0 m.,
 - b) szerokość elewacji frontowej budynku – 10 -14,0m,±do 5%;
 - c) dach – dwuspadowy (dopuszczalny wielospadowy) o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych, dopuszczalne doświetlenia poddaszy oknami w ścianach szczytowych, oknami połaciowymi lub oknami w lukarnach,
 - d) kąt nachylenia połaci dachowej 36- 45°,
 - e) kalenica główna dachu - usytuowana równoległe do osi drogi KDD; dopuszczalny układ prostopadły,
 - f) dach budynku mieszkalnego - pokryty dachówką lub materiałem dachówko-podobnym w kolorze odcieni czerwonych, ceglanych, dopuszczalny grafitowy ,
- 2) **budynki gospodarcze, budynki garażowe** jak ustalono w pkt.2.3.

4.Warunki wynikające z ochrony środowiska:

- a) wyklucza się lokalizację nowych przydomowych oczyszczalni ścieków,
- b) w okresie przejściowym dopuszcza się lokalizację indywidualnych zbiorników wybieralnych; po wykonaniu kanalizacji sanitarnej ścieki należy odprowadzać do sieci zbiorczego systemu.

5. Stawka procentowa do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości 15%.

§11. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami : 18MN – 20 MN – ustala się:

1.Przeznaczenie terenu.

- 1)podstawowe - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- 2) uzupełniające – obiekty i urządzenia towarzyszące zabudowie mieszkaniowej (budynki gospodarcze, budynki garażowe, miejsca postojowe, mała architektura, przydomowe urządzenia rekreacyjne, infrastruktura techniczna).
- 3) dopuszczalne usługi bytowe, komercyjne w zakresie handlu i gastronomii.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu.

- 1) podział terenu na działki budowlane jak określono na rysunku planu ;dopuszcza się przesunięcie linii bocznych działki do 2,0m lub łączenie ze sobą dwóch sąsiednich działek,
- 2) na terenie dopuszczalna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza i szeregowa,

3) linia zabudowy :

- a) dla budynków mieszkalnych należy zachować linie zabudowy obowiązującą jak określono na rysunku planu;
- b) dla budynków garażowych , garażowych/gospodarczych nieprzekraczalną określoną tylną elewacją budynku mieszkalnego; dopuszcza się sytuowanie budynków przy granicy działki lub jako dobudowane ścianą do takiego samego budynku na działce sąsiedniej,
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy terenu $I_n - 0,40$; powierzchnia biologicznie czynna – minimum 55% powierzchni działki,
- 5) na działce dopuszcza się budowę jednego budynku towarzyszącego : gospodarczo/garażowego, gospodarczego lub garażowego ,
- 6) usługi mogą być lokalizowane jako obiekty wbudowane w budynek mieszkalny o powierzchni do 35% jego powierzchni użytkowej; w przypadku łączenia dwóch działek dopuszcza się lokalizację usług w formie obiektu wolnostojącego lub przybudowanego do budynku mieszkalnego o powierzchni do 80m² powierzchni użytkowej; w przypadku dobudowy budynku usługowego do budynku mieszkalnego należy go usytuować jako cofnięty w odległości 2 – 4 m od linii zabudowy budynku mieszkalnego,
- 7) w przypadku lokalizacji usług należy zapewnić w obrębie działki nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla samochodów i 4 miejsca dla rowerów,
- 8) ogrodzenia o lekkiej konstrukcji, ażurowe, wskazane żywopłoty.

3. Ustalenia w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i ład przestrzennego :**1) budynek mieszkalny :**

- a) wysokość budynku: jedna kondygnacja nadziemna z poddaszem dla celów użytkowych, wysokość budynku mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy do 8,60 m $\pm 20\%$; dopuszcza się podniesienie poziomu parteru na wysokość co najwyżej 1,50m powyżej terenu,
- b) szerokość elewacji frontowej budynku wolnostojącego – 10 -14,0m \pm do 5%;
 - w przypadku wbudowania garażu w bryłę budynku – do 16,0m \pm do 5%;
 - w przypadku garażu przybudowanego do budynku w jego linii zabudowy - do 18,0m,
 - w przypadku przybudowania budynku usługowego do 28,0m (łącznie mieszkalny i usługowy),
- c) segment zabudowy szeregowej – do 10 mieszkań,
- d) dach dwuspadowy o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych, dopuszczalne doświetlenia poddaszy oknami w ścianach szczytowych, oknami połaciowymi lub oknami w lukarnach, kąt nachylenia połaci dachowej 36- 45°;
- e) kalenica główna dachu usytuowana równoległe do osi drogi KDD,
- f) dachy - pokryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko-podobnym : w kolorze odcieni czerwonych, ceglanych; dla zabudowy szeregowej dopuszcza się kolor grafitowy.

2) budynki usługowe, gospodarcze, budynki garażowe:

- a) wysokość - jedna kondygnacja nadziemna do 5,60m w kalenicy; w przypadku lokalizacji wyłącznie budynku usługowego dopuszcza się drugą kondygnację w formie poddasza użytkowego na cele mieszkalne, administracyjno – biurowe i socjalne,
- b) dach jedno lub dwuspadowy , kąt nachylenia połaci dachowych 12 – 30° , pokryty dachówką lub materiałem dachówko podobnym , dopuszczalna blacha falista, w kolorze dachu budynku mieszkalnego,
- c) wskazana budowa garaży jako pomieszczenia wbudowanego w budynek mieszkalny.

4. Warunki wynikające z ochrony środowiska:

- a) wyklucza się lokalizację przydomowych oczyszczalni ścieków,

b) w okresie przejściowym dopuszcza się lokalizację indywidualnych zbiorników wybieralnych; po wykonaniu kanalizacji sanitarnej ścieki należy odprowadzać do sieci zbiorczego systemu.

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

Rozdział 3

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi

§12. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1 MN,U – 13MN,U - ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe - teren zabudowy mieszkaniowej i usługi .
- 2) uzupełniające – obiekty i urządzenia towarzyszące zabudowie mieszkaniowej i usługowej (budynki gospodarcze, budynki garażowe , miejsca postojowe dla samochodów i rowerów, mała architektura, urządzenia rekreacji przydomowej, urządzenia infrastruktury technicznej).

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) istniejąca zabudowa mieszkaniowa, usługowa i towarzysząca może podlegać remontom, przebudowie, rozbudowie i nadbudowie dla uzyskania dodatkowej powierzchni usługowej lub mieszkalnej i polepszenia standardów zamieszkiwania z zachowaniem warunków określonych w pkt.3.
- 2) przy dokonywaniu remontów, przebudowy i rozbudowy zabudowy położonej w strefie ochrony konserwatorskiej określonej na rysunku planu należy zachować jej dotychczasowy charakter pod względem formy dachu , układu kalenicy i linii zabudowy, dopuszcza się nadbudowę budynku do wysokości pozwalającej na wykorzystania poddasza dla celów mieszkalnych,
- 3) budynki ujęte w wojewódzkim rejestrze zabytków przy ich remontach, przebudowie i rozbudowie, a także budynki nowo realizowane na działce bezpośrednio sąsiadującej z obiektem zabytkowym wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- 4) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania budynku np. gospodarczego na cele mieszkalne lub usługowe wraz z rozbudową i nadbudową pod warunkiem zachowania wymogów określonych odpowiednio dla tych budynków w pkt.3.
- 5) dopuszcza się podział terenu lub wydzielenie działki pod planowane zamierzenie inwestycyjne w inny sposób niż określa to podział geodezyjny nieruchomości lub rysunek planu w oparciu o projekt zagospodarowania terenu planowanej inwestycji pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi i ustaleniami niniejszego planu,
 - front wydzielonej działki dla zabudowy mieszkaniowej z usługami nie może być mniejszy niż 22,0m,
- 6) dopuszczalna realizacja nowej zabudowy : budynku mieszkalnego i budynku usługowego wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi; dopuszcza się realizację wyłącznie zabudowy usługowej lub wyłącznie budynku mieszkalnego,
- 7) zabudowa mieszkaniowa może być realizowana jako wbudowana w budynek usługowy (np. w poddaszu użytkowym),
- 8) dla nowej zabudowy mieszkaniowej lokalizowanej w pierwszej linii zabudowy ustala się obowiązującą linię zabudowy jak określono na rysunku planu ; dla budynków usługowych wolnostojących ustala się linię nieprzekraczalną w odległości 10,0m od krawędzi jezdni drogi, ulicy,
- 9) w zagospodarowaniu terenu należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów i rowerów, które mogą być urządzone pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy,

10) intensywność zagospodarowania terenu In-do65%; powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 20% powierzchni terenu,

11) od strony frontu działki wyklucza się ogrodzenia z konstrukcji betonowej, wskazane ogrodzenia o lekkiej konstrukcji, żywopłoty.

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

1) budynki mogą być realizowane w formie wolnostojącej (budynek mieszkalny i budynek usługowy) jako przybudowane do siebie lub połączone ze sobą łącznikiem,

2) wysokość budynków:

a) wysokość budynków mieszkalnych do dwóch kondygnacji nadziemnych z poddaszem użytkowym, nie więcej niż 11,0m, w kalenicy,

b) dach dwu lub wielospadowy o połaciach symetrycznych , kąty nachylenia 36 -45°, dopuszczalne mansardowe, z możliwością dowolnych rozwiązań doświetlenia poddaszy, sytuowany kalenicą równoległe do frontu działki,

c) budynków usługowych jedna lub dwie kondygnacje do 9,0 m, w kalenicy,

d) budynków gospodarczych, garaży i innych jedna kondygnacja do 5,60 w kalenicy,

3) obiekty usługowe związane z emisją hałasu należy wyposażyć w elementy budowlane lub urządzenia ograniczające emisje hałasu na zewnątrz do pożądanych parametrów,

4. Warunki wynikające z ochrony środowiska:

a) wyklucza się lokalizację nowych przydomowych oczyszczalni ścieków,

b) w okresie przejściowym dopuszcza się lokalizację indywidualnych zbiorników wybieralnych,

c) po wykonaniu kanalizacji sanitarnej ścieki należy odprowadzać do sieci zbiorczego systemu.

5. Stawka procentowa do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości. 15 %.

§13. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem : 14MN,U, - 20MN,U – ustala się:

1. Przeznaczenie terenu.

1) podstawowe - teren zabudowy mieszkaniowej i usług

2) uzupełniające – obiekty i urządzenia towarzyszące zabudowie mieszkaniowej (budynki gospodarcze, budynki garażowe, miejsca postojowe, mała architektura, przydomowe urządzenia rekreacyjne, infrastruktura techniczna),

3) dopuszczalne usługi bytowe ,komercyjne.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu.

1) podział terenu na działki budowlane jak określono na rysunku planu , dopuszcza się przesunięcie linii bocznych działki do 2,5m, lub łączenie ze sobą dwóch działek,

2) na terenie dopuszczalna jest :

a) realizacja zabudowy mieszkaniowej i usług,

b) realizacja zabudowy mieszkaniowej w formie szeregowej,

c) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej w formie małych domów mieszkalnych do 24 mieszkań z usługami w parterze budynku,

3) linia zabudowy :

a) dla budynków mieszkalnych należy zachować linie zabudowy obowiązującą jak określono na rysunku planu;

b) dla budynków usługowych wolnostojących należy zachować linie zabudowy nieprzekraczalną w odległości 10,0m od krawędzi jezdni drogi KDD,

c) dla budynków garażowych , garażowych/gospodarczych nieprzekraczalną określoną tylną elewacją budynku mieszkalnego lub usługowego; dopuszcza się sytuowanie bu-

dynków przy granicy działki lub jako dobudowane ścianą do takiego samego budynku na działce sąsiedniej,

- 4) wskaźnik intensywności zabudowy I_n - do 0,65; powierzchnia biologicznie czynna – minimum 25% powierzchni działki,
- 5) na działce dopuszcza się budowę jednego budynku towarzyszącego : gospodarczo/garażowego, gospodarczego lub garażowego; w przypadku zabudowy szeregowej garaże należy realizować jako pomieszczenia wbudowane w budynek mieszkalny,
- 6) usługi mogą być lokalizowane jako obiekty wbudowane w budynek mieszkalny do 35% jego powierzchni użytkowej; jako obiekty wolnostojące na działce lub dobudowane do budynku mieszkalnego,
- 7) w przypadku lokalizacji usług należy zapewnić w obrębie działki nie mniej niż 4 miejsca postojowe dla samochodów i 6 miejsc dla rowerów.

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

1) budynek mieszkalny :

- a) wysokość budynku – do dwóch kondygnacji nadziemnych z poddaszem dla celów użytkowych lecz nie więcej niż 11,0m w kalenicy,
- b) szerokość elewacji frontowej budynku – 10 -14,0m \pm do 5%; w przypadku dobudowy budynku usługowego w jego linii zabudowy – do 30,0m łącznie; dopuszczalne cofnięcie budynku usługowego o 2-4,0m,
- c) dach – dwuspadowy o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych, dopuszczalne doświetlenia poddaszy oknami w ścianach szczytowych, oknami połaciowymi lub oknami w lukarnach, kąt nachylenia połaci dachowych 36- 45°,
- d) kalenica główna dachu - usytuowana równoległe do osi drogi KDD,
- e) dachy budynków mieszkalnych i usługowych pokryte dachówką lub materiałem dachówko- podobnym,
- f) budynki mieszkalne lokalizowane przy drodze KDZ powinny zostać realizowane z uwzględnieniem zwiększonej odporności akustycznej,

2) budynki usługowe:

- a) wysokość – jedna kondygnacja nadziemna ; w przypadku lokalizacji części mieszkalnej lub administracyjnej dopuszcza się drugą kondygnację jako poddasze użytkowe,
- b) dach – dla budynków wolnostojących dopuszcza się dwuspadowy lub wielospadowy o symetrycznym układzie połaci dachowych; dla przybudowanych formę dachu nawiązać do budynku mieszkalnego,

3) budynki gospodarcze, budynki garażowe, gospodarczo - garażowe:

- a) wysokość - jedna kondygnacja nadziemna do 5,60m w kalenicy,
- b) dach jedno lub dwuspadowy , kąt nachylenia połaci 12 – 30° , pokryty dachówką, materiałem dachówko – podobnym, dopuszczalna blacha falista.

4. Warunki wynikające z ochrony środowiska:

- a) wyklucza się lokalizację nowych przydomowych oczyszczalni ścieków,
- b) w okresie przejściowym dopuszcza się lokalizację indywidualnych zbiorników wybieralnych,
- c) po wykonaniu kanalizacji sanitarnej ścieki należy odprowadzać do sieci zbiorczego systemu.

5. Stawka procentowa do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości 15 %.

§14. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: 21 MN,U ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 3) podstawowe - teren zabudowy mieszkaniowej i usług .

- 4) uzupełniające – obiekty i urządzenia towarzyszące zabudowie mieszkaniowej i usługowej (budynki gospodarcze, budynki garażowe , miejsca postojowe dla samochodów i rowerów, mała architektura, urządzenia rekreacji przydomowej, urządzenia infrastruktury technicznej).

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) istniejąca zabudowa mieszkaniowa i towarzysząca może podlegać remontom, przebudowie, rozbudowie i nadbudowie dla uzyskania dodatkowej powierzchni mieszkalnej i usługowej ,
- 2) przy dokonywaniu remontów, przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy należy zachować jej dotychczasowy charakter pod względem formy dachu , układu kalenicy i linii zabudowy, dopuszcza się nadbudowę budynku do wysokości pozwalającej na wykorzystania poddasza dla celów mieszkalnych,
- 3) dopuszcza się:
 - a) zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków, w tym gospodarczych na cele mieszkalne lub usługowe wraz z rozbudową i nadbudową pod warunkiem zachowania wymogów określonych odpowiednio dla tych budynków w pkt.2.
 - b) realizację nowej zabudowy : budynku mieszkalnego i budynku usługowego wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
- 4) zabudowa mieszkaniowa może być realizowana jako wbudowana w budynek usługowy (np. w poddaszu użytkowym),
- 5) dla nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej ustala się linię nieprzekraczalną w odległości 10,0m od krawędzi jezdni drogi: KDZ,
- 6) intensywność zagospodarowania terenu In-do55%; powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 20% powierzchni terenu,
- 7) dopuszcza się podział terenu na odrębne nieruchomości pod warunkiem zachowania szerokości frontu działki nie mniejszej niż 18,0m.

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

- 1) budynki mieszkalne:
 - a) wysokość do dwóch kondygnacji nadziemnych z poddaszem użytkowym, nie więcej niż 11,0m w kalenicy,
 - b) dach dwuspadowy o połaciach symetrycznych , kąt nachylenia 38 -45°, z możliwością dowolnych rozwiązań doświetlenia poddaszy, sytuowany kalenicą równoległe do frontu działki,
 - 2) budynki usługowe jedna kondygnacja nadziemna do 5,60 m,± 10% w kalenicy, z dachem dwuspadowym, dopuszczalny wielospadowy,
 - 3) budynki gospodarcze, garaże – jedna kondygnacja do 5,60m w kalenicy, z dachem jedno lub dwuspadowym, wskazana dobudowa do istniejących budynków lub przy granicy działki; przy dobudowie należy zachować wysokość i formę dachu do budynku istniejącego,
- 4. Stawka procentowa** do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 5 %.

Rozdział 4

Zabudowa mieszkaniowa z usługami rzemiosła

§15. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: 1 MN,UR - 2MN,UR, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1)podstawowe - teren zabudowy mieszkaniowej z usługami rzemiosła,

2) uzupełniające – obiekty i urządzenia towarzyszące (budynki gospodarcze, budynki garażowe, miejsca postojowe dla samochodów i rowerów, mała architektura, urządzenia infrastruktury technicznej)

3) dopuszczalne usługi bytowe, komercyjne .

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) na terenie dopuszczalna realizacja zabudowy mieszkaniowej z usługami rzemiosła w tym produkcyjnego, bytowymi, komercyjnymi,

2) dopuszczalny podział terenu na działki jak określono na rysunku planu lub wydzielanie terenu pod planowane zamierzenie inwestycyjne w inny sposób niż określa to podział geodezyjny nieruchomości lub rysunek planu w oparciu o projekt zagospodarowania terenu, pod warunkiem zachowania ustaleń określonych w pkt.3.

- front wydzielonej działki dla zabudowy mieszkaniowej z rzemiosłem lub usługami nie może być mniejszy niż 22,0m,

3) dopuszczalna realizacja nowej zabudowy w formie:

a) budynku mieszkalnego i budynku usługowego wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,

b) wyłącznie zabudowy usługowej lub mieszkaniowo – usługowej,

c) nie dopuszcza się budowy wyłącznie budynku mieszkalnego,

4) zabudowa mieszkaniowa może być realizowana jako wolnostojąca, przybudowana lub wbudowana w budynek usługowy (w poddaszu użytkowym),

5) dla nowej zabudowy lokalizowanej w pierwszej linii zabudowy ustala się :

a) dla budynków mieszkalnych obowiązującą linię zabudowy w odległości 6,0 m od krawędzi jezdni

b) dla budynków usługowych nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 10,0m od krawędzi jezdni drogi KDD;

c) w przypadku połączenia budynków dopuszcza się usytuowanie w jednej linii zabudowy lub budynek usługowy cofnięty o 2-4 m od linii zabudowy budynku mieszkalnego,

6) w zagospodarowaniu terenu należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów i rowerów pracowników lub klientów, które mogą być urządzone pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy budynku usługowego,

7) intensywność zagospodarowania terenu In-do70%; powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 20% powierzchni terenu.

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

1) budynki mogą być realizowane w formie wolnostojącej (budynek mieszkalny i budynek usługowy) jako przybudowane do siebie lub połączone ze sobą łącznikiem,

2) wysokość:

a) budynków mieszkalnych – jedna lub dwie kondygnacje nadziemne z poddaszem użytkowym, lecz nie więcej niż 11,0m w kalenicy; dopuszcza się podniesienie poziomu parteru na wysokość co najwyżej 1,5m powyżej terenu,

b) budynków usługowych – jedna kondygnacja nadziemna, w przypadku lokalizacji części mieszkalnej w poddaszu dopuszcza się jedną lub dwie kondygnacje nadziemne z poddaszem użytkowym,

c) budynków gospodarczych i garaży jedna kondygnacja do 5,60m w kalenicy.

3) dach:

a) budynku mieszkalnego dwu lub wielospadowy o połaciach nachylonych symetrycznie kątem nachylenia 36 -45°, dopuszczalne mansardowe, z możliwością dowolnych rozwiązań doświetlenia poddaszy, sytuowany kalenicą równoległą do frontu działki,

b) budynku usługowego dobudowanego nawiązujący do budynku mieszkalnego; wolnostojącego jedno, dwu lub wielospadowy o symetrycznym układzie połaci.

4. Warunki wynikające z ochrony środowiska:

- a) wyklucza się lokalizację nowych indywidualnych oczyszczalni ścieków,
- b) w okresie przejściowym dopuszcza się lokalizację indywidualnych zbiorników wybieralnych,
- c) po wykonaniu kanalizacji sanitarnej ścieki należy odprowadzać do sieci zbiorczego systemu.
- d) obiekty usługowe związane z emisją hałasu należy wyposażyć w elementy budowlane lub urządzenia ograniczające emisje hałasu na zewnątrz,

5. Stawka procentowa do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości 20 %.**§16. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symblem: 3MN,UR , 4MN,UR - ustala się:****1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) podstawowe - teren zabudowy mieszkaniowej i usług rzemiosła ,
- 2) uzupełniające – obiekty i urządzenia towarzyszące (budynki gospodarcze, budynki garażowe , miejsca postojowe dla samochodów i rowerów, mała architektura, urządzenia infrastruktury technicznej),
- 3) dopuszczalne - usługi bytowe, komercyjne .

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) na terenie dopuszczalna realizacja zabudowy mieszkaniowej z rzemiosłem usługowym, produkcyjnym, usługami bytowymi, komercyjnymi,
- 2) dopuszczalny podział terenu lub wydzielenie działki pod planowane zamierzenie inwestycyjne w inny sposób niż określa to podział geodezyjny nieruchomości lub rysunek planu w oparciu o projekt zagospodarowania terenu, pod warunkiem zachowania ustaleń określonych w pkt.3.
 - front wydzielonej działki dla zabudowy mieszkaniowej z rzemiosłem lub usługami nie może być mniejszy niż 22,0m,
- 3) dopuszczalna realizacja nowej zabudowy : budynku mieszkalnego i budynku usługowego wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi; dopuszcza się realizację wyłącznie zabudowy usługowej lub mieszkaniowo - usługowej, nie dopuszcza się budowy wyłącznie budynku mieszkalnego,
- 4) zabudowa mieszkaniowa może być realizowana jako wolnostojąca, przybudowana lub wbudowana w budynek usługowy (w poddaszu użytkowym),
- 5) dla nowej zabudowy lokalizowanej w pierwszej linii zabudowy ustala się :
 - a) dla budynków mieszkalnych obowiązującą linię zabudowy w odległości 6,0 m od krawędzi jezdni,
 - b) dla budynków usługowych nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 10,0m od krawędzi jezdni drogi KDD;
 - c) w przypadku połączenia obu budynków dopuszcza się usytuowanie w jednej linii zabudowy lub budynek usługowy cofnięty o 2-4 m od linii zabudowy budynku mieszkalnego,
- 6) w zagospodarowaniu terenu należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów i rowerów pracowników lub klientów, które mogą być urządzone pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy budynku usługowego,
- 7) intensywność zagospodarowania terenu In-do70%; powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 25% powierzchni terenu,

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

- 1) budynki mogą być realizowane w formie wolnostojącej (budynek mieszkalny i budynek usługowy) jako przybudowane do siebie lub połączone ze sobą łącznikiem,

2) wysokość i forma dachu:

- a) budynków mieszkalnych – jedna lub dwie kondygnacje nadziemne z poddaszem użytkowym, lecz nie więcej niż 11,0m w kalenicy,
- b) dach dwu lub wielospadowy o połaciach symetrycznych, kąty nachylenia 36 -45°, dopuszczalne mansardowe, z możliwością dowolnych rozwiązań oświetleń poddaszy, sytuowany kalenicą równoległą do frontu działki; dopuszczalny układ kalenicy prostopadły jeśli taki istnieje na działce bezpośrednio sąsiedniej lub wymagają warunki zagospodarowania terenu wynikające z prowadzonej działalności,
- c) budynków usługowych – jedna kondygnacja nadziemna, w przypadku lokalizacji części mieszkalnej w poddaszu dopuszcza się jedną lub dwie kondygnacje nadziemne z poddaszem użytkowym; dach dwu lub wielospadowy o symetrycznych połaciach,
- d) budynków gospodarczych i garaży – jedna kondygnacja nadziemna do 5,60m w kalenicy; dach jedno lub dwuspadowy.

4. Warunki wynikające z ochrony środowiska:

- a) wyklucza się lokalizację przydomowych oczyszczalni ścieków,
- b) w okresie przejściowym dopuszcza się lokalizację indywidualnych zbiorników wybieralnych,
- c) po wykonaniu kanalizacji sanitarnej ścieki należy odprowadzać do sieci zbiorczego systemu,
- d) obiekty usługowe związane z emisją hałasu należy wyposażyć w elementy budowlane lub urządzenia ograniczające emisje hałasu na zewnątrz.

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

Rozdział 5

Zabudowa magazynowania i składowania

§17. Dla terenów oznaczonych symbolem : 1BSR, 2BSR, ustala się:**1. Przeznaczenie terenu.**

- 1) podstawowe - teren magazynowania i składowania
- 2) uzupełniające - budynki gospodarcze, silosy zbożowe, budynki garażowe, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, miejsca postojowe dla samochodów.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) istniejąca zabudowa może podlegać remontom, przebudowie i rozbudowie,
- 2) na terenie 1BSR dopuszczalna zmiana sposobu użytkowania istniejących budynków na cele usługowe, usługowo – mieszkalne lub mieszkalne,
- 3) linie zabudowy: a) na terenie 1BSR dla nowo wznoszonych budynków należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 10,0 m od krawędzi jezdni drogi KDZ; od dróg KDD i KDg 6,0 m od krawędzi jezdni,
- 4) intensywność zabudowy terenu In do 0,75; powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 15% powierzchni działki; w przypadku lokalizacji zabudowy mieszkaniowej na terenie 1BSR powierzchnia biologiczna nie mniej niż 20% powierzchni działki,
- 5) teren pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy można przeznaczyć na miejsca parkingowe dla samochodów i rowerów,
- 6) dopuszczalny podział terenu na mniejsze nieruchomości pod warunkiem że wydzielone nieruchomości będą posiadały dostęp do drogi publicznej i szerokość frontu działki nie będzie mniejsza niż 18,0m.

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

- 1) dla istniejącej zabudowy przy jej przebudowie i rozbudowie:

- a) na terenie 1BSR zachować istniejącą wysokość budynków i formę dachów; dopuszczalna nadbudowa budynków jeśli wymagają tego potrzeby lecz nie więcej niż 11,0m ,
 - b) na terenie 2BSR wysokość zabudowy (silosów) w dostosowaniu do wymogów technologicznych,
 - c) pozostała zabudowa do 11,0m w kalenicy,
- 2) nowe budynki usługowe, magazynowe należy realizować jako jednokondygnacyjne do 11,0m w kalenicy; dopuszcza się wyższe (silosy na terenie 2BSR) jeśli wymogi techniczne i technologiczne tego wymagają,
 - 3) dachy dwuspadowe lub jednospadowe, symetryczne, kąt nachylenia połaci dachowych 8 -35°, dopuszczalne płaskie.
- 4. Ustalenia szczegółowe dotyczące zasad ochrony środowiska:**
- a) uciążliwość prowadzonej działalności musi być ograniczona do granic terenu do którego inwestor ma tytuł prawny; w przypadku lokalizacji przedsięwzięć dla których może być wymagane sporządzenie raportu należy przeprowadzić postępowanie zgodnie z przepisami w tym zakresie,
 - b) poziom hałasu powodowany prowadzoną działalnością magazynowania, składowania i usługową nie może przekraczać na granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej istniejącej i projektowanej wsi dopuszczalnych poziomów określonych w przepisie odrębnym,
 - c) wyklucza się lokalizację nowych indywidualnych oczyszczalni ścieków,
 - d) w okresie przejściowym dopuszcza się lokalizację indywidualnych zbiorników wybieralnych,
 - e) po wykonaniu kanalizacji sanitarnej ścieki należy odprowadzać do sieci zbiorczego systemu.
- 5. Stawka procentowa** do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości :20 %.

Rozdział 6

Tereny działalności gospodarczej (zabudowa produkcyjna, składowania, magazynowania)

§18. Dla terenów oznaczonych symbolem : 1PBSR, 2PBSR - ustala się:

1.Przeznaczenie terenu.

- 1) podstawowe - tereny wielofunkcyjnej działalności gospodarczej : produkcji, magazynowania i składowania
- 2) uzupełniające - budynki gospodarcze, garażowe, miejsca postojowe dla samochodów wiaty gospodarcze, bazy transportowe, komunalne, budowlane, zakładowe stacje paliw, budynki administracyjne, socjalne, mała architektura, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, w tym ochrony środowiska, drogi wewnętrzne, elementy reklamowe i informacyjne, zieleń izolacyjna i towarzysząca w tym zadrzewienia i zakrzewienia,
- 3) dopuszczalne – usługi komercyjne , usługi rzemieślnicze.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) na terenie dopuszczalna jest lokalizacja zakładów: produkcji o charakterze przetwórczym i wytwórczym, zakładów produkcji, przetwarzania i magazynowania produktów rolno – spożywczych, wyrobów farmaceutycznych i medycznych, obiektów składowania i magazynowania w tym otwartych placów składowych, baz komunalnych i budowlanych, baz transportowych i logistycznych, urządzeń obsługi rolnictwa, usług o charakterze komercyjnym i rzemieślniczym,
- 2) na terenie zakazuje się lokalizacji:
 - a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 400m²; dopuszcza się lokalizację przyzakładowych obiektów handlowych,
 - b) instalacji do wytwarzania i przetwarzania azbestu lub produktów zawierających azbest,

- c) zakładów, obiektów i urządzeń związanych z utylizacją odpadów,
- d) instalacji związanych z magazynowaniem ropy naftowej i produktów naftowych, z wyłączeniem magazynowania paliw do celów technologicznych i grzewczych,
- 3) intensywność zabudowy terenu I_n do 0,80; powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 10% powierzchni terenu,
- 4) linie zabudowy: od dróg KDD i drogi KDw należy zachować linie zabudowy nieprzekraczalne w odległości minimum 6,0m od krawędzi jezdni tych dróg; na terenie między linią rozgraniczającą a linią zabudowy, poza niezbędnymi dojazdami i dojazdami przeznaczyć na urządzenie zieleni ozdobnej lub urządzić miejsca parkingowe dla pracowników i klientów;
- 5) dopuszcza się zagospodarowanie wyznaczonych w planie terenów w całości lub części przez jednego lub kilku inwestorów oraz dokonywanie podziału terenu pod warunkiem:
 - a) zapewnienia w projekcie podziału nieruchomości dostępności komunikacyjnej do wszystkich nieruchomości (terenów) powstałych w wyniku tego podziału z istniejących dróg publicznych bezpośrednio lub za pośrednictwem dróg wewnętrznych,
 - b) zapewnienia dostępu do sieci infrastruktury technicznej,
 - c) zachowania warunków w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenu, wskaźników kształtowania zabudowy i ładu przestrzennego określonych w pkt.3 oraz wymogów w zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi określonych w pkt.4 i Dz.II rozdz.I § 32,
- 6) w granicach terenów zakładów należy zlokalizować:
 - a) parkingi dla pracowników i klientów z ilością miejsc postojowych odpowiednią do programu użytkowego inwestycji jednak w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 6 zatrudnionych.
 - b) obiekty towarzyszące, w tym niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) zielenią towarzyszącą,

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

- 1) wysokość budynków produkcyjnych, produkcyjno – usługowych, garażowych transportu samochodowego, magazynowych – dostosowana do wymogów techniczno – technologicznych, jednak nie wyższych niż 11,0m w kalenicy z wyłączeniem kominów,
- 2) dachy budynków jedno lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 12 -30°, jeśli względy technologiczne wymagają dopuszcza się dachy płaskie,
- 3) dopuszczalny podział terenu w dostosowaniu do planowanego zamierzenia inwestycyjnego pod warunkiem, że wydzielone nowe nieruchomości:
 - a) będą posiadać dostęp do drogi publicznej,
 - b) szerokość frontu wydzielonego terenu (działki) - winna zapewniać bezkolizyjne wjazdy i zjazdy, w tym w szczególności samochodów transportowych i nie powinna być ona mniejsza niż 35m,
 - c) minimalna szerokość wydzielanych dróg wewnętrznych 12,m,

4. Ustalenia szczegółowe dotyczące zasad ochrony środowiska, zdrowia ludzi i wartości kulturowych:

- 1) prowadzona działalność produkcyjna, produkcyjno – usługowa, logistyczna oraz usługowa nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz wywoływać konieczność ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania,
- 2) lokalizacja przedsięwzięć zaliczonych w przepisach szczególnych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymaga przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko,

- 3) masy ziemne lub przemieszczone podczas realizacji inwestycji na obszarze objętym planem należy wykorzystać na miejscu przy rekultywacji terenu lub w sposób wyznaczony przez wójta gminy,
- 4) odpady komunalne należy gromadzić i odprowadzać zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami,
- 5) odpady inne, w tym zaliczone do niebezpiecznych należy magazynować i zagospodarować zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami szczególnymi,
- 6) powierzchnie utwardzone i przeznaczone do postoju samochodów należy wyposażyć w urządzenia zabezpieczające przed przedostaniem się produktów ropopochodnych i piasku do rowów melioracyjnych i cieków wodnych,
- 7) dla obiektów w których będą przechowywane substancje toksyczne, w tym ropopochodne oraz substancje promieniotwórcze należy wykonać zabezpieczenia eliminujące przenikanie ich do wód powierzchniowych, podziemnych i gruntu oraz wyposażyć w urządzenia monitorujące,
- 8) substancje ropopochodne i chemiczne, jeśli takie wystąpią należy uprzednio zneutralizować przed ich wprowadzeniem do kanalizacji deszczowej,
- 9) poziom hałasu powodowany prowadzoną działalnością produkcyjno usługową, logistyczną, nie może przekraczać na granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej (jednorodzinnej, zagrodowej wsi dopuszczalnych poziomów określonych w przepisie szczególnym
- 10) jeśli w trakcie ziemnych robót budowlanych zostaną ujawnione przedmioty wskazujące na posiadanie cech zabytku, osoby prowadzący roboty budowlane i ziemne obowiązane są zawiadomić niezwłocznie o tym właściwego konserwatora zabytków lub Wójta, a także zabezpieczyć odkryty przedmiot i wstrzymać roboty mogące go uszkodzić lub zniszczyć.

5. Obsługa komunikacyjna :

- dostęp na drogę publiczną KDG(wojewódzką) może odbywać się wyłącznie za pośrednictwem drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu KDD, która powinna być wykonana przed rozpoczęciem inwestycji ; szerokość drogi minimum 12,0m z jednym zjazdem na drogę KDZ (wskazany zjazd przy granicy z gminą Namysłów) po uzyskaniu warunków budowy zjazdu od zarządcy drogi.

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

§19. Dla terenów oznaczonych symbolem : 5PBSR , 6 P,B,S,R, 7PBSR - ustala się:

1. Przeznaczenie terenu.

- 1) podstawowe - tereny produkcji, magazynowania i składowania, urządzenia obsługi produkcji rolnej,
- 2) uzupełniające - budynki gospodarcze, budynki garażowe, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, miejsca postojowe, zieleń towarzysząca,
- 3) dopuszczalne – usługi komercyjne, usługi rzemieślnicze, wydzielenie w budynku części biurowo – socjalnej lub mieszkalnej, budowa budynku mieszkalnego .

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) istniejąca zabudowa może podlegać remontom, przebudowie i zmianie sposobu użytkowania na użytkowanie dopuszczalne,
- 2) dopuszczalna adaptacja części budynku w tym poddasza na cele biurowo – socjalne lub mieszkanie dla prowadzącego działalność usługową lub produkcyjną,
- 3) dopuszczalna budowa budynku mieszkalnego dla prowadzącego działalność lub użytkownika terenu,
- 4) linie zabudowy :
 - a) dla istniejącej zabudowy przy jej rozbudowie należy zachować istniejącą linię zabudowy budynku od frontu działki,

- b) dla nowo wznoszonych budynków należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości minimum 6,0 m od krawędzi jezdni dróg KDD i KDg,
- c) dopuszczalne sytuowanie budynków przy granicy z działką sąsiednią lub jako dobudowa do takiego budynku pod warunkiem zachowania jego wysokości i formy dachu;
- 5) intensywność zabudowy terenu In – do 0,70 ; powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 20% powierzchni działki,
- 6) teren pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy, można przeznaczyć na urządzenie zieleni ozdobnej, a także urządzić miejsca parkingowe dla klientów ,
- 7) wyklucza się stosowanie od strony frontu działki (drogi publicznej) ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
- 8) dopuszczalny podział terenu na mniejsze nieruchomości pod warunkiem, że wydzielone nieruchomości będą posiadały dostęp do drogi publicznej i szerokość frontu wydzielonej działki nie będzie mniejsza niż 18,0m.

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

- 1) dla istniejącej zabudowy zachować istniejącą wysokość budynków i formę dachów; dopuszczalna nadbudowa budynków jeśli wymagają tego potrzeby zakładu lecz nie więcej niż 11,0m w kalenicy,
- 2) nowe budynki usługowe, produkcyjne, magazynowe należy realizować jako jednokondygnacyjne do 11,0m w kalenicy; dopuszcza się wyższy jeśli wymogi techniczne i technologii tego wymagają,
- 3) dachy – dwuspadowe lub jednospadowe, symetryczne, kąt nachylenia połaci dachowych 8 -35°, dopuszczalne płaskie,
- 4) budynek mieszkalny – do dwóch kondygnacji z poddaszem użytkowym,
- 5) dach dwuspadowy o symetrycznym układzie połaci dachowych, kąt nachylenia 36-45°; dopuszczalny wielospadowy o symetrycznym układzie połaci dachowych, dopuszczalny z wbudowanym lub przybudowanym garażem.

4. Ustalenia szczegółowe dotyczące zasad ochrony środowiska:

- a) uciążliwość prowadzonej działalności musi być ograniczona do granic terenu do którego inwestor ma tytuł prawny; w przypadku lokalizacji przedsięwzięć, instalacji dla których może być wymagane sporządzenie raportu należy przeprowadzić postępowanie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie,
- b)w przypadku lokalizacji zakładowej stacji paliw lub miejsc postojowych należy zapewnić ochronę wód podziemnych oraz gleby przed przedostaniem się zanieczyszczeń, wprowadzić urządzenia podczyszczające substancje ropopochodne,
- c) poziom hałasu powodowany prowadzoną działalnością produkcyjną i usługową nie może przekraczać na granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej istniejącej i projektowanej wsi dopuszczalnych poziomów określonych w przepisach odrębnych,
- d) wyklucza się lokalizację nowych indywidualnych oczyszczalni ścieków,
- e) w okresie przejściowym dopuszcza się lokalizację indywidualnych zbiorników wybieralnych; po wykonaniu kanalizacji sanitarnej ścieki należy odprowadzać do sieci zbiorczego systemu.

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

§20. Dla terenów oznaczonych symbolem : 8P,B,S,R; 9P,B,S,R; ustala się:

1. Przeznaczenie terenu.

- 1) podstawowe - teren produkcji, składowania i magazynowania, urządzenia i obiekty obsługi gospodarki rolnej,
- 2) uzupełniające - budynki gospodarcze – magazynowo – składowe , budynki garażowe, wiaty gospodarcze, bazy transportowe, zakładowe stacje paliw, budynki administracyj-

ne, socjalne, mała architektura, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, w tym ochrony środowiska, elementy reklamowe i informacyjne,
3) dopuszczalne – usługi komercyjne, rzemieślnicze.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) istniejąca zabudowa produkcyjna , składowa, magazynowa oraz towarzysząca może podlegać remontom, przebudowie i rozbudowie do wymaganych potrzeb,
- 2) dopuszczalna zmiana sposobu użytkowania istniejących budynków na inny zgodny z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym,
- 3) na terenie dopuszczalna lokalizacja zakładów: produkcji o charakterze przetwórczym i wytwórczym, obiektów składowania i magazynowania , baz komunalnych i budowlanych, baz transportowych i logistycznych, urządzeń obsługi rolnictwa, usług komercyjnych i usług rzemieślniczych ,
- 4) dopuszcza się zagospodarowanie wyznaczonych w planie terenów w całości lub części przez jednego lub kilku inwestorów oraz dokonywanie podziału terenu pod warunkiem:
 - a) zapewnienia w projekcie podziału nieruchomości dostępności komunikacyjnej do wszystkich nieruchomości (terenów) powstałych w wyniku tego podziału z istniejących dróg publicznych bezpośrednio lub za pośrednictwem dróg wewnętrznych,
 - b) zapewnienia dostępu do sieci infrastruktury technicznej,
 - c) zachowania warunków w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenu , wskaźników kształtowania zabudowy i ładu przestrzennego oraz wymogów w zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi ustalonych w niniejszym planie,
- 5) intensywność zabudowy terenu I_n – do 0,80 ; powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 10% powierzchni działki,
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy: od drogi publicznej KDZ należy zachować nie mniej niż 8,0m od krawędzi jezdni; od dróg KDD nie mniej niż 6,0m ,
- 7) w zagospodarowaniu terenu oprócz miejsc postojowych dla samochodów transportowych należy wydzielić miejsca postojowe dla pracowników w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na 6 zatrudnionych.

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

- 1) przy przebudowie i rozbudowie istniejących na terenie budynków produkcyjnych, produkcyjno – usługowych, magazynowych, obsługi transportu samochodowego należy zachować istniejącą wysokość budynków z tolerancją do 20%; wysokość nowych budynków do 11,0m,
- 2) wysokość budynków administracyjnych, socjalnych – jedna lub dwie kondygnacje nadziemne; dach jedno lub dwuspadowy o symetrycznym układzie połączeń dachowych, z możliwością wykorzystania poddasza na cele administracyjno – biurowe, dopuszczalne dachy płaskie.

4. Ustalenia szczegółowe dotyczące zasad ochrony środowiska:

- 1) prowadzona działalność produkcyjno – usługowa, składowo – magazynowa, logistyczna oraz usługowa nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny ,
- 2) odpady inne niż komunalne , w tym zaliczone do niebezpiecznych należy magazynować i zagospodarować zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami szczególnymi,
- 3) powierzchnie utwardzone i przeznaczone do postoju samochodów należy wyposażać w urządzenia zabezpieczające przed przedostaniem się produktów ropopochodnych i piasku do rowów melioracyjnych i cieków wodnych,
- 4) substancje ropopochodne i chemiczne , jeśli takie wystąpią należy zneutralizować przed ich wprowadzeniem do kanalizacji deszczowej,

5) poziom hałasu powodowany prowadzoną działalnością produkcyjno – usługową, logistyczną, nie może przekraczać na granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej istniejącej i projektowanej wsi dopuszczalnych poziomów określonych w przepisach odrębnych,

5. Stawka procentowa do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości 15%.

§21. Dla terenów oznaczonych symbolami : 10P,B,S,R; 11P,B,S,R 12P,B,S,R; ustala się:

1. Przeznaczenie terenu.

- 1) podstawowe - teren produkcji, składowania i magazynowania, urządzenia i obiekty produkcji i obsługi gospodarki rolnej,
- 2) uzupełniające - budynki gospodarcze – magazynowo – składowe , budynki garażowe, wiaty gospodarcze, budynki inwentarskie, bazy transportowe, zakładowe stacje paliw, budynki administracyjne, socjalne, mała architektura, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, w tym ochrony środowiska, elementy reklamowe i informacyjne,
- 3) dopuszczalne –usługi komercyjne, rzemieślnicze.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) istniejąca zabudowa produkcyjna , składowa, magazynowa oraz towarzysząca może podlegać remontom, przebudowie i rozbudowie do wymaganych potrzeb,
- 2) dopuszczalna zmiana sposobu użytkowania istniejących budynków na inny zgodny z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym,
- 3) na terenie dopuszczalna lokalizacja zakładów: produkcji o charakterze przetwórczym i wytwórczym, obiektów składowania i magazynowania , baz komunalnych i budowlanych, baz transportowych i logistycznych, urządzeń obsługi rolnictwa, usług komercyjnych i usług rzemieślniczych ,
- 4) intensywność zabudowy terenu In – do 0,80 ; powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 10% powierzchni działki,
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy: od drogi publicznej KDZ należy zachować nie mniej niż 8,0m od krawędzi jezdni; od dróg KDD nie mniej niż 6,0m ,
- 6) w zagospodarowaniu terenu oprócz miejsc postojowych dla samochodów transportowych należy wydzielić miejsca postojowe dla pracowników w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na 6 zatrudnionych,
- 7) dopuszczalny podział wydzielonego terenu na mniejsze tereny, nieruchomości pod warunkiem bezpośredniej dostępności wydzielonego terenu do drogi publicznej i o szerokości frontowej nie mniejszej niż 20,0m.

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

- 1) przy przebudowie i rozbudowie istniejących na terenie budynków produkcyjnych, produkcyjno/usługowych, magazynowych, obsługi transportu samochodowego należy zachować istniejącą wysokość budynków z tolerancją do 20%; wysokość nowych budynków do 11,0m,
- 2) wysokość budynków administracyjnych, socjalnych – jedna lub dwie kondygnacje nadziemne; dach jedno lub dwuspadowy o symetrycznym układzie połączeń dachowych, z możliwością wykorzystania poddasza na cele administracyjno – biurowe, dopuszczalne dachy płaskie.

4. Ustalenia szczegółowe dotyczące zasad ochrony środowiska:

- 1) prowadzona działalność produkcyjno – usługowa, składowo – magazynowa, logistyczna oraz usługowa nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny ,

- 2) odpady inne niż komunalne , w tym zaliczone do niebezpiecznych należy magazynować i zagospodarować zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi,
 - 3) powierzchnie utwardzone i przeznaczone do postoju samochodów należy wyposażyć w urządzenia zabezpieczające przed przedostaniem się produktów ropopochodnych i piasku do rowów melioracyjnych i cieków wodnych,
 - 4) substancje ropopochodne i chemiczne , jeśli takie wystąpią należy zneutralizować przed ich wprowadzeniem do kanalizacji deszczowej,
 - 5) poziom hałasu powodowany prowadzoną działalnością produkcyjno/usługową, logistyczną, nie może przekraczać na granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej istniejącej i projektowanej wsi dopuszczalnych poziomów określonych w przepisach odrębnych,
- 5. Stawka procentowa** do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości 15%.

Rozdział 7

Tereny usług publicznych

§22. Dla terenu oznaczonego symbolem : 1UP,A ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu:** teren usług publicznych obejmujący obiekty i urządzenia administracji samorządu gminnego wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi i zielenią towarzyszącą i niezbędną infrastrukturą techniczną.
2. **Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:**
 - 1) istniejąca zabudowa może podlegać remontom, przebudowie wewnętrznej i rozbudowie,
 - 2) dopuszczalna zmiana sposobu użytkowania budynku jeśli wprowadzona funkcja będzie miała charakter publiczny,
 - 3) linia zabudowy – należy zachować istniejącą linię zabudowy jako obowiązującą,
 - d) intensywność zagospodarowania terenu In-do 65%, powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 25% powierzchni terenu,
3. **Ustalenia w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy , ładu przestrzennego oraz zagospodarowania terenu:**
 - przy remontach przebudowie i rozbudowie budynku należy zachować istniejącą formę architektoniczną: : wysokość i formę dachu ,
4. **Stawka procentowa** do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości 0 %.

§23. Dla terenów oznaczonych symbolem : 1 UP,UO , ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu.**
 - 1) podstawowe - teren usług publicznych w zakresie oświaty i wychowania,
 - 2) uzupełniające - urządzenia sportu i rekreacji, zielen towarzysząca, infrastruktura techniczna, mieszkania służbowe.
2. **Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i ładu przestrzennego:**
 - 1) istniejąca zabudowa może podlegać remontom, przebudowie wewnętrznej i rozbudowie zgodnie z przeznaczeniem podstawowym oraz uzupełniającym o towarzyszące obiekty, urządzenia i zielen towarzysząca,
 - 2) należy zachować istniejącą linię zabudowy budynku szkoły, jego wysokość i formę dachu,
 - 3) na terenie dopuszcza się lokalizację innych usług , których funkcjonowanie związane będzie z przeznaczeniem podstawowym jak: handel art. szkolnymi i art. spożywczymi, ochrony zdrowia dzieci i młodzieży, administracji oświatowej, a także mieszkanie służbowe,
 - 4) możliwość wykorzystania lub przeznaczenia obiektów na internat, schronisko młodzieżowe, domu dziecka i inną placówkę oświatowo wychowawczą,

5) dopuszcza się lokalizację obiektu gospodarczego wyłącznie na potrzeby związane z funkcją podstawową,

6) intensywność zainwestowania terenu In – do 45%, powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 45% powierzchni terenu.

3. Stawka procentowa do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości 0%.

§24. Dla terenów oznaczonych symbolem : 2 UP,UO , ustala się:

1. Przeznaczenie terenu.

- 1) podstawowe - teren usług publicznych w zakresie oświaty i wychowania,
- 2) uzupełniające - urzędzenia sportu i rekreacji, zieleń towarzysząca, infrastruktura techniczna, mieszkania służbowe.

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

- 1) istniejąca zabudowa może podlegać remontom, przebudowie wewnętrznej i rozbudowie zgodnie z przeznaczeniem podstawowym oraz uzupełniającym o towarzyszące obiekty, urządzenia i zieleń,
- 2) należy zachować istniejącą linię zabudowy budynku przedszkola, jego wysokość i formę dachu,
- 3) w zagospodarowaniu terenu wydzielić miejsce zabaw dla dzieci z zielenią i małą architekturą,
- 4) dopuszcza się lokalizację obiektu gospodarczego wyłącznie na potrzeby funkcji podstawowej,
- 5) intensywność zainwestowania terenu In -35%, powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 55% powierzchni terenu.

3. Stawka procentowa do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości 0%.

§25. Dla terenu oznaczonego symbolem : UP, Kr ustala się:

1. Przeznaczenie terenu - teren usług publicznych kultury sakralnej – kościół parafialny.

2. Przeznaczenie uzupełniające: budynek plebani, katechetyczny, zieleń.

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

- 1) budynek – kościół stanowi obiekt zabytkowy wpisany do rejestru zabytków województwa opolskiego, położony w strefie „B” ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego wsi,
- 2) prowadzenie wszelkich prac remontowych na obiekcie wyłącznie na warunkach uzgodnionych z Wojewódzkim Opolskim Konserwatorem Zabytków na etapie projektowania i wykonawstwa.

3. Stawka procentowa do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości 0 %.

Rozdział 8

Tereny usług komercyjnych

§26. Dla terenów oznaczonych symbolem :1U, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu.

- 1) podstawowe - teren usług
- 2) uzupełniające – miejsca postojowe, zieleń towarzysząca urządzeniom i obiektom infrastruktury technicznej

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

- 1) na wyznaczonym terenie dopuszczalna jest lokalizacja usług komercyjnych o szerokim wachlarzu usług realizowanych przez jednego lub kilku inwestorów,

- 2) w przypadku realizacji usług handlu powierzchnia sprzedaży nie może być większa niż 400m²,
- 3) na wyznaczonym terenie dopuszczalna zabudowa może być lokalizowana jako :
- jednokondygnacyjna, dachy dwu lub wielospadowe , symetryczne, o nachyleniu podstawowym połaci dachowych 30 - 45° dopuszcza się mansardowe z możliwością dowolnych rozwiązań doświetlenia poddaszy; możliwość lokalizacji mieszkań lub części socjalno - administracyjnej w poddaszu budynku,
 - linia zabudowy nieprzekraczalna od krawędzi jezdni drogi KDZ - min.10,0 m ,
 - w zagospodarowaniu terenu należy wyznaczyć lub zapewnić miejsca postojowe dla samochodów i rowerów w ilości nie mniejszej niż 3 miejsce postojowe i 1 dla rowerów na 50m²powierzchni użytkowej ,
 - teren między linią rozgraniczającą a linią zabudowy , poza niezbędnymi dojazdami i dojazdami, można przeznaczyć na urządzenie zieleni ozdobnej, a także na urządzenie miejsc postojowych dla pracowników i klientów.
- 3.Stawka procentowa** do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.0 %.

Rozdział 9

Tereny zieleni, sportu i rekreacji

§27. Dla terenów oznaczonych symbolem : ZC , ustala się:

1. Przeznaczenie terenu.

- podstawowe - teren cmentarza .
- uzupełniające – miejsca postojowe, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu;

Na terenie dopuszcza się:

- lokalizację cmentarnych obiektów kubaturowych,
- parkingu, który należy urządzić na terenie położonym w strefie ochronnej cmentarza
- małych obiektów do 50m² (kiosków) sprzedaży kwiatów i zniczy,
- prowadzenie nasadzeń zielenią krzewów i drzew.

3.Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i ład przestrzennego:

- nieprzekraczalna linia zabudowy– minimum 15m od krawędzi jezdni drogi KDG,
- powierzchnia pól grzebalnych – minimum70% powierzchni terenu,
- obiekty usługowe – jednokondygnacyjne w formie kiosków o lekkiej konstrukcji .
- Strefa ochrony sanitarnej cmentarza – 50,0m.

4.Stawka procentowa do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 0 %.

§28. Dla terenów oznaczonych symbolem : ZP ustala się:

1. Przeznaczenie terenu.

- podstawowe – teren zieleni urządzonej, parkowej
- uzupełniające – obiekty rekreacji i sportu, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu;

- teren stanowi park zabytkowy objęty ochroną prawną położony w strefie „B” ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego wsi,
- należy zachować istniejącą funkcję terenu jako urządzonej zieleni parkowej i zagospodarowanie dla celów rekreacyjnych,
- możliwość uzupełniania zielenią, wykonanie alejek spacerowych ,
- dopuszczalna lokalizacja obiektów związanych z podstawowym i uzupełniającym przeznaczeniem terenu o architekturze wkomponowanej w otoczenie,

5) wszelka działalność inwestycyjna na terenie parku wymaga na etapie projektowania i wykonawstwa uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

3. Stawka procentowa do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 0 %.

§29. Dla terenów oznaczonych symbolem :UP,US, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu.

1) podstawowe – tereny urządzeń sportowych.

2) uzupełniające – urządzenia rekreacji i sportu, zieleń towarzysząca.

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

1) istniejące obiekty na terenie adaptuje się z możliwością rozbudowy i przebudowy do wymaganych potrzeb w tym zakresie,

2) dopuszczalna budowa obiektów towarzyszących niezbędnych dla funkcjonowania przeznaczenia podstawowego,

3) budynki jednokondygnacyjne z dachami dwu lub wielospadowymi o symetrycznym układzie połączeń dachowych,

4) powierzchnia zabudowana – do 30% powierzchni działki, powierzchnia biologicznie czynna minimum 60%.

3. Stawka procentowa do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości 0%.

Rozdział 10 Tereny rolnicze i leśne

§30. Wyznacza się tereny rolnicze , wyłączone z zabudowy nierolniczej, z przeznaczeniem podstawowym jako użytki rolne oznaczone na rysunku planu symbolem **:R**,

1. Na terenie dopuszcza się:

1) lokalizację dróg rolnych, pieszych szlaków turystycznych i rowerów,

2) wprowadzanie trwałych upraw ogrodniczych i sadowniczych oraz zalesienie gruntów V-VI klasy bonitacyjnej (innych niż określono na rysunku planu) oraz nieużytków; zalesienia wykonać gatunkami zgodnymi z siedliskiem i potencjalną roślinnością terenu,

3) zachowanie istniejących i wprowadzenie nowych zadrzewień i zakrzewień śródpolnych i przydrożnych,

4) dopuszcza się budowę nowej zagrody rolniczej przez rolnika nie mającego możliwości rozbudowy zagrody na dotychczasowym terenie jeśli spełnia wymogi określone w przepisach szczególnych,

5) budowę budowli rolniczych, związanych wyłącznie z prowadzonym gospodarstwem rolnym przez rolnika lub przedsiębiorstwo rolne,

6) budowę urządzeń i sieci lokalnej infrastruktury technicznej,

7) budowli i urządzeń służących gospodarce wodnej i ochronie przeciwpowodziowej,

8) zakładanie stawów rybnych i małych zbiorników wodnych,

9) rozbudowę, przebudowę i budowę nowych urządzeń systemu melioracji wodnych.

2. Na terenie zakazuje się:

1) lokalizacji otwartych zbiorników na płynne odchody zwierzęce, komór fermentacyjnych, biogazowni oraz myjni płytowych dla pojazdów i urządzeń rolniczych,

2) lokalizacji budynku mieszkalnego, wchodzącego w skład zabudowy zagrodowej, jeżeli na działce jego lokalizacji nie istnieją budynki służące produkcji rolnej,

§31. Wyznacza się tereny rolnicze , wyłączone z zabudowy, z przeznaczeniem podstawowym jako zieleń nie urządzoną i trwałe użytki zielone oznaczone na rysunku planu symbolem **:RZ**

1. Na terenie dopuszcza się:

- 1) lokalizację budowli i urządzeń służących gospodarce wodnej i ochronie przeciwpowodziowej,
- 2) stawów rybnych i małych zbiorników wodnych ,
- 3) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

2. Na terenie zakazuje się:

- 1) przekształcania istniejących trwałych użytków zielonych w grunty orne,
- 2) wprowadzanie trwałych upraw ogrodniczych, sadowniczych i roślin energetycznych oraz zalesiania terenu,
- 3) nieuzasadnionej zmiany przebiegu cieków wodnych oraz dokonywania innych, niekorzystnych dla flory i fauny zmian w stosunkach wodnych terenu,
- 4) lokalizacji budowli rolniczych .

3. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) zachować łąki trwałe i pastwiska oraz ograniczyć ich użytkowanie gospodarcze lub dostosować do warunków funkcjonowania przyrody, zachować ciągłość strukturalną i funkcjonalną korytarza ekologicznego doliny Widawy i cieku Jaskółka oraz wykluczyć stosowanie nawozów mineralnych i środków ochrony roślin o wysokiej klasie toksyczności,
- 2) należy ochroną objąć obudowę cieków wodnych, starodrzew o charakterze naturalnym oraz zadrzewienia i zakrzewienia przywodne, śródpolne i przydrożne, krajobraz doliny cieku wodnego.

§32. Wyznacza się tereny leśne , wyłączone z zabudowy, z przeznaczeniem podstawowym jako użytki leśne oznaczone na rysunku planu symbolem **:RL**,

1. Na terenie dopuszcza się:

- 1) lokalizację budowli i urządzeń służących gospodarce leśnej i ochronie przeciwpowodziowej,
- 2) zbiorników wodnych służących wyłącznie dla potrzeb rolnictwa i leśnictwa,
- 3) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.
- 4) zalesienia dostosować do istniejących siedlisk leśnych.

2. Na terenie zakazuje się:

- 1) przekształcania istniejących trwałych użytków leśnych na grunty orne,
- 2) nieuzasadnionej zmiany przebiegu cieków wodnych oraz dokonywania innych, niekorzystnych dla flory i fauny zmian w stosunkach wodnych terenu.

Rozdział 11

Tereny wód powierzchniowych
(płynące i stojące)

§33. Wyznacza się tereny wód powierzchniowych (płynących i stojących) oznaczone na rysunku planu symbolem **:W**

1. Przeznaczenie terenu.

- 1) podstawowe - tereny wód powierzchniowych (ciek wodne, stawy rybne zbiorniki wodne i rowy melioracyjne prowadzące wodę),
- 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,
- 2) ochronie podlega obudowa biologiczna cieków wodnych i wód stojących zarówno w formie zieleni niskiej, średniej jak i drzew.

DZIAŁ II
Środowisko, przyroda, wartości kulturowe i dziedzictwa kulturowego

Rozdział 1
Środowisko przyrodnicze

§34. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska, przyrody obowiązujące na całym obszarze objętym planem:

1. W zakresie ochrony środowiska;

- 1) prowadzona działalność produkcyjna, magazynowa, składowania, logistyczna oraz działalność produkcyjna rolna w gospodarstwach hodowlanych nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz wywoływać konieczność ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania,
- 2) przedsięwzięcia zaliczone do mogących znacząco oddziaływać na środowisko należy poddać procedurze oddziaływania na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) należy preferować stosowanie najlepszych dostępnych technik oraz paliw, surowców i materiałów eksploatacyjnych, zapewniających ograniczenie oddziaływania instalacji na środowisko,
- 4) w przypadku stwierdzenia okoliczności wskazujących na możliwość negatywnego oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, wymagane jest sporządzenie i przedłożenie przeglądu ekologicznego na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

2. W zakresie ochrony wód i powierzchni ziemi

- 1) na całym obszarze objętym planem obowiązuje zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód: powierzchniowych, podziemnych i gruntów, lokalizacji obiektów budowlanych, które mimo spełnienia wymogów obowiązujących przepisów odrębnych, nie wykluczają w drodze sytuacji awaryjnych skażenia lub zakażenia środowiska, z wyłączeniem obiektów wyposażonych w system monitoringu lub w systemy zabezpieczające przed skażeniem gruntu i wód podziemnych,
- 2) na terenach zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej, jednorodzinnej z usługami i jednorodzinnej z rzemiosłem usługowo- produkcyjnym wyklucza się lokalizację nowych indywidualnych oczyszczalni ścieków; w okresie przejściowym dopuszcza się zbiorniki wybieralne, po wybudowaniu kanalizacji sanitarnej zabudowę należy włączyć do zbiorczego systemu,
- 3) na terenach produkcyjnych, magazynowo składowych, baz sprzętowych i transportowych, usług technicznych i rzemieślniczych, parkingach itp. na których istnieje niebezpieczeństwo zanieczyszczenia wód i ziemi substancjami, nakazuje się:
 - a) budowę urządzeń zabezpieczających przed przedostaniem się substancji zagrażających środowisku naturalnemu wód i ziemi,
 - b) uszczelnienie nawierzchni i zabezpieczenie przed spływem zanieczyszczonych wód na tereny przyległe.
- 4) masy ziemne usuwane lub przemieszczane podczas realizacji inwestycji na obszarze objętym planem należy wykorzystać na miejscu przy rekultywacji terenu lub w sposób wskazany przez Wójta Gminy.
- 5) w prowadzonej działalności gospodarczej minimalizować ilość wytwarzanych odpadów, umożliwić ich odzysk i recykling oraz gromadzić je w sposób bezpieczny dla środowiska,
- 6) miejsca czasowego gromadzenia odpadów innych niż komunalne zabezpieczyć przed przedostaniem się do ziemi substancji mających negatywny wpływ na środowisko,
- 7) zaleca się wykorzystanie:
 - a) wód opadowych i roztopowych nie zanieczyszczonych do celów technologicznych i przeciwpożarowych,

b) wody w procesach technologicznych w obiegu zamkniętym,

3. W zakresie ochrony przed hałasem

1) stosować środki techniczne i technologiczne zapobiegające i ograniczające emisję hałasu do środowiska,

2) poziom hałasu powodowany działalnością produkcyjną, logistyczną i usługową nie może przekraczać na granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej wsi Wilków dopuszczalnych poziomów określonych w przepisach odrębnych, przy czym za tereny:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – uznaje się tereny oznaczone symbolem literowym MN i MN,U,

- zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży uznaje się tereny oznaczone symbolem :UP,UO,

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemiosła – uznaje się tereny oznaczone symbolem: MN,UR,

- tereny rekreacyjno – wypoczynkowe – uznaje się tereny oznaczone symbolem: ZP, US,

- za tereny zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i usług – uznaje się tereny MR,NN,U .

Dla pozostałych terenów dopuszczalnych poziomów hałasu nie ustala się, przy czym dla budynków lub pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych w zakresie ochrony przed hałasem, położonych w zasięgu potencjalnego uciążliwego oddziaływania terenów kolejowych oraz drogi wojewódzkiej i powiatowej oznaczonych odpowiednio symbolami, należy stosować zabezpieczenia w budynku lub jego części spełniające wymagania Polskiej Normy regulującej ochronę przed hałasem pomieszczeń w budynkach oraz dopuszczalne wartości poziomu dźwięku w pomieszczeniach , określone w przepisach odrębnych,

4. W zakresie ochrony powietrza:

1) wyklucza się lokalizowanie instalacji nie gwarantujących dotrzymania standardów emisyjnych substancji do powietrza atmosferycznego,

2) w instalacjach stosować środki techniczne i technologiczne zapobiegające i ograniczające emisję zanieczyszczeń do powietrza, w tym w szczególności należy preferować takie instalacje, które zapewniają hermetyzację procesów technologicznych, ograniczających emisję zanieczyszczeń i substancji o nieprzyjemnym zapachu.

5. W zakresie ochrony przyrody

1).nakazuje się utrzymanie zieleni parkowej, szpalerów drzew przydrożnych i śródpolnych we właściwym stanie i konserwowanie ich,

2) tereny zainwestowania wzbogacać elementami zieleni .

6. W zakresie gospodarki odpadami: wprowadza się obowiązek usuwania odpadów :

a) w ramach gminnego systemu gospodarowania odpadami

b) innych zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie.

7. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego

1) w przypadku dokonania odkrycia kopalnych szczątków roślin i zwierząt należy miejsce oznakować, zabezpieczyć i niezwłocznie powiadomić wojewodę opolskiego.

2). W przypadku dokonania odkrycia kopalnych szczątków roślin i zwierząt należy miejsce oznakować, zabezpieczyć i niezwłocznie powiadomić wojewodę opolskiego.

3). Realizowana nowa zabudowa powinna nawiązywać do tradycji regionalnej mając na uwadze dostosowanie do otoczenia i zachowanie elementów krajobrazu historycznego wsi Wilków i zabytkowych wzorów architektonicznych. Szczególnej ochronie należy poddać zabytki budownictwa i architektury wraz z parkiem zabytkowym oraz zespół wielokulturowy stanowisk archeologicznych stwierdzonych w dolinie Widawy.

Rozdział 2
Dziedzictwo kulturowe

§35. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. Ochronie podlegają zabytki architektury wpisane do rejestru zabytków województwa opolskiego. Są to:

- 1) **zespół pałacowy** obecnie dom mieszkalny nr 113 z XIX w. mur. nr rej. 2207/90 z dnia 08 lutego 1990 r., wraz z parkiem przypałacowym wpisanym do rejestru pod nr 45/80
- 2) **kościół parafialny** z XIII/XX w. 1932 mur. nr rej. 650/59 z 13 listopada 1959r, wraz z zespołem zabytków ruchomych ujęte w ewidencji oraz w rejestrze zabytków Ks.B.t.II.426/69 z dnia 29 listopada 1969 r..
- 3) **dwór** obecnie dom mieszkalny nr 116 z 1830 r, 1916r. mur. – nr rej. 2104/84 z dnia 30 listopada 1984 r.

2. Wszelka działalność na ww obiektach wymaga uzgodnienia na etapie projektowania i wykonawstwa Wojewódzkiego Opolskiego Konserwatora Zabytków ,

3. Obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków.

4. Stanowiska archeologiczne, których lokalizacje określono na rysunku planu podlegają ochronie:

- stanowisko nr 1 cmentarzysko ciałopalne zlokalizowane ok. 700m na zachód od stacji kolejowej ,
- stanowisko nr 2 – lokalizacja nieznana,
- stanowisko nr 3 – osada wielokulturowa (lok. dz. nr 1231, 1234, 1235), nr w rej.A-847/89
- stanowisko nr 4 – osada kultury przeworskiej (lok. dz. nr 1278) , nr w rej. A -843/89
- stanowisko nr 5 – osada wielokulturowa (lok. dz. nr 1307/3) , nr w rej. A – 840/89
- stanowisko nr 6 – osada kultury przeworskiej (lok. dz. nr 1261/1)
- stanowisko nr 7 – osada wielokulturowa (lok. dz. nr 1264) , nr w rej. A – 841/89
- stanowisko nr 8 – osada kultury łużyckiej i wczesnośredniowieczny ślad osadnictwa (lok. dz. nr 1255, 1256/1, 1261/1
- stanowisko nr 9 – ślad osadnictwa z epoki kamienia i osada kultury łużyckiej (lok. dz. nr 1253, 1254) , nr w rej. A – 857/89
- stanowisko nr 10 – pradziejowy ślad osadnictwa i osada średniowieczna (lok. dz. nr 1052, 1051/1)
- stanowisko nr 11 – osada wielokulturowa (lok. dz. nr 115/1, 118) , nr w rej. A – 852/89
- stanowisko nr 13 – osada kultury łużyckiej i kultury pomorskiej (lok. dz. nr 21) , nr w rej. A – 859/89,
- stanowisko nr 14 – osada kultury pomorskiej i średniowieczny ślad osadnictwa (lok. dz. nr 1238) , nr w rej. A – 873/90
- stanowisko nr 15 – osada kultury łużyckiej i średniowieczny punkt osadniczy (lok. dz. nr 1226)
- stanowisko nr 16 – osada wielokulturowa (lok. dz. nr 1190/1) , nr w rej. A – 871/90
- stanowisko nr 17 – osada kultury łużyckiej (lok. dz. nr 21) , nr w rej. A – 880/90
- stanowisko nr 18 – osada wczesnośredniowieczna (lok. dz. nr 852/2 – 4, 853/1 -2, 914/4, 914/14 – 19
- stanowisko nr 19 – ślad osadnictwa kultury łużyckiej (lok. dz. nr 55)

5. Na stanowiskach archeologicznych określonych w pkt.4 prowadzenie działalności inwestycyjnej wymaga opinii wojewódzkiego Opolskiego Konserwatora Zabytków, którą inwestor winien uzyskać na etapie koncepcji lub projektowania inwestycji

6. Ponadto w przypadku prowadzenia robót ziemnych lub budowlanych na innych terenach w granicach opracowania planu odkrycia przedmiotu , co do którego istnieje przypuszcze-

nie, że jest on zabytkiem, należy podjąć działania zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków,

7. Ratownicze badania nowych obiektów archeologicznych należy przeprowadzić na warunkach Wojewódzkiego Opolskiego Konserwatora Zabytków ,

8. W przypadku wpisania w okresie obowiązywania planu do rejestru obiektu położonego w granicach określonych rysunkiem planu obowiązują zasady ochrony tego obiektu określone w przepisie odrębnym w zakresie ochrony zabytków.

DZIAŁ III

Komunikacja i infrastruktura techniczna

Rozdział 1

Zasady modernizacji i rozwoju systemów komunikacji

§36. KK – teren komunikacji kolejowej - stanowi teren zamknięty

Dla terenu obowiązują zasady lokalizacji obiektów budowlanych określone przepisami odrębnymi

§37.1.Dla terenów komunikacji drogowej – obejmującej odcinek drogi publicznej, wojewódzkiej nr **451 relacji Oleśnica – Namysłów** oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDZ** , ustala się następujące przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania:

2. Przeznaczenie terenu:

- 1) teren komunikacji drogowej – **droga publiczna klasy technicznej –Z (zbiorcza) ,**
- 2) przeznaczenie towarzyszące: przystanki autobusowe, zatoki postojowe.
- 3.Dla terenu drogi KDZ ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) parametry techniczne drogi , ulicy:
 - a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – 25,0m
 - b) jezdnia – 1 jezdnia z 2 pasami ruchu o szerokości pasa ruchu minimum 2x3,0m, utwardzone pobocza o szerokości co najmniej 1,0m,na terenach zabudowy wsi obustronne chodniki o szerokości 2x2,0m
 - c) wskazana budowa ścieżki rowerowej jednostronnej o szerokości minimum 2,0m,
 - d) dopuszczalna lokalizacja nośników reklamowych z wyłączeniem lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych na podstawie betonowej.
 - e) wyposażenie w infrastrukturę techniczną: oświetlenie uliczne, kanalizacja odwadniająca jezdnię,
 - f) należy ograniczać ilość nowych włączeń do ww drogi; nowe włączenia z terenów planowanej zabudowy powinny odbywać się poprzez drogi zbiorcze;
 - g) projekt zjazdów na ww drogę należy uzgodnić z zarządcą drogi.

§38. 1.Dla terenów komunikacji drogowej - obejmującej odcinek drogi publicznej powiatowej nr **11240 0** oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDZ** relacji **DP 11250 0 – Jakubowice** , ustala się następujące przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania:

2. Przeznaczenie terenu:

- 1) teren komunikacji drogowej – **droga publiczna, ulica klasy technicznej Z (zbiorcza)**
- 2) podstawowe parametry dróg:
 - a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających ulic 15- 20,0m,
 - b) 1 jezdnia z 2 pasami ruchu o szerokości 5,5 – 6,0m,
 - c) chodniki obustronne
 - d) ścieżka rowerowa jednostronna

- e) wyposażenie drogi w niezbędną infrastrukturę techniczną : oświetlenie drogowe oraz kanalizację deszczową,
- 3) w liniach rozgraniczających pasa drogowego drogi KDZ ustala się :
- a) dopuszcza się lokalizację tymczasowych (nie związanych trwale z gruntem) obiektów budowlanych takich jak kioski uliczne, pawilony sprzedaży ulicznej i wystawowe, przekrycia namiotowe, obiekty kontenerowe itp.
 - b) zakazuje się lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych na podstawie betonowej.
 - c) projekt zjazdów na ww drogę należy uzgodnić z zarządcą drogi.
 - d) dopuszcza się sytuowanie podziemnej sieci infrastruktury technicznej.

§39. 1.Dla terenów komunikacji drogowej – obejmującej istniejące i planowane odcinki dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDD** , ustala się następujące przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania:

2. Przeznaczenie terenu:

- 1) teren komunikacji drogowej – **droga , ulica klasy technicznej D (dojazdowa)** w ciągach dróg gminnych,
- 2) podstawowe parametry dróg, ulic:
 - a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających ulic 10 - 12,0m,
 - b) 1 jezdnia z 2 pasami ruchu o szerokości 5,0 – 5,5m,
 - c) chodniki obustronne lub bezpieczniki,
 - d) wyposażenie ulic w infrastrukturę : oświetlenie oraz kanalizacja deszczowa,
- 3) dla terenu pasa drogowego dróg **KDD** ustala się :
 - a) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych takich jak kioski uliczne, obiekty kontenerowe itp.
 - b) zakazuje się lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych na podstawie betonowej,
 - c) nowe wjazdy- zjazdy dla obsługi komunikacji terenów bezpośrednio przyległych do planowanej trasy ulic klasy dojazdowej oraz utrzymanie wjazdów istniejących na warunkach zarządcy drogi,
 - d) dopuszcza się sytuowanie podziemnej sieci infrastruktury technicznej.

§40. 1.Dla terenów komunikacji drogowej – obejmującej istniejące i planowane odcinki dróg oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDg** , ustala się następujące przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania:

2. Przeznaczenie terenu:

- 1) teren komunikacji drogowej – **KDg – teren dróg transportu rolnego, drogi gospodarcze**, istniejące i planowane drogi, obsługujące tereny rolnicze a także istniejącej i planowanej zabudowy usługowej produkcyjnej oraz bezpośredniego ich otoczenia.
3. Dla terenu dróg **KDg** ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania terenu:
 - 1) istniejące drogi mogą być remontowane i przebudowywane do wymaganych parametrów technicznych,
 - 2)parametry drogi :
 - a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – 6,0 – 12,0m,
 - b) jezdnie – co najmniej jednopasmowa o szerokości pasa ruchu minimum 3,5m,
 - c) zatoki manewrowe, mijanki.

Rozdział 2

Zasady obsługi modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

§41. 1. Zasady ogólne :

- 1) 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) wszelkie sieci infrastruktury technicznej nie związane z potrzebami zarządzania drogą lub potrzebami ruchu drogowego należy wykonywać poza pasem drogowym drogi wojewódzkiej istniejącej lub docelowej. W szczególnie uzasadnionych przypadkach możliwa jest lokalizacja tych sieci w pasie drogowym po wcześniejszym uzyskaniu zezwolenia zarządcy drogi.

2. Zaopatrzenia w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę pitną odbiorców wsi przewiduje się z istniejącej sieci wiejskiej wodociągu i poprzez dalszą rozbudowę sieci na bazie ujęcia komunalnego, „ Jakubowice ” na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
- 2) istniejąca sieć wodociągowa może podlegać remontom i przebudowie do wymaganych potrzeb technicznych prowadzenia sieci i zabezpieczenia pożarowego,
- 3) odcinki sieci projektowanej jako rurociągi doziemne należy realizować w sposób zapewniający najmniejszą liczbę skrzyżowań i zbliżeń z innymi obiektami budowlanymi i istniejącym innym uzbrojeniem technicznym na warunkach uzgodnionych z zarządcami tych obiektów i sieci,
- 4) nowe odcinki sieci należy wykonywać poza pasem drogowym drogi wojewódzkiej istniejącej i docelowej. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizację sieci w pasie drogowym po wcześniejszym uzyskaniu zezwolenia zarządcy drogi,

3. Odprowadzanie i unieszkodliwianie ścieków:

- 1) **odprowadzanie ścieków komunalnych i bytowych**, których dopuszczalny skład określają przepisy odrębne należy odprowadzać do projektowanej rozdzielczej kanalizacji sanitarnej grawitacyjno – ciśnieniowej wsi ; w okresie przejściowym dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników wybieralnych,
- 2) **odprowadzenie ścieków pochodzenia przemysłowego** może nastąpić wyłącznie po uprzednim oczyszczeniu na terenie własnym inwestora, do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej na warunkach określonych przez zarządcę,
- 3) przy budowie odcinków sieci kanalizacji sanitarnej wraz z urządzeniami towarzyszącymi (przepompownie) należy zapewnić dogodne warunki jej budowy a także eksploatację z dogodnym dostępem w ciągu roku,
 - a) prowadzenie sieci należy dokonać poza pasem drogi wojewódzkiej istniejącej i docelowej. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizację sieci w pasie drogowym po wcześniejszym uzyskaniu zezwolenia zarządcy drogi,
 - b) odcinki sieci projektowanej jako rurociągi doziemne należy realizować w sposób zapewniający najmniejszą liczbę skrzyżowań i zbliżeń z innymi obiektami budowlanymi i istniejącym innym uzbrojeniem technicznym na warunkach uzgodnionych z zarządcami tych obiektów i sieci.

4) w zakresie kanalizacji deszczowej:

- a) przejściowo dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych z dachów budynków na tereny nieutwardzone lub do dołów chłonnych w obrębie działki;
- b) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do istniejących rowów melioracyjnych i cieków otwartych wody opadowe z terenów produkcyjnych, w tym z powierzchni narażonych na substancje ropopochodne jak parkingi wymagają wstępnego podczyszczenia,

4. Zaopatrzenie w energię ciepłą

- 1) przewiduje się lokalizację indywidualnych źródeł do celów grzewczych stosujących paliwa o niskiej emisji zanieczyszczeń (gaz, olej opałowy , energia elektryczna) lub wysokosprawne urządzenia na paliwo stałe,
- 2) zbiorniki stacjonarne gazowe lub olejowe - należy lokalizować w granicach własności, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

5. Zaopatrzenie w energię elektryczną:

- 1) zaopatrzenie wsi w energię elektryczną przewiduje się za pośrednictwem istniejących i projektowanych linii napowietrznych i kablowych o napięciu 15KV oraz z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
- 2) istniejące linie napowietrzne niskiego i średniego napięcia wraz z urządzeniami towarzyszącymi mogą podlegać remontom, rozbudowie i przebudowie do wymaganych warunków technicznych,
- 3) dla obsługi terenów projektowanych funkcji przewiduje się możliwość realizacji nowych stacji transformatorowych zlokalizowanych w ich obrębie jako obiekty towarzyszące,
- 4) przy przebudowie sieci istniejącej i nowe odcinki sieci należy realizować jako kablową , w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się sieć napowietrzną.

6. Zaopatrzenie w sieć telekomunikacyjną:

- 1) linie telefoniczne należy realizować jako kablowe doziemne prowadzone we wspólnych kanałach zbiorczych w porozumieniu ze wszystkimi operatorami sieci,
- 2) odcinki sieci projektowanej jako rurociągi doziemne należy realizować w sposób zapewniający najmniejszą liczbę skrzyżowań i zbliżeń z innymi obiektami budowlanymi i istniejącym innym uzbrojeniem technicznym i drogowym na warunkach uzgodnionych z zarządcami tych obiektów i sieci,
- 3) nowe odcinki sieci należy wykonywać poza pasem drogowym drogi wojewódzkiej istniejącej i docelowej. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizację sieci w pasie drogowym po wcześniejszym uzyskaniu zezwolenia zarządcy drogi,
- 4) dopuszcza się ustawianie wyniesionych modułów centrali telefonicznej w postaci wolnostojących szaf sieci dostępowej.

7. Melioracje wodne :

- 1) dopuszczalna przebudowa, rozbudowa i remont istniejącego systemu drenarskiego,
- 2) budowa nowych urządzeń melioracyjnych zgodnie z wymogami w tym zakresie,
- 3) w przypadku realizacji zabudowy na terenach drenowanych lub wymagających drenowania wymagane uzgodnienie z organem do spraw melioracji wodnych.

Tytuł III

Ustalenia obowiązujące na całym obszarze objętym planem

DZIAŁ I

Przestrzeń publiczna, podział nieruchomości

Rozdział 1

Zasady kształtowania przestrzeni publicznych

§42.1. Ustala się tereny przestrzeni publicznych, powszechnie dostępne, oznaczone na rysunku planu symbolem:

- 1) KD – tereny dróg publicznych
- 2) ZP – tereny zieleni parkowej
- 3) US – tereny sportu i rekreacji

2. Dla terenów publicznych, o których mowa w ust.1, oprócz ustaleń szczegółowych w zakresie przeznaczenia oraz sposobu ich zabudowy i zagospodarowania, ustala się:

1) możliwość lokalizacji:

- a) urządzonych miejsc na kontenery do selektywnego zbierania odpadów,
- b) znaków oraz planów informacji wizualnej,
- c) tymczasowych obiektów usługowo – handlowych i sanitarnych nie wymagających pozwolenia na budowę na czas organizacji imprez masowych i okolicznościowych,
- d) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę oświetlenia ulicznego,

2) zakaz:

- a) grodzenia terenów zabudowy mieszkaniowej od strony dróg publicznych i ulic oraz ciągów pieszo – jezdnych ogrodzeniami wykonanymi z prefabrykatów betonowych i wyższych niż 2,20m,
- b) w szczególnie przypadkach dopuszcza się lokalizację ogrodzeń ażurowych na terenach zabudowy produkcyjnej, składowania i magazynowania,

3. Reklamy należy lokalizować poza pasami dróg istniejących i projektowanych.

4. Lokalizacja reklam w liniach rozgraniczających dróg i ulic może być wykonana wyłącznie pod warunkiem zachowania bezpieczeństwa ruchu na drodze oraz na wcześniej określonych warunków przez zarządcę drogi.

5. Przy realizacji inwestycji należy zapewnić dostępność osobom niepełnosprawnym do urządzeń komunikacji (placów, ciągów pieszych, przejść pieszych, miejsc parkingowych) oraz do obiektów usług publicznych i terenów zieleni urządzonej.

6. Przy realizacji inwestycji należy w zagospodarowaniu wprowadzać elementy małej architektury, zieleni towarzyszącą i inne elementy o walorach estetycznych wzbogacających lokalne walory krajobrazowe.

Rozdział 2

Zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości

§43.1 W granicach objętych planem nie występują obszary wymagające dokonania scaleń nieruchomości a następnie ich powtórnego podziału o których mowa w przepisach szczególnych.

2. Ustala się następujące zasady i warunki podziału nieruchomości:

1) podziału nieruchomości zabudowanych można dokonać, jeżeli jest on zgodny z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami niniejszego planu,

3. Zgodność o której mowa w ust.1 dotyczy:

1) zapewnienia bezpośredniego dostępu do drogi publicznej lub drogi zewnętrznej,

2) możliwość doprowadzenia właściwej dla przeznaczenia terenu infrastruktury technicznej,

3) zachowania ustaleń planu w zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenów oraz w zakresie usytuowania budynków w stosunku do granic działki i warunków p – poż, wymaganych przepisami odrębnymi,

4) uwzględnienia prawnie chronionych interesów stron w zakresie określonym przepisami odrębnymi, w tym szczególnie spływu wód opadowych, obsługi komunikacyjnej i inżynierji – technicznej.

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

5. Linie rozgraniczenia tereny o różnych rodzajach przeznaczenia. określone ściśle, stanowią równocześnie zewnętrzne granice działek przeznaczonych do wydzielania.

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

- a) na terenie MN:
minimalna szerokość granicy frontowej działki – 18,0m, maksymalna 30,0m,
 - b) na terenie MN,U z usługami realizowanymi na działce:
minimalna szerokość granicy frontowej działki – 22,0m, maksymalna 40,0m,
 - c) na terenie MN,UR minimalna szerokość granicy frontowej działki – 25,0m, maksymalna - 40,0m,
 - d) na terenach 1PBSR, 2PBSR , 3PBSR i 4BBSR minimalna szerokość granicy frontowej działki – 35,0m.
7. Parametry dla wydzielanych działek, o których mowa w ust.4 , nie obowiązują dla wydzielanych działek dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej ,
8. Dopuszcza się scalanie gruntów w celach:
- 1) uzyskania parametrów działek, o których mowa w ust.4,
 - 2) określonych w przepisach szczególnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.

Dział II

Ograniczenia w zagospodarowaniu, tymczasowe zagospodarowanie.

Rozdział 1

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§44. 1.Ustala się obowiązek zapewnienia dostępu do cieków wodnych i rowów melioracyjnych właścicielowi zarządcy, odpowiedzialnemu za ich eksploatację, poprzez:

1) zakaz:

- a) grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5m od linii brzegu,
 - b) sytuowania obiektów budowlanych, w odległości mniejszej niż 5m od linii brzegu powierzchniowych cieków publicznych,
- 2) skanalizowanie cieku wodnego lub rowu melioracyjnego , budowę mostków i kładek możliwe za zgodą zarządcy.

2. Od granic terenu zamkniętego komunikacji kolejowej KK:

- 1) zachować odległość nie mniej niż 15m – dla zadrzewień i zakrzywień, z wyłączeniem drzew, których wysokość może przekraczać 10m,
- 2) w pasie terenu o szerokości 5m – zakaz sytuowania obiektów budowlanych mogących utrudniać prowadzenie kolejowej drogi technologicznej.

3.Ustala się potencjalny zasięg uciążliwego oddziaływania terenu komunikacji kolejowej KK wielkości 150m od jego linii rozgraniczających – w budynkach mieszkalnych należy stosować rozwiązania techniczne zabezpieczające przed oddziaływaniem hałasu i wibracji; ww rozwiązania zaleca się stosować także w budynkach mieszkalnych usytuowanych przy drogach publicznych .

4. Od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej 400KV wyznacza się strefę ochronną o szerokości 17,50m w obszarze której wyklucza się sytuowanie budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi. Dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych, garaży , czasowych miejsc postojowych.

5. Od skrajnego przewodu napowietrznej linii elektroenergetycznej 400KV wyznacza się strefę ochronną o szerokości 17,0m ; od linii 110KV o szerokości 7,50m w obszarze której wyklucza się sytuowanie budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi. Dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych, garaży ,czasowych miejsc postojowych.

6.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.
7. 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 i lokali 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,
 2. Dopuszcza się odbudowę, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących budynków mieszkalnych.

Rozdział 2

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania , urządzania i użytkowania:

- §45.** 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
2. Dopuszcza się etapową realizację ustaleń planu.
 3. W sprawach nie unormowanych ustaleniami niniejszego planu obowiązują przepisy ustaw szczególnych obowiązujących w trakcie obowiązywania planu.

DZIAŁ III

Przepisy pozostałe

Rozdział 1

Uregulowania prawne

- §46.** 1. Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wilków uchwalonego uchwałą Nr III/19/02 Rady Gminy w Wilkowie z dnia 30 grudnia 2002 r. w zakresie przeznaczenia terenów dla którego nowe przeznaczenie ustala się niniejszą uchwałą.
2. W sprawach nieuregulowanych ustaleniami niniejszej uchwały obowiązują przepisy ustaw szczególnych
 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wilków.

Rozdział 2

Przepisy końcowe

- §47.** 1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.
2. Uchwała podlega opublikowaniu na stronie internetowej Urzędu Gminy.

Przewodniczący
Rady Gminy
Zygmunt Pniewski

**Załącznik nr 2
do uchwały Nr XIX/110/08
Rady Gminy w Wilkowie
z dnia 29 sierpnia 2008r.**

w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Wilków inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.), art.7.ust.1 pkt.2 i 3 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U z 2001 r. nr 142, poz.1591, z późn. zm.) Rada Gminy w Wilkowie rozstrzyga, co następuje:

Realizacja wprowadzonych w ramach zmiany planu nowych ustaleń planu wymaga realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz określenia zasad ich finansowania , zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które W planie zapisane zostały następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej wynikające z przyjętych rozwiązań, które należą do zadań własnych Gminy:

- projektowane drogi ulice gminne o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0m – publiczne o łącznej długości około 3000mb dla obsługi planowanej zabudowy mieszkaniowej,,
- projektowana sieć wodociągowa na terenach nowej zabudowy – ok.3000mb,
- projektowana sieć kanalizacji sanitarnej do obsługi istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej i usług dla ludności o łącznej długości około 7500mb,
- projektowane oświetlenie uliczne na terenach planowanej zabudowy wsi ok.3000mb.

1.2. Realizacja ww zadań odbywać się będzie etapowo.

Wykup terenów pod drogi nastąpi w trybie przepisów z zakresu gospodarki nieruchomościami, a realizacja inwestycji poprzez tryb zamówień publicznych.

2. Zasady finansowania, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

3. Źródłem finansowania inwestycji, o których mowa w pkt.1 będą:

- dochody własne gminy,
- dotacje,
- kredyty, pożyczki preferencyjne,
- środki pomocowe Unii Europejskiej,
- środki prywatne (porozumienia publiczno – prywatne).

**Załącznik nr 3
do uchwały Nr XIX/110/08
Rady Gminy w Wilkowie
z dnia 29 sierpnia 2008r.**

Rozstrzygnięcie do uchwały nr XIX/110/08 Rady Gminy w Wilkowie z dnia 29 sierpnia 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wilków

o rozpatrzeniu uwag do projektu planu:

zgodnie z art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) Rada Gminy w Wilkowie, biorąc pod uwagę:

- stanowisko Wójta Gminy Wilków o nie zgłoszeniu uwag do projektu planu w trakcie jego wyłożenia do publicznego wglądu, które odbyło się w dniach od 19 marca do 21 kwietnia 2008 roku i w okresie 14 dni tj. do 06 maja 2008 roku od dnia zakończenia okresu wyłożeniu rozstrzyga, co następuje:
 - odstępuje się od rozstrzygnięcia.