



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

---

Opole, dnia 15 stycznia 2016 r.

Poz. 165

### UCHWAŁA NR XII.104.2015 RADY MIEJSKIEJ W BIAŁEJ

z dnia 23 grudnia 2015 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pogórze**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. 2015 r., poz. 1515) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. 2015 r., poz. 199 z późn. zm.<sup>1)</sup>), w związku z uchwałą nr XI.148.2012 Rady Miejskiej w Białej z dnia 10 lutego 2012 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pogórze oraz uchwałą nr XII.103.2015 Rady Miejskiej w Białej z dnia 23 grudnia 2015 r., w sprawie stwierdzenia, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Pogórze nie narusza ustaleń studium, Rada Miejska w Białej uchwala, co następuje:

#### **DZIAŁ I PRZEPISY OGÓLNE**

##### **Rozdział 1 Ustalenia ogólne**

§ 1.1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Pogórze, zwany w dalszej treści uchwały planem, obejmuje obszar ograniczony od południa rzeką Ścinawką, od wschodu drogami polnymi, od północy rowem i lasem oraz od zachodu rowami, drogą polną i drogą wojewódzką DW 407, granicą działki nr 411/91 i drogą polną (dz. nr 159), o granicach pokazanych na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

2. W planie nie określa się:

1) wymaganych obowiązkowo:

- a) zasad ochrony przyrody, ze względu na brak ustanowionych form ochrony przyrody na obszarze objętym planem,
- b) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak takich obiektów na obszarze objętym planem,
- c) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów ochrony uzdrowiskowej oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, ponieważ takie tereny i obszary nie występują na obszarze objętym planem;

2) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, ze względu na brak potrzeby i konieczności wyznaczania takich obszarów;

3) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów;

---

<sup>1)</sup>Zm. poz. 443, 774, 1265, 1434, 1713 i 1777.

- 4) granic terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz granic ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko, ze względu na brak takich terenów na obszarze objętym planem, wyznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;
- 5) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ze względu na brak takich terenów na obszarze objętym planem, wyznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;
- 6) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012, ze względu na brak występowania takich terenów;
- 7) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych, ze względu na brak potrzeby i konieczności wyznaczania takich terenów;
- 8) granic pomników ząglady i ich stref ochronnych, ze względu na brak Pomników Ząglady i ich stref ochronnych na obszarze objętym planem;
- 9) granic terenów zamkniętych i granic ich stref ochronnych, ze względu na brak takich terenów na obszarze objętym planem.

§ 2. Następujące pojęcia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **akcent architektoniczny** – charakterystyczna część budynku wyróżniająca się z otoczenia formą architektoniczną lub wysokością, koncentrująca uwagę obserwatorów, w tym szczególnie wieżyczki i sterczyny;
- 2) **budynek pomocniczy**:
  - a) budynek gospodarczy w rozumieniu przepisów odrębnych prawa budowlanego,
  - b) garaż na samochody osobowe mieszkańców budynku mieszkalnego usytuowanego na tej samej działce,
  - c) budynek gospodarczo-garażowy z przeznaczeniem jak budynek gospodarczy, o którym mowa w lit. a, wraz z garażem, o którym mowa w lit. b,
  - d) budynek z pomieszczeniami garażowymi, magazynowymi i technicznymi, służący obsłudze działalności gospodarczej prowadzonej na tej samej działce;
- 3) **dach**:
  - a) **plaski** – dach o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem równym lub mniejszym niż 12°, a także dach odwrócony i dach zielony,
  - b) **niski** – dach o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem większym niż 12° i mniejszym niż 35°,
  - c) **wysoki** – dach o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem od 35° do 45°;
- 4) **dach symetryczny** – dach założony na zasadniczej bryle budynku, o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, zbiegających się w jednej kalenicy, w tym także dach kopertowy, mansardowy i łamany dach polski, z wyjątkiem dachu półszczytowego, a także dach łukowy i walcowy;
- 5) **dojazd** - dojazd na działkę lub teren pojazdem samochodowym;
- 6) **dominanta przestrzenna** – obiekt budowlany stanowiący główny akcent kompozycji układu przestrzennego, wyróżniający się z otaczającej go zabudowy wysokością, gabarytami lub formą architektoniczną, koncentrujący uwagę obserwatorów;
- 7) **dostęp ogólny** – dostęp do terenu Nielimitowany żadnymi ograniczeniami podmiotowymi ani przedmiotowymi, w szczególności ogrodzeniami, biletami wstępu, porą doby;
- 8) **działka** – działka budowlana w rozumieniu przepisów w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego lub jej część położona w liniach rozgraniczających terenu;

- 9) **front działki** – część działki położona pomiędzy linią rozgraniczającą drogi, z której odbywa się dojazd, a linią wyznaczoną przez elewacją frontową budynku przeznaczenia podstawowego;
- 10) **garaż:**
- a) **wbudowany** – garaż wbudowany w budynek o innym przeznaczeniu, obejmujący wydzielone boksy garażowe lub wydzielone stanowiska dla samochodów, w którym zajmuje nie więcej niż 30% jego powierzchni całkowitej,
  - b) **samodzielny** – jednokondygnacyjny budynek wolno stojący lub dobudowany do budynku o innym przeznaczeniu, przeznaczony dla samochodów;
- 11) **linia zabudowy nieprzekraczalna** – linia wyznaczająca najmniejszą dopuszczalną odległość usytuowania budynków, mierzoną od linii rozgraniczającej drogi do lica zewnętrznej ściany budynku lub jej najbliższego punktu; linia ta nie dotyczy części podziemnych budynku oraz schodów, pochylni, balkonów, tarasów, wykuszy, okapów, ganków i zadaszeń nad wejściami, elementów odwodnienia, detalu architektonicznego elewacji i innych, podobnych jego elementów;
- 12) **linia zabudowy obowiązująca** – linia zabudowy nieprzekraczalna, na której należy sytuować lico zewnętrznej ściany budynku przeznaczenia podstawowego określonego w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu, lub jej najbliższy punkt;
- 13) **nośnik reklamowy** - obiekt służący reklamie, w tym tablice reklamowe, urządzenia reklamowe i szyldy;
- 14) **nośnik informacyjny** – obiekt służący informacji, niebędącej reklamą, w tym znaki, tablice i urządzenia informacyjne;
- 15) **parking otwarty** – jednopoziomowe odkryte miejsce do parkowania samochodów lub ich zgrupowanie, sytuowane na poziomie terenu, poza pasem drogowym drogi;
- 16) **przepisy odrębne** - przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, obowiązujące Polskie Normy oraz przepisy prawa miejscowego obowiązujące na obszarze województwa opolskiego;
- 17) **przestrzeń wymagająca specjalnego opracowania** - przestrzeń reprezentacyjna, wymagająca szczególnej staranności w zagospodarowaniu i wyposażeniu, z uwzględnieniem walorów kulturowych i krajobrazowych otoczenia oraz znaczenia społecznego i komunikacyjnego;
- 18) **przeznaczenie terenu** – forma zagospodarowania lub działalności ustalonego w planie rodzaju lub kategorii przeznaczenia terenu;
- 19) **przeznaczenie uzupełniające** – ustalony w planie rodzaj przeznaczenia, uzupełniający lub wzbogacający przeznaczenie podstawowe terenu, dopuszczony na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów;
- 20) **szerokość elewacji frontowej** - szerokość ściany budynku przeznaczenia podstawowego sytuowanej od frontu działki; do szerokości elewacji frontowej nie wlicza się wiatrolapów, wykuszy oraz ścian budynku sytuowanych w uskoku większym niż 5 m;
- 21) **sieci uzbrojenia** – przewody wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne oraz inne przewody, wraz z urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania;
- 22) **szczególne wymagania architektoniczne** – wymóg zapewnienia wysokich walorów architektonicznych, kompozycyjnych i krajobrazowych, nakładany na obiekt lub zespół obiektów, poprzez szczególne ukształtowanie formy i zagospodarowania oraz stosowanie wysokiej jakości materiałów budowlanych;
- 23) **szpaler drzew** – pojedynczy lub podwójny szereg drzew, którego przerwanie dopuszcza się na skrzyżowaniach dróg oraz w miejscu dojazdu na działkę lub teren;
- 24) **teren** - część obszaru objętego planem, wydzielona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczona symbolem;
- 25) **trasa rowerowa** – droga dla rowerów rozumiana zgodnie z przepisami odrębnymi prawa o ruchu drogowym, zapewniająca bezpieczny i wygodny ruch rowerowy, obejmująca spójny ciąg wydzielonych ścieżek rowerowych, ciągów pieszo-rowerowych, pasów dla ruchu rowerów;

- 26) **urządzenia OZE** – mikroinstalacja, w rozumieniu przepisów odrębnych o odnawialnych źródłach energii, wytwarzająca energię elektryczną lub/i ciepło z wykorzystaniem energii promieniowania słonecznego lub/i energii geotermalnej;
- 27) **wymiana budynku** – odbudowa istniejącego, wcześniej rozebranego lub zniszczonego budynku, lub budowa w jego miejsce budynku nowego, o gabarytach i parametrach określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów;
- 28) **wysokość zabudowy** – pionowa odległość mierzona dla:
- a) budynków - zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa budowlanego,
  - b) pozostałych obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów telekomunikacyjnych - do najwyższej położonego punktu obiektu;
- 29) **zieleń towarzysząca** - zieleń o funkcji estetycznej, rekreacyjnej, wypoczynkowej, towarzysząca zabudowie, a w pasie drogowym zieleń przydrożna.

§ 3.1. Integralną częścią planu jest rysunek planu, o którym mowa w § 1 ust. 1.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) granice ochrony kompozycji historycznego układu ruralistycznego;
- 3) budynki istotne dla kompozycji historycznego układu ruralistycznego;
- 4) budynki istotne dla kompozycji historycznego układu ruralistycznego, o cechach zabytkowych, objęte ochroną;
- 5) granice obszaru wymagającego ukształtowania;
- 6) granice terenu wymagającego rekultywacji;
- 7) naturalne siedliska przyrodnicze, objęte ochroną;
- 8) szpalery drzew o dużych walorach krajobrazowych, objęte ochroną;
- 9) strefa ochrony ekspozycji;
- 10) przestrzenie wymagające specjalnego opracowania;
- 11) zabytki nieruchome ujęte w gminnej ewidencji zabytków, objęte ochroną;
- 12) stanowisko archeologiczne ujęte w gminnej ewidencji zabytków, objęte ochroną;
- 13) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 14) symbol terenu, w którym symbol literowy określa przeznaczenie terenu, a symbol cyfrowy wyróżnia tereny o różnych zasadach zagospodarowania;
- 15) obowiązująca linia zabudowy;
- 16) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 17) miejsce i wymiar linii (podany w metrach).

3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

4. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

§ 4.1. Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów:

- 1) **mieszkania funkcyjne** – należy przez to rozumieć część budynku niemieszkalnego, w którym znajdują się nie więcej niż 2 lokale mieszkalne zajmujące nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku, w który są wbudowane;
- 2) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny lub zabudowę jednorodzinna, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego;

- 3) **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna** – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny niebędący budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego, lub zespół takich budynków, a także części budynków niemieszkalnych, w których znajdują się więcej niż 2 lokale mieszkalne;
- 4) **bezpieczeństwo publiczne** – należy przez to rozumieć obiekty i tereny związane z działalnością policji, straży gminnej, straży pożarnej;
- 5) **biura** – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą w zakresie administracji, funkcjonowania organizacji, zarządzania, doradztwa, biznesu, finansów, ubezpieczeń, pośrednictwa, archiwizowania, gromadzenia i przetwarzania danych, działalność wydawniczą i medialną, reklamy, przetwarzania i przesyłania informacji, informatyki, obsługi socjalnej, pocztowo-telekomunikacyjnej, finansowej, obsługi nieruchomości, służb ochrony, a także biura projektów, prawnicze, notarialne, detektywistyczne, podróży, turystyczne oraz informacji turystycznej;
- 6) **gastronomia** – należy przez to rozumieć zakłady żywienia zbiorowego takie jak restauracje, bary, pizzerie, herbaciarnie, kawiarnie, cukiernie, koktajl bary, winiarnie, puby, tawerny, gospody, stołówki, także wraz z działalnością cateringową;
- 7) **handel detaliczny** – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą w zakresie detalicznej sprzedaży towarów w obiektach przystosowanych do obsługi klientów, z wyjątkiem handlu pojazdami, handlu detalicznego materiałami budowlanymi i masowymi, handlu związanego z obsługą rolnictwa i stacji paliw;
- 8) **obsługa zwierząt** – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą w zakresie opieki nad zwierzętami domowymi prowadzoną przez poradnie, przychodnie, lecznice i kliniki weterynaryjne, hotele i schroniska dla zwierząt, a także szkoły tresury zwierząt, salony fryzjerskie dla zwierząt;
- 9) **rekreacja** – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą w zakresie zapewnienia odpoczynku czynnego poprzez różne formy aktywności umysłowej lub fizycznej, prowadzoną w obiektach takich jak siłownie, sale do aerobiku, fitness i jogi;
- 10) **rozrywka** – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą w zakresie zapewnienia relaksu i odpoczynku biernego, prowadzoną w obiektach takich jak salony gier, sale bilardowe, kręgielnie, kawiarnie internetowe, sauny, salony masażu, solaria, łaźnie, a także sale taneczne, z wyjątkiem dyskoteki;
- 11) **sezonowe bazy turystyczne** – należy przez to rozumieć kampingi, pola namiotowe, pola i miejsca biwakowe oraz pola karawaningowe;
- 12) **sezonowe obiekty rozrywki** – należy przez to rozumieć tereny służące sezonowej lokalizacji cyrku, wesołego miasteczka, lunaparku oraz innych urządzeń rozrywkowych, stanowiących tymczasowe obiekty budowlane;
- 13) **usługi bytowe** – należy przez to rozumieć punkty usługowe dla miejscowej ludności takie jak punkty usług szewskich, zegarmistrzowskich, krawieckich, ślusarskich, fryzjerskich, kosmetycznych, stylistycznych, optycznych, szklarskich, pralniczych, fotograficznych, kserograficznych, introligatorskich, internetowych, pogrzebowych, wykonywania pieczętek, a także punkty napraw i wypożyczenia sprzętu, artykułów użytku osobistego i domowego;
- 14) **usługi drobne** – należy przez to rozumieć usługi świadczone w ramach wykonywania wolnego zawodu lub świadczone indywidualnie przez jednoosobowe podmioty gospodarcze takie jak gabinety indywidualnej praktyki lekarskiej, gabinety paramedyczne, usługi projektowe, geodezyjne, prawnicze, rachunkowo-księgowo, doradcze, przewodników turystycznych, związane z tłumaczeniami, sekretarskie, obsługi finansowej i ubezpieczeniowej;
- 15) **usługi kształcenia** – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą w zakresie prowadzenia zajęć, kursów, warsztatów i szkoleń związaną z nauczaniem dodatkowym, uzupełniającym lub wspomagającym nauczanie, z wyjątkiem szkół nauki jazdy pojazdami i tresury zwierząt;
- 16) **usługi kultury** – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą instytucji kultury, sztuki lub wystawiennictwa takie jak teatry, kina, sale koncertowe, sceny muzyczne, muzea, sale wystawowe, galerie sztuki, izby regionalne;
- 17) **usługi upowszechniania kultury** – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą w zakresie upowszechniania i popularyzacji kultury lub sztuki, prowadzoną w obiektach takich jak biblioteki, czytelnie, centra informacyjne, domy kultury, świetlice, kluby profesjonalne (literacki, artystyczny, taneczny itp.), studia i pracownie artystyczne, wypożyczalnie nośników elektronicznych;

- 18) **usługi kultu religijnego** – należy przez to rozumieć budynki sakralne takie jak kościoły, kaplice, cerkwie, synagogi, zbory i meczety;
- 19) **usługi sportu** – należy przez to rozumieć kryte w całości lub części obiekty sportowe, takie jak hale sportowe, sportowe hale treningowe, hale sportowo-widowiskowe, sale gimnastyczne, pływalnie, stadiony, kryte lodowiska, wielofunkcyjne ośrodki sportowe i sportowo-rekreacyjne, kluby sportowe wyspecjalizowane takie jak ośrodki jeździeckie, wspinaczkowe, rolkowe, rowerowe;
- 20) **usługi turystyki** – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą w zakresie zakwaterowania turystów, prowadzoną w obiektach takich jak hotele, motele, pensjonaty, zajazdy, gościeńce, domy gościnne, domy wycieczkowe, schroniska turystyczne, schroniska młodzieżowe, domy kolonijne, z wyjątkiem agroturystyki i sezonowych baz turystycznych;
- 21) **usługi edukacji i wychowania** – należy przez to rozumieć publiczne i niepubliczne przedszkola, przedszkola specjalne i inne formy wychowania przedszkolnego oraz żłobki i kluby dziecięce;
- 22) **agroturystyka** – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą usługowo-turystyczną prowadzoną przez rolników indywidualnych na terenie rodzinnego gospodarstwa rolnego;
- 23) **ogrody** – należy przez to rozumieć przydomowe sady i ogrody warzywne, z wyjątkiem ogrodów działkowych;
- 24) **produkcja rolna** – należy przez to rozumieć obiekty produkcji zwierzęcej, roślinnej lub grzybów, takie jak ферmy chowu i hodowli zwierząt, gospodarstwa ogrodnicze, szkółkarskie i inne, służące bezpośrednio produkcji rolniczej uznanej za dział specjalny;
- 25) **uprawy rolne** – należy przez to rozumieć grunty orne, sady i plantacje wraz z drogami rolniczymi, urządzeniami melioracji wodnych i zaopatrzenia rolnictwa w wodę;
- 26) **użytki zielone** – należy przez to rozumieć łąki trwałe i pastwiska trwałe wraz z drogami rolniczymi, urządzeniami melioracji wodnych, urządzeniami przeciwpowodziowymi, przeciwpożarowymi i zaopatrzenia rolnictwa w wodę;
- 27) **zabudowa zagrodowa** – należy przez to rozumieć zabudowę zagrodową służącą wyłącznie produkcji rolniczej, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa budowanego oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 28) **eksploatacja kopalin** – należy przez to rozumieć odkrywkową eksploatację kopalin pospolitych prowadzoną bez użycia środków strzałowych, na podstawie koncesji, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa geologicznego i górniczego;
- 29) **handel pojazdami** – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą w zakresie sprzedaży pojazdów samochodowych, motocykli, maszyn i urządzeń, a także ich wynajmu;
- 30) **magazyny i handel hurtowy** – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą w zakresie składowania i magazynowania, sortowania, konfekcjonowania, handlu hurtowego i wysyłkowego, giełd towarowych oraz detalicznej sprzedaży materiałów budowlanych i masowych;
- 31) **naprawa pojazdów** – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą w zakresie remontów, napraw, konserwacji pojazdów, sprzętu budowlanego, rolniczego i innych urządzeń, taką jak usługi mechaniczne, blacharskie, lakiernicze, wulkanizacyjne, elektrotechniczne i elektroniczne, wymiany części lub akcesoriów;
- 32) **obsługa pojazdów** – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą usługową w zakresie obsługi pojazdów silnikowych taką jak kontrola techniczna pojazdów, diagnostyka pojazdów, wykonywanie przeglądów technicznych, myjnie i pomoc drogowa, z wyjątkiem stacji paliw;
- 33) **obsługa rolnictwa** – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą w zakresie obsługi produkcji rolnej, gospodarki polowej lub leśnej oraz przetwórstwa rolno-spożywczego taką jak obsługa prac polowych, skup płodów i produktów rolnych oraz hurtowy obrót nimi, magazynowanie i pakowanie płodów i produktów rolnych, obsługę informatyczną producentów rolnych, sprzedaż w środków produkcji rolnej (nawozów, środków ochrony roślin, materiału siewnego, pasz, maszyn i urządzeń rolniczych oraz ciągników), z wyjątkiem obsługi zwierząt;
- 34) **produkcja drobna** – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą wytwórczą, przetwórczą lub usługową zakładu rzemieślniczego, takiego jak zakład stolarski, tartaczny, ślusarski, kamieniarski,

piekarniczy, cukierniczy oraz działalność zakładu drobnej produkcji rozmaitych wyrobów, artykułów i sprzętu, takiego jak zakład produkcji wyrobów z drewna, przewodów elektrycznych i hydraulicznych, sztucznych kwiatów, świeczek, prowadzoną w budynkach o powierzchni zabudowy do 250 m<sup>2</sup>;

- 35) **produkcja** – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą produkcyjną, wytwórczą i przetwórczą, nie należącą do rodzaju przeznaczenia „produkcja drobna”, „produkcja energii” i „eksploatacja kopalin”;
- 36) **produkcja energii** – należy przez to rozumieć produkcję energii ze źródeł konwencjonalnych lub odnawialnych, z wyjątkiem urządzeń OZE, a także produkcję materiałów energetycznych z odpadów, biomasy lub biogazu;
- 37) **stacje paliw** – należy przez to rozumieć staje paliw płynnych i samodzielne stacje gazu płynnego, na których dokonuje się detalicznej sprzedaży paliw;
- 38) **lasy** – należy przez to rozumieć lasy, w rozumieniu przepisów odrębnych o lasach;
- 39) **urządzenia sportu i rekreacji** – należy przez to rozumieć otwarte, terenowe urządzenia sportu, rekreacji i wypoczynku takie jak boiska sportowe, korty tenisowe, bieżnie, skocznie, ścieżki rowerowe i rolkowe, ścieżki zdrowia, sztuczne tory przeszkód, ściany wspinaczkowe, parki linowe, baseny i lodowiska odkryte, trasy saneczkowe, snowboardowe i narciarskie, padoki i areny, ogrody jordanowskie dla dzieci, także wraz z towarzyszącymi obiektami socjalno-sanitarnymi, z wyjątkiem tras sportów motorowych;
- 40) **zieleń parkowa** – należy przez to rozumieć skwery i zieleńce wraz z urządzeniami rekreacji i wypoczynku codziennego (plac zabaw dla dzieci), małą architekturą i urządzeniami utrzymania porządku (placyki gospodarcze, trzepaki, miejsca czasowego gromadzenia odpadów bytowych);
- 41) **wody** – należy przez to rozumieć śródlądowe wody powierzchniowe płynące i stojące, a także stawy i rowy istotne dla kształtowania stosunków wodnych w rolnictwie wraz z urządzeniami wodnymi i budowlami związanymi z nimi funkcjonalnie;
- 42) **plac publiczny** – należy przez to rozumieć plac z dostępem ogólnym, wyłączony z ruchu pojazdów samochodowych, wraz z zielenią komponowaną i małą architekturą podnoszącą prestiż i rangę społeczną terenu taką jak pomniki, posągi, rzeźby, figury, obeliski, fontanny;
- 43) **droga publiczna** - należy przez to rozumieć drogę publiczną, w rozumieniu przepisów odrębnych o drogach publicznych, a na terenie zabudowanym ulicę;
- 44) **droga wewnętrzna** – należy przez to rozumieć drogę wewnętrzną, w rozumieniu przepisów odrębnych o drogach publicznych;
- 45) **droga piesza** - należy przez to rozumieć drogę wewnętrzną przeznaczoną dla ruchu pieszego, na której dopuszcza się ruch rowerów;
- 46) **trasy rekreacyjne** – należy przez to rozumieć szlaki turystyczne, ścieżki i trasy piesze oraz spacerowe, a także trasy rowerowe i hipiczne;
- 47) **obiekty parkowania** – należy przez to rozumieć parking otwarty, z wyjątkiem parkingu dla samochodów ciężarowych;
- 48) **gospodarka odpadami** – należy przez to rozumieć obiekty, powierzchnie i instalacje sortowania, segregacji, przeładunku, przeróbki, recydingu, obróbki, unieszkodliwiania i składowania odpadów oraz demontażu pojazdów wycofanych z użytku, a także związane ze skupem, zbiórką i czasowym składowaniem złomu lub surowców wtórnych; nie dotyczy to odpadów powstałych w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej, czasowo gromadzonych na działce własnej zakładu;
- 49) **obiekty elektroenergetyczne** – należy przez to rozumieć stacje transformatorowe SN/nn;
- 50) **obiekty telekomunikacyjne** - należy przez to rozumieć wolno stojące konstrukcje wsporcze takie jak maszty, słupy, wieże wraz z urządzeniami wykorzystywanymi do nadawania, odbioru lub transmisji i sieciami uzbrojenia, a także konstrukcje wsporcze z takimi urządzeniami, o wysokości większej niż 2 m, sytuowane na innych obiektach budowlanych.

2. Ustala się kategorię przeznaczenia terenu:

- 1) zabudowa mieszkaniowa - obejmującą rodzaje przeznaczenia wymienione w ust. 1, od pkt 1 do pkt 3;
- 2) zabudowa usługowa - obejmującą rodzaje przeznaczenia wymienione w ust. 1, od pkt 4 do pkt 21;

- 3) użytki rolnicze - obejmującą rodzaje przeznaczenia wymienione w ust. 1, od pkt 22 do pkt 27;
- 4) zabudowa techniczno-produkcyjna - obejmującą rodzaje przeznaczenia wymienione w ust. 1, od pkt 28 do pkt 37;
- 5) zieleń i wody - obejmującą rodzaje przeznaczenia wymienione w ust. 1, od pkt 38 do pkt 41;
- 6) komunikacja - obejmującą rodzaje przeznaczenia wymienione w ust. 1, od pkt 42 do pkt 47;
- 7) infrastruktura techniczna - obejmującą rodzaje przeznaczenia wymienione w ust. 1, od pkt 48 do pkt 50.

§ 5.1. Na obszarze objętym planem wyznacza się tereny, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczone symbolem:

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - istniejące (§ 36-40);
- 2) MNp – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - planowane (§ 41);
- 3) MU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej (§ 42-43);
- 4) MP – tereny zabudowy mieszkaniowo-rzemieślniczej (§ 44);
- 5) U – tereny zabudowy usługowej (§ 45-46);
- 6) UK – tereny usług kultury (§ 47);
- 7) UO – tereny usług edukacji i wychowania (§ 48);
- 8) US – tereny sportu i rekreacji (§ 49);
- 9) PU – tereny zabudowy produkcyjno-usługowej (§ 50-51);
- 10) PE – tereny eksploatacji kopalni (§ 52);
- 11) RR - tereny rolnicze (§ 53);
- 12) RZ – tereny użytków zielonych (§ 54);
- 13) RO – tereny ogrodów przydomowych (§ 55);
- 14) RM – tereny zabudowy zagrodowej (§ 56-57);
- 15) ZLp - tereny planowanych zalesień (§ 58);
- 16) ZP – tereny zieleni urządzonej (§ 59);
- 17) WS - tereny wód powierzchniowych śródlądowych (§ 60-62);
- 18) KS – tereny urządzeń komunikacji (§ 63);
- 19) KP – teren placu publicznego (§ 64);
- 20) KDZ – tereny dróg publicznych zbiorczych (§ 65-66);
- 21) KDW – tereny dróg wewnętrznych (§ 67-78);
- 22) E – tereny infrastruktury elektroenergetycznej (§ 79).

2. Szczegółowe przeznaczenie terenów, o których mowa w ust. 1, zasady kształtowania ich zabudowy i zagospodarowania oraz parametry i wskaźniki urbanistyczne, określa się w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, można sytuować zieleń towarzyszącą, małą architekturę i urządzenia budowlane związane z przeznaczeniem ustalonym dla danego terenu, a także sytuować, przebudowywać, rozbudowywać i wymieniać sieci uzbrojenia w sposób bezkolizyjny z istniejącym i planowanym zagospodarowaniem terenów.

§ 6. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, tożsame z liniami rozgraniczającymi terenu oznaczonego symbolem:

- 1) US - dla rozbudowy wiejskich terenów sportowych;
- 2) UO – dla utrzymania i rozbudowy publicznych obiektów oświaty i wychowania.

§ 7. Dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem KP, tymczasowymi obiektami budowlanymi usługowo-handlowymi tzn. kioskami ulicznymi, straganami, pawilonami sprzedaży ulicznej i pawilonami wystawowymi, a także sytuowanie parkingów na samochody osobowe o nawierzchni tymczasowo utwardzonej - w terminie do końca 2020 roku.

§ 8. Określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się wysokość opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 1) 1-5MN i MNp - 30%;
- 2) 1-2MU, MP, 1-2U, UK, UO, US, 1-3PU i 1-2PE – 20%;
- 3) dla pozostałych terenów – 10%.

## **Rozdział 2**

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

§ 9.1. Ustala się następujące nakazy, dopuszczenia i ograniczenia dotyczące zagospodarowania terenów w celu ochrony i kształtowania ładu przestrzennego na obszarze objętym planem:

- 1) zakazuje się sytuowania rodzaju przeznaczenia – produkcja energii i gospodarka odpadami;
- 2) zakazuje się sytuowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej i atrialnej oraz budynków rekreacji indywidualnej;
- 3) na działce dopuszcza się sytuowanie wyłącznie jednego budynku mieszkalnego, z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem 1RM, 4MN i 5MN, na których można sytuować nie więcej niż 2 budynki mieszkalne, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;
- 4) dopuszcza się trzecią, użytkową kondygnację nadziemną, wyłącznie w poddaszach budynków krytych dachami wysokimi;
- 5) na terenach oznaczonych symbolami 1-5MN zakazuje się sytuowania nocnych lokali rozrywkowych, agencji towarzyskich i usług pogrzebowych;
- 6) rozbudowę budynków usytuowanych przed nieprzekraczalną linią zabudowy należy sytuować zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych;
- 7) na elewacjach budynków zakazuje się stosowania materiałów wykończeniowych z tworzyw sztucznych typu „siding”, stłuczki szklanej, fajansowej i lusterek;
- 8) w kolorystyce elewacji budynków należy stosować pastelowe odcienie kolorów, z wyjątkiem odcieni koloru różowego, fioletowego i zielonego;
- 9) w kolorystyce pokrycia dachów budynków, z wyjątkiem dachów płaskich, należy stosować odcienie koloru czerwonego, brązowego lub czarnego;
- 10) przy nadbudowie, rozbudowie i przebudowie budynków:
  - a) mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej, segmenty budynku nie muszą być lustrzanym odbiciem, ale należy zachować dla obu budynków jednakowe wysokości od poziomu terenu do górnej krawędzi elewacji frontowej i do kalenicy dachu oraz jednolity rodzaj i kolor elewacji oraz pokrycia dachu,
  - b) dach rozbudowy budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego i usługowego należy pokryć takim samym materiałem i w takim samym kolorze, jak pokrycie dachu istniejącego, z wyjątkiem dachów płaskich;
- 11) suma długości lukarn doświetlających poddasze użytkowe budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego i usługowego, sytuowanych na jednej połaci dachu, nie może być większa niż 40% jej długości mierzonej na wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej;
- 12) wysokość konstrukcji wsporczej, sytuowanej na dachu budynku, wraz z anteną i urządzeniami towarzyszącymi odbiory indywidualnego, nie może być większa niż 2 m, licząc od kalenicy dachu.

2. Istniejące budynki, budowle i urządzenia o funkcji niezgodnej z ustalonym w planie przeznaczeniem terenu można remontować, przebudowywać, rozbudowywać i nadbudowywać zgodnie z zasadami zabudowy i zagospodarowania oraz parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy i zagospodarowania określonymi w ustaleniach szczegółowych dla terenu, na którym są usytuowane, jeżeli ich funkcjonowanie spełnia wymogi z § 13 planu, z zastrzeżeniem ust. 3.

3. Na terenie oznaczonym symbolem:

- 1) 4MN i 5MN – dopuszcza się budowę nowych obiektów budowlanych, związanych z istniejącą zabudową zagrodową;
- 2) KP – dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę i wymianę istniejących budynków oraz budowę nowych budynków i urządzeń związanych z istniejącą zabudową, przy czym należy:
  - a) zachować dotychczasową powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 30%,
  - c) wysokość zabudowy nie może być większa niż 9 m,
  - d) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku nie może być większa niż 5 m.

4. Dla urządzeń sieci uzbrojenia sytuowanych na wydzielonych działkach, nie obowiązują ustalenia szczegółowe dla terenów dotyczące linii zabudowy, intensywności zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej i minimalnej powierzchni działki, z wyjątkiem terenów wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczonych symbolem E.

5. Wydzielanym nowym działkom oraz działkom, dla których dokonuje się korekty granic, należy zapewnić:

- 1) dostęp do drogi spełniającej wymogi drogi pożarowej, określone przepisami odrębnymi w zakresie prawa budowlanego, o szerokości pasa drogowego nie mniejszej niż 5 m;
- 2) powierzchnię nie mniejszą niż określona w ustaleniach szczegółowych dla terenów minimalna powierzchnia działki;
- 3) wymaganą przepisami odrębnymi w zakresie prawa budowlanego odległość pomiędzy nowymi granicami działek, a istniejącymi budynkami;
- 4) możliwość zagospodarowania wydzielonych działek zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla danego terenu.

**§ 10.1.** Obejmuje się ochroną tereny położone w granicach ochrony kompozycji historycznego układu ruralistycznego „ulicówki”, usytuowanego na osi kompozycyjnej jaką stanowi droga oznaczona na rysunku planu symbolem 2KDZ.

2. Na terenach położonych w granicach ochrony kompozycji historycznego układu ruralistycznego, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące nakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:

- 1) obowiązują utrzymywanie zasadniczych elementów historycznego układu przestrzennego:
  - a) układu dróg 1KDZ i 2KDZ wraz z drogami „zastodolnymi”, oznaczonymi na rysunku planu symbolem 3KDW, 4KDW i 12KDW,
  - b) kompozycji tradycyjnego sposobu sytuowania zabudowy na działce na rzucie litery „P”, „L” lub „U”, wokół wewnętrznego podwórza,
  - c) historycznych linii zabudowy, sposobu usytuowania i formy budynków istotnych dla kompozycji historycznego układu ruralistycznego, w tym budynków o cechach zabytkowych;
- 2) obejmuje się ochroną budynki istotne dla kompozycji historycznego układu ruralistycznego o cechach zabytkowych, o lokalizacji ustalonej na rysunku planu:
  - a) budynek mieszkalny ul. Prudnicka 142,
  - b) budynek mieszkalno-gospodarczy ul. Prudnicka 147,
  - c) budynek przedszkola nr 162,
  - d) budynek dawnej szkoły – ob. budynek mieszkalny nr 163;

- 3) w budynkach istotnych dla kompozycji historycznego układu ruralistycznego o cechach zabytkowych, objętych ochroną, o których mowa w pkt 2, należy zachować i rewaloryzować:
  - a) dotychczasowe gabaryty, wysokość głównej kalenicy i górnej krawędzi elewacji frontowej, symetryczną kompozycję elewacji frontowej oraz oryginalny detal architektoniczny w formie opasek okiennych i drzwiowych, pilastrów, gzymsów między kondygnacyjnych i podokapowych,
  - b) portyk w części mieszkalnej budynku, o którym mowa w pkt 2 lit. b, oraz kształt otworów okiennych i detal architektoniczny w części gospodarczej budynku,
  - c) historyczny materiał wykończeniowy ścian zewnętrznych (tynk i cegła) oraz na dachach budynków pokrycie dachówką ceramiczną,
  - d) kształt otworów okiennych prostokątnych w układzie pionowym, o proporcjach minimum 1:1,4, oraz dostosować nowe otwory do historycznego wizerunku budynku;
- 4) dopuszcza się nadbudowę, przebudowę i rozbudowę budynków istotnych dla kompozycji historycznego układu ruralistycznego, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów, oraz ich wymianę w przypadku uzasadnionym złym stanem technicznym, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) w budynkach istotnych dla kompozycji historycznego układu ruralistycznego o cechach zabytkowych, objętych ochroną:
  - a) zakazuje nadbudowy i wymiany budynków,
  - b) dopuszcza się adaptację poddasza na cele użytkowe;
- 6) nową zabudowę należy dostosować do zasad historycznej kompozycji układu zabudowy i charakteru zabudowy sąsiedniej w zakresie historycznych linii zabudowy, gabarytów i wysokości budynków, geometrii i sposobu usytuowania dachów, szerokości elewacji frontowej, proporcji, kompozycji oraz użytych materiałów wykończeniowych elewacji, proporcji otworów okiennych;
- 7) zakazuje się sytuowania nowych dominat przestrzennych.

§ 11.1. Ustala się granice obszaru wymagającego ukształtowania, obejmującego teren placu publicznego, oznaczony na rysunku planu symbolem KP, wraz z przyległymi terenami zabudowy usługowej, oznaczonymi symbolem 1U.

2. W celu kompletnego i czytelnego ukształtowania centrum wsi, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące nakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:

- 1) należy zapewnić wysokie standardy użytkowe i estetyczne podłogi urbanistycznej placu publicznego KP oraz frontu działek terenów oznaczonych symbolem 1U;
- 2) plac publiczny KP należy powiązać z terenem UK i 2U atrakcyjnie skomponowanymi ciągami pieszymi;
- 3) wzdłuż dłuższego boku placu publicznego KP należy ukształtować ściany urbanistyczne w formie zwartej lub półzwartej pierzei zabudowy;
- 4) dla budynków obowiązują szczególne wymagania architektoniczne.

§ 12.1. Ustala się podział obszaru objętego planem na strefy o zróżnicowanych zasadach i warunkach sytuowania nośników reklamowych, nośników informacyjnych, obiektów małej architektury i ogrodzeń:

- 1) strefa I - obejmująca tereny oznaczone symbolem RR, RZ, RO, ZLp i WS;
- 2) strefa II - obejmująca tereny położone w granicach ochrony kompozycji historycznego układu ruralistycznego;
- 3) strefa III – obejmująca tereny zabudowane i planowane do zabudowy, położone poza strefą I i strefą II, o których mowa w pkt 1 i pkt 2.

2. W strefie I ustala się następujące zasady i warunki sytuowania nośników reklamowych, nośników informacyjnych, obiektów małej architektury i ogrodzeń:

- 1) zakazuje się sytuowania nośników reklamowych i nośników informacyjnych, z wyjątkiem znaków i tablic informacyjnych o trasach rekreacyjnych, formach ochrony zabytków i formach ochrony przyrody;
- 2) nośniki informacyjne w formie znaków i tablic informacyjnych, o których mowa w pkt 1, nie mogą mieć powierzchni większej niż 4 m<sup>2</sup> i wysokości większej niż 3,5 m;

- 3) dopuszcza się sytuowanie krzyży i kapliczek przydrożnych na gruntach rolnych klasy V-VI, w rejonie skrzyżowań dróg wewnętrznych, dojazdowych do gruntów rolnych;
- 4) obiektom małej architektury, o których mowa w pkt 3, należy zapewnić oprawę estetyczną z zieleni wysokiej, w formie dwóch lub trzech drzew o gatunku zgodnym z siedliskiem;
- 5) dopuszcza się tymczasowe wygradzanie gruntów rolnych dla potrzeb ochrony upraw lub wypasu zwierząt hodowlanych, ogrodzeniami niezwiązanymi trwale z gruntem, z zastrzeżeniem § 13 pkt 11.

3. W strefie II ustala się następujące zasady i warunki sytuowania nośników reklamowych, nośników informacyjnych, obiektów małej architektury i ogrodzeń:

- 1) zakazuje się sytuowania nośników reklamowych, z wyjątkiem:
  - a) szyldów,
  - b) słupów reklamowych,
  - c) tablic reklamowych umieszczanych w/na oknach,
  - d) nośników reklamowych umieszczanych na rusztowaniach ustawionych przy budynku, w trakcie wykonywania robót budowlanych;
- 2) szyldy, o których mowa w pkt 1 lit. a, należy dostosować do kompozycji architektonicznej budynku oraz sytuować na działce stanowiącej stałe miejsce wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej, na:
  - a) elewacji budynku, poniżej dolnej krawędzi okien piętra - o powierzchni nie większej niż 10% powierzchni elewacji, na której szyld jest umieszczany, i wysokości nie większej niż 1,0 m,
  - b) na dachu budynku – o powierzchni nie większej niż 15% powierzchni połaci dachu, na której szyld jest umieszczany, i wysokości nie większej niż 1/5 wysokości dachu;
- 3) słupy reklamowe, o których mowa w pkt 1 lit. b, o powierzchni rzutu na płaszczyznę poziomą zawierającej się w okręgu o średnicy 1,5 m, nie mogą mieć wysokości większej niż 4 m;
- 4) tablice reklamowe, o których mowa w pkt 1 lit. c, dopuszcza się wyłącznie w oknach budynku stanowiącego stałe miejsce wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej, jako namalowane lub naklejane, na powierzchni nie większej niż 40% powierzchni otworu okiennego;
- 5) tablice reklamowe, o których mowa w pkt 1 lit. d, nie mogą mieć powierzchni większej niż powierzchnia ściany, na której prowadzone są legalne roboty budowlane, z wykluczeniem przesłaniania okien wystawowych;
- 6) nośniki informacyjne służące informacji turystycznej, informacji o formach ochrony zabytków oraz o formach ochrony przyrody dopuszcza się jako:
  - a) wolno stojące – o powierzchni nie większej niż 6 m<sup>2</sup> i wysokości nie większej niż 3,5 m,
  - b) sytuowane na elewacji frontowej budynku – o powierzchni nie większej niż 0,8 m<sup>2</sup> i wysokości nie większej niż 0,8 m;
- 7) dla obiektów małej architektury należy stosować formy ujednolicone, dostosowane do walorów kulturowych otoczenia, materiały naturalne lub szlachetne, oraz wysokość nie większą niż 5 m;
- 8) ogrodzenia sytuowane w liniach rozgraniczających drogi lub od strony dróg publicznych i wewnętrznych należy wykonać o przęśle ażurowym w min. 50% powierzchni przęsła, o wysokości od 1,1 m do 1,6 m, z dopuszczeniem cokołu o wysokości do 0,7 m;
- 9) od strony dróg publicznych i wewnętrznych zakazuje się grodzienia działek ogrodzeniami wykonanymi z prefabrykatów betonowych, blachy i siatki ogrodzeniowej na słupkach.

4. W strefie III ustala się następujące zasady i warunki sytuowania nośników reklamowych, nośników informacyjnych, obiektów małej architektury i ogrodzeń:

- 1) zakazuje się sytuowania nośników reklamowych, z wyjątkiem:
  - a) szyldów,
  - b) słupów reklamowych,

- c) tablic reklamowych umieszczanych na oknach i w wolno stojących witrynach wystawowych,
  - d) nośników reklamowych umieszczanych na rusztowaniach ustawionych przy budynku w trakcie wykonywania robót budowlanych,
  - e) nośników reklamowych stanowiących wyposażenie przystanków komunikacji zbiorowej;
- 2) szyldy, o których mowa w pkt 1 lit. a, można sytuować wyłącznie na działce stanowiącej stałe miejsce wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej, na elewacji budynku lub jako wolno stojące tablice reklamowe i urządzenia reklamowe, przy zachowaniu następujących warunków:
- a) powierzchnia szyldu umieszczonego na elewacji budynku nie może być większa niż 10% powierzchni ściany budynku lub połaci jego dachu, na której jest umieszczony, a wysokość nie może być większa niż 1,0 m,
  - b) powierzchnia rzutu na płaszczyznę pionową szyldu w formie wolno stojącej tablicy reklamowej lub urządzenia reklamowego, nie może być większa niż 2,0 m<sup>2</sup>, a wysokość nie większa niż 3,5 m;
- 3) dla słupów reklamowych, o których mowa w pkt 1 lit. b, obowiązują ustalenia ust. 3 pkt 3;
- 4) tablice reklamowe, o których mowa w pkt 1 lit. c, należy sytuować na działce stanowiącej stałe miejsce wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej:
- a) w oknach budynku - wyłącznie jako namalowane lub naklejane, na powierzchni nie większej niż 60% powierzchni otworu okiennego,
  - b) jako wolno stojące tablice lub witryny wystawowe – o powierzchni rzutu na płaszczyznę pionową nie większej niż 2 m<sup>2</sup> i wysokości nie większej niż 3,5 m;
- 5) nośniki reklamowe, o których mowa w pkt 1 lit. d, nie mogą mieć powierzchni większej niż powierzchnia ściany, na której prowadzone są legalne roboty budowlane;
- 6) nośniki reklamowe stanowiące wyposażenie przystanków komunikacji zbiorowej, o których mowa w pkt 1 lit. f, o powierzchni rzutu na płaszczyznę pionową nie większej niż 2 m<sup>2</sup> winny stanowić całość funkcjonalno-przestrzenną w wiatą przystankową;
- 7) nośniki informacyjne służące informacji turystycznej, informacji o formach ochrony zabytków oraz o formach ochrony przyrody dopuszcza się jako:
- a) wolno stojące - o powierzchni nie większej niż 6 m<sup>2</sup> i wysokości nie większej niż 3,5 m,
  - b) sytuowane na elewacji frontowej budynku – o powierzchni nie większej niż 1,5 m<sup>2</sup> i wysokości nie większej niż 1,0 m;
- 8) wysokość obiektów małej architektury nie może być większa niż 4 m;
- 9) od strony dróg publicznych i wewnętrznych zakazuje się wygradzania działek ogrodzeniami wykonanymi z prefabrykatów betonowych i blachy, a także o wysokości większej niż 1,8 m.
5. Szyldy i nośniki informacyjne sytuowane na budynku nie mogą przesłaniać historycznych detali architektonicznych.
6. Zakazuje się sytuowania nośników reklamowych w pasie drogowym drogi 1KDZ i 2KDZ, na latarniach, ogrodzeniach, drzewach oraz urządzeniach sieci uzbrojenia.
7. Ustala się następujące minimalne odległości wolno stojących nośników reklamowych i nośników informacyjnych od innych elementów zagospodarowania przestrzennego:
- 1) od krawędzi jezdni – 2 m;
  - 2) od krawędzi chodnika i ścieżki rowerowej – 1 m;
  - 3) od skrzyżowania drogi 1KDZ i 2KDZ – na obszarze zawartym w promieniu 50 m, licząc od punktu przecięcia osi jezdni;
  - 4) od pnia drzewa – 5 m.

### **Rozdział 3**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

§ 13. Ustala się następujące nakazy, dopuszczenia i ograniczenia dotyczące ochrony środowiska na obszarze objętym planem:

- 1) zakazuje się sytuowania:
  - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
  - b) zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych,
  - c) przedsięwzięć wymagających utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania;
- 2) w produkcji rolnej, prowadzonej na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem 4MN, 5MN, 1RM i 2RM, oraz w pozarolniczej działalności gospodarczej należy stosować rozwiązania przestrzenne, techniczne, technologiczne i organizacyjne:
  - a) minimalizujące wartości podstawowych uciążliwości dla ludzi i środowiska, w szczególności rozwiązania ograniczające emisję hałasu,
  - b) wykluczające skażenie lub zakażenie środowiska,
  - c) wykluczające lub ograniczające rozprzestrzenianie się odorów na tereny zabudowy usługowej, oznaczonej na rysunku planu symbolami 1U, 2U, UK, UO i US, oraz na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1-5MN i MNp;
- 3) obsadę zwierząt hodowlanych w zabudowie zagrodowej należy dostosować do możliwości rolniczego zagospodarowania gnojówki i gnojowicy, na gruntach których gospodarstwo rolne gospodaruje, w dawkach nie przekraczających granic możliwości buforowych kompleksu sorpcyjnego gleb, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych w zakresie nawozów i nawożenia;
- 4) na działkach istniejącej zabudowy zagrodowej, usytuowanej na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1MN, 2MN i 3MN, obsada zwierząt hodowlanych w istniejących budynkach inwentarskich nie może być większa niż 40 DJP - zakazuje się budowy nowych budynków inwentarskich;
- 5) w zasilaniu energetycznym budynków i w gospodarce komunalnej należy stosować paliwa niskoemisyjne lub urządzenia niskoemisyjne, zapewniające dotrzymanie obowiązujących norm emisji zanieczyszczeń lub wykorzystać energię odnawialną geotermalną lub słoneczną;
- 6) powierzchnie narażone na zanieczyszczenia substancjami szkodliwymi, mogącymi przenikać do wód lub do ziemi, należy uszczelnić, zabezpieczyć przed spływem zanieczyszczeń na tereny przyległe oraz wyposażyć w urządzenia oczyszczające i zabezpieczające przed przedostaniem się tych substancji do wód i ziemi;
- 7) na terenach położonych wzdłuż koryt cieków wodnych, oznaczonych symbolem 1WS i 2WS, należy zachować trwale użytki zielone oraz uzupełnić obudowę biologiczną cieków, wspomagającą procesy samooczyszczania się wód;
- 8) w działalności usługowej i produkcyjnej należy stosować surowce i materiały zapobiegające powstawaniu odpadów oraz minimalizować ilość odpadów wytwarzanych;
- 9) zgodnie z przepisami odrębnymi, określającymi dopuszczalne poziomy hałasu, teren oznaczony symbolem:
  - a) 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN i MNp – jest terenem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) 1MU, 2MU i MP – jest terenem mieszkaniowo-usługowym,
  - c) 1RM, 2RM i 3RM – jest terenem zabudowy zagrodowej,
  - d) UO – jest terenem zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
  - e) US – jest terenem rekreacyjno-wypoczynkowym;
- 10) budynki i pomieszczenia przeznaczone na stały pobyt ludzi, podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych w zakresie ochrony przed hałasem i wibracjami, położone w zasięgu potencjalnego uciążliwego oddziaływania drogi wojewódzkiej wynoszącego 40 m od krawędzi jezdni drogi 1KDZ, należy kształtować

i zabezpieczyć przed hałasem i drganiami poprzez stosowanie skutecznych rozwiązań przestrzennych i technicznych, zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach;

- 11) dla zapewnienia swobodnej migracji fauny i jej dostępu do wody zakazuje się grodzenia nieruchomości przyległych do wód powierzchniowych, położonych na terenach oznaczonych symbolem 1RZ i 2RZ;
- 12) na niezabudowanych i nieutwardzonych powierzchniach działek należy zachować minimum 70% powierzchni biologicznie czynnej w formie gruntu rodzimego zapewniającego naturalną roślinność, pokrytego roślinnością lub wodami.

**§ 14.1.** Odpady bytowe oraz inne niż niebezpieczne należy odprowadzić stosując zasady segregacji u źródła, zgodnie z wojewódzkim planem gospodarki odpadami i przepisami odrębnymi o odpadach.

2. Odpady niebezpieczne, wytworzone podczas budowy i eksploatacji obiektów budowlanych, należy przekazać upoważnionej jednostce do wykorzystania gospodarczego lub do unieszkodliwienia, zgodnie z przepisami odrębnymi o odpadach.

3. Osady ściekowe zgromadzone w osadnikach przydomowych oczyszczalni ścieków, powstające podczas ich eksploatacji, należy odprowadzić na składowisko odpadów.

4. Niezanieczyszczone masy ziemne i skalne usuwane lub przemieszczane w związku z:

- 1) budową obiektów budowlanych należy wykorzystać do ukształtowania terenu inwestycji lub gospodarczo;
- 2) eksploatacją kopalni na terenie oznaczonym symbolem PE, należy wykorzystać do rekultywacji wyrobisk poeksploatacyjnych.

**§ 15.1.** Na rysunku planu ustala się granice terenu wymagającego rekultywacji.

2. W granicach terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące nakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu:

- 1) należy przywrócić naturalne ukształtowanie powierzchni terenu oraz rekultywować go w kierunku rolnym lub leśnym;
- 2) zakazuje się składowania odpadów, w tym gruzu budowlanego.

**§ 16.1.** Naturalne siedliska przyrodnicze, wskazane na rysunku planu, obejmuje się ochroną: kod 6510 - ekstensywnie użytkowane niżowe łąki świeże.

2. Dla ochrony naturalnych siedlisk przyrodniczych, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące nakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:

- 1) zakazuje się dokonywania zmiany sposobu użytkowania siedliska oraz jego naturalnej roślinności, a także dokonywania innych zmian w obrębie środowiska, które mogą niekorzystnie wpłynąć na stan siedliska;
- 2) roboty ziemne oraz inne działania i czynności podejmowane w obrębie siedliska naturalnego nie mogą spowodować zniszczenia, uszkodzenia, przekształcenia siedliska lub szkodliwą zmianę warunków jego roślinności;
- 3) zakazuje się zmian stosunków wodnych i rzeźby terenu, jeżeli zmiany te nie służą ochronie lub przywróceniu siedliska dla właściwego stanu.

**§ 17.1.** Obejmuje się ochroną szpalery drzew o dużych walorach krajobrazowych, oznaczone na rysunku planu.

2. Dla ochrony szpalerów drzew, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące nakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:

- 1) zakazuje się:
  - a) usuwania szpaleru i pojedynczych drzew, z wyjątkiem sukcesywnej wymiany drzewostanu na gatunki zgodne z siedliskiem, w szczególności na dęby, lipy lub klony,
  - b) sytuowania w ich pobliżu obiektów i urządzeń mogących mieć negatywne oddziaływanie na ich roślinność;
- 2) dopuszcza się sytuowanie podwójnego szpaleru drzew na odcinkach drogi z istniejącym, pojedynczym szpalerem drzew.

§ 18.1. Na rysunku planu ustala się strefę ochrony ekspozycji współczesnej dominanty przestrzennej, jaką jest bryła kościoła parafialnego wraz z wieżą kościelną.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1, ustala się następujące nakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:

- 1) w przedpolu ekspozycji, zawartym pomiędzy osiami widokowymi, zakazuje się sytuowania obiektów mogących przesłonić lub zakłócić odbiór widoku, w tym sytuowania zabudowy, nośników reklamowych i informacyjnych, konstrukcji wieżowych i nadziemnych budowli;
- 2) zakazuje się dokonywania trwałych zmian rzeźby terenu;
- 3) zieleń towarzyszącą należy komponować w sposób umożliwiający ekspozycję widoku.

#### **Rozdział 4**

##### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**

§ 19.1. Obejmuje się ochroną konserwatorską zabytki nieruchome ujęte w gminnej ewidencji zabytków, o lokalizacji wskazanej na rysunku planu:

- 1) kaplica dzwonnica - mur. kon. 1850 – 1900 r. (1861-1888 r.);
- 2) kuźnia (późn. remiza strażacka) - mur, XIX w. (1875-1900 r.).

2. Dla ochrony zabytków, o których mowa w usta. 1, ustala się następujące nakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:

- 1) w zabytkach, o których mowa w ust. 1, obejmuje się ochroną:
  - a) ukształtowanie historycznej bryły zabytku,
  - b) geometrię dachu,
  - c) kompozycję elewacji wraz z zewnętrznym wystrojem architektonicznym (gzymsy, opaski okienne i drzwiowe), w szczególności kompozycję elewacji frontowej,
  - d) kształt otworów okiennych i drzwiowych wraz ze stylową stolarką,
  - e) historyczny rodzaj materiałów wykończenia ścian zewnętrznych i pokrycia dachu;
- 2) zakazuje się rozbudowy i nadbudowy zabytków;
- 3) dopuszcza się rozbiorę zabytków wyłącznie w przypadku uzasadnionym złym stanem technicznym lub zagrożeniem dla ruchu drogowego, po wykonaniu niezbędnej dokumentacji zabytku dla potrzeb archiwalnych.

§ 20.1. Obejmuje się ochroną konserwatorską stanowisko archeologiczne ujęte w gminnej ewidencji zabytków, o lokalizacji wskazanej na rysunku planu.

2. Roboty ziemne lub zmiany dotychczasowej działalności w granicach stanowiska archeologicznego, o którym mowa w ust. 1, należy wykonać zgodnie z zasadami ochrony zabytków określonymi w przepisach odrębnych w zakresie ochrony zabytków.

#### **Rozdział 5**

##### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

§ 21.1. Ustala się tereny przestrzeni publicznych, obejmujących tereny oznaczone na rysunku planu symbolem:

- 1) KP - teren placu publicznego;
- 2) UK – teren usług kultury;
- 3) 2U – teren zabudowy usługowej;
- 4) US - teren sportu i rekreacji;
- 5) 1ZP – teren zieleni urządzonej;
- 6) 1KDZ i 2KDZ - tereny dróg publicznych w obrębie terenów zabudowanych wsi;

#### 7) 4KDW – teren dróg wewnętrznych.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące nakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:

1) nakazuje się:

- a) zastosowanie odpowiednich rozwiązań i środków technicznych zapewniających dostęp do terenów przestrzeni publicznej i obiektów publicznych dla osób niepełnosprawnych,
- b) zachowanie ujednoliconego charakteru oraz wysokich walorów estetycznych małej architektury, oświetlenia, nośników reklamowych, nośników informacyjnych;

2) w liniach rozgraniczających terenu oznaczonego symbolem KP i 1KDZ należy sytuować zieleni komponowaną lub formowaną, z gatunkami drzew o wysokich walorach plastycznych, o kwiatach i owocach niebrudzących;

3) nowe sieci uzbrojenia należy sytuować wyłącznie jako podziemne;

4) zakazuje się sytuowania małej architektury, nośników reklamowych i nośników informacyjnych oraz urządzeń technicznych:

- a) w sposób naruszający ciągłość i szerokość chodnika,
- b) w odległości mniejszej niż 1 m od trasy rowerowej,
- c) na skrzyżowaniach dróg publicznych 1KDZ i 2KDZ oraz zjazdach na drogi wewnętrzne, w trójkątach widoczności o wymiarach 50x50, licząc od przecięcia osi jezdni;

5) na terenie US i 1ZP dopuszcza się sytuowanie miejsc dla kontenerów do selektywnego zbierania odpadów;

6) na terenie KP, 1KDZ i 2KDZ dopuszcza się sytuowanie obiektów usługowo-handlowych o powierzchni zabudowy do 15 m<sup>2</sup> i wysokości do 4 m, wyłącznie jako towarzyszących wiatom przystankowym komunikacji zbiorowej, stanowiących z nimi całość techniczno-użytkową.

### **Rozdział 6**

#### **Zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości**

§ 22.1. Dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości w granicach obszaru objętego planem.

2. Linie rozgraniczające tereny o różnych rodzajach przeznaczenia, stanowią równocześnie zewnętrzne granice wydzielanych działek.

3. Podziału nieruchomości można dokonać pod warunkiem zapewnienia wydzielonym działkom:

- 1) dojazdu i dojścia z drogi publicznej lub wewnętrznej;
- 2) możliwości zagospodarowania działki zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;
- 3) dostępu do niezbędnych sieci uzbrojenia.

4. Powierzchnia wydzielanych działek nie może być mniejsza niż:

- 1) 600 m<sup>2</sup> – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie wolno stojącej;
- 2) 500 m<sup>2</sup> – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej;
- 3) 900 m<sup>2</sup> - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej z usługami i zabudowy usługowej;
- 4) 1500 m<sup>2</sup> - dla zabudowy mieszkaniowej z rzemiosłem i zabudowy zagrodowej;
- 5) 2000 m<sup>2</sup> - dla zabudowy techniczno-produkcyjnej.

5. Szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 18 m i większa niż 40 m, z wyjątkiem działek dla zabudowy usługowej i techniczno-produkcyjnej, dla której szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 40 m i nie większa niż 100 m.

6. Kąt położenia granicy działki, w stosunku do pasa drogowego, nie może być mniejszy niż 60°.

7. Ustalenia ust. 4-6 nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia sieci uzbrojenia.

## **Rozdział 7**

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**

§ 23.1. Na rysunku planu wskazuje się tereny zagrożone lokalnymi podtopieniami, położone w zasięgu katastrofalnej powodzi z 1997 r.

2. W celu ograniczenia strat powodziowych na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące nakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:

- 1) w obiektach budowlanych należy stosować zabezpieczenia techniczne, zapewniające ochronę przed podtopieniami;
- 2) zakazuje się dokonywania zmian rzeźby terenu oraz wykonywania robót i czynności, które mogą uniemożliwić naturalny spływ wody w kierunku cieku wodnego 1WS;
- 3) wyklucza się składowanie materiałów i substancji mogących spowodować, w przypadku wystąpienia podtopień, skażenie lub zakażenie środowiska, rozprzestrzenienie się zanieczyszczeń zagrażających środowisku, bezpieczeństwu lub życiu ludzi, w szczególności magazynowania i składowania substancji ropopochodnych, farmaceutycznych, pestycydów, nawozów, stężonych kwasów i zasad oraz innych trucizn.

§ 24. Dla zapewnienia dostępu właściwemu zarządcy oraz umożliwienia prowadzenia robót konserwatorskich i budowlanych w korytach cieków wodnych i rowach melioracyjnych zakazuje się:

- 1) sytuowania obiektów budowlanych, niezwiązanych z gospodarką wodną, ochroną przed powodziową oraz sportem i rekreacją, w odległości mniejszej niż 5 m od linii brzegu;
- 2) grodzenia nieruchomości przyległych do cieków wodnych i rowów w odległości mniejszej, niż określają to przepisy odrębne w zakresie prawa wodnego, z zastrzeżeniem § 13 ust. 2 pkt 11.

§ 25. Obiekty budowlane oraz drzewa należy sytuować z zachowaniem odległości od elektroenergetycznych SN, określonych w Polskich Normach:

- 1) Elektroenergetyczne linie napowietrzne. Projektowanie i budowa. Linie prądu przemiennego z przewodami roboczymi gołymi;
- 2) Elektroenergetyczne linie napowietrzne. Projektowanie i budowa. Linie prądu przemiennego z przewodami preizolowanymi oraz z przewodami niepełnoizolowanymi.

## **Rozdział 8**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz wyposażenia terenów w miejsca do parkowania samochodów**

§ 26.1. Na obszarze objętym planem zachowuje się podstawowy układ dróg publicznych, oznaczonych symbolem:

- 1) 1KDZ – droga wojewódzka DW 407 relacji Nysa – Łącznik;
- 2) 2KDZ – droga powiatowa DP 1206 O relacji Biała-Sowin.

2. Układ uzupełniający stanowią istniejące drogi wewnętrzne, oznaczone symbolem 1-5KDW, 7KDW i 10-12KDW.

3. Planuje się budowę nowych dróg wewnętrznych, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczonych symbolami 6KDW, 8KDW i 9KDW.

4. Parametry i zasady zagospodarowania dróg, o których mowa w ust. 1-3, określono w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

5. Dla dróg, o których mowa w ust. 1 i ust. 2, obowiązują następujące nakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:

- 1) dopuszcza się zachowanie, przebudowę i remont istniejących ogrodzeń oraz lokalizację nowych ogrodzeń w istniejącej granicy pasa drogowego;
- 2) dopuszcza się etapową przebudowę i remont dróg publicznych oraz budowę, przebudowę i remont dróg wewnętrznych;
- 3) przystanki komunikacji zbiorowej należy sytuować w rejonie skrzyżowania dróg publicznych 1KDZ i 2KDZ lub terenu oznaczonego symbolem KP i 1U;

4) na terenie zabudowanym wsi nowe i modernizowane drogi należy dostosować do wymogów osób niepełnosprawnych.

6. Wyznacza się pas terenu pod przyszłą rozbudowę dróg publicznych 1KDZ i 2KDZ do parametrów drogi klasy zbiorczej (Z), obejmujący tereny oznaczone symbolami 2PE, 2RR, 2RZ, 3RM i 2KS położone w pasie o szerokości:

- 1) 12,5 m - po obu stronach osi jedni drogi 1KDZ;
- 2) 10 m - po obu stronach osi jezdni drogi 2KDZ.

7. Rozbudowa dróg publicznych 1KDZ i 2KDZ w pasie terenu, o którym mowa w ust. 6, wymaga zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w trybie przepisów odrębnych w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego lub prawomocnej decyzji ustalającej lokalizację inwestycji celu publicznego.

8. Dopuszcza się sytuowanie nowych dróg wewnętrznych, niewydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, przy czym drogi wewnętrzne zapewniające dojazd i dojście do:

- 1) nie więcej niż 2 działek należy wykonać jako drogę spełniającą wymogi przepisów odrębnych w zakresie ochrony przeciwpożarowej, o szerokości pasa drogowego nie mniejszej niż 5 m;
- 2) więcej niż 2 działek należy wykonać jako drogę spełniającą wymogi przepisów odrębnych w zakresie ochrony przeciwpożarowej, o szerokości pasa drogowego od 8 m do 10 m;
- 3) gruntów rolnych należy wykonać o szerokości pasa drogowego od 5 m do 8 m.

9. Dopuszcza się obsługę obszaru objętego planem komunikacją zbiorową, poprzez linie autobusowe przebiegające terenami dróg oznaczonych symbolem 1KDZ i 2KDZ.

10. Obsługę komunikacyjną terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi, należy zapewnić z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych.

11. W pasach drogowych ulic należy sytuować chodniki, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

**§ 27.1.** Obowiązują następujące zasady minimalnego wyposażenia terenów w miejsca do parkowania (m.p.) samochodów, wymagane dla poszczególnych rodzajów przeznaczenia:

- 1) mieszkania funkcyjne – 0,5 m.p. na 1 mieszkanie;
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 2 m.p./1 dom, wliczając garaż;
- 3) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – 0,5 m.p. na 1 mieszkanie;
- 4) biura – 1 m.p. na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 5) gastronomia – 0,2 m.p. na 1 miejsce konsumpcyjne;
- 6) handel detaliczny o powierzchni sprzedaży:
  - a) do 200 m<sup>2</sup> – 0,2 m.p. na każde 10 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
  - b) powyżej 200 m<sup>2</sup> – 0,3 m.p. na każde 10 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży;
- 7) rekreacja i rozrywka – 0,2 m.p. na 10 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 8) usługi bytowe i usługi drobne - 2 m.p.;
- 9) usługi kształcenia - 5 m.p. na 1 pomieszczenie do nauki;
- 10) usługi kultury i usługi kultu religijnego – 0,2 m.p. na 10 miejsc użytkowych;
- 11) usługi sportu – 0,5 m.p. na 10 użytkowników;
- 12) usługi turystyki – 0,2 m.p. na 1 łóżko;
- 13) usługi edukacji i wychowania – 0,1 m.p. na jedno miejsce użytkowe;
- 14) pozostałe – 1 m.p. na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lub 10 pracowników.

2. Miejsca do parkowania samochodów, o których mowa w ust. 1, należy sytuować w liniach rozgraniczających terenu i na działce, na której usytuowany jest obiekt, któremu towarzyszą, w formach określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

3. Na działkach o wielu rodzajach przeznaczenia wymaganą minimalną liczbę miejsc do parkowania należy ustalić sumując liczbę miejsc określoną dla poszczególnych obiektów.

4. Dopuszcza się sytuowanie miejsc do parkowania w pasach drogowych dróg w formie przyulicznych pasów lub zatok postojowych, w ilości min. 1 m.p. na 10 domów mieszkalnych, zlokalizowanych przy poszczególnych odcinkach ulic, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

5. Na parkingach dla samochodów osobowych należy urządzić miejsca postojowe przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, co najmniej w liczbie:

- 1) 1 miejsce postojowe – jeżeli liczba miejsc na parkingu wynosi od 3 do 20;
- 2) 2 miejsca postojowe – jeżeli liczba miejsc na parkingu jest większa niż 20.

6. Na terenach oznaczonych symbolem UO, UK i US należy sytuować miejsca do parkowania rowerów, w ilości minimum 5 m.p. dla rowerów na 10 m.p. dla samochodów.

## **Rozdział 9**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej**

#### **§ 28.1. Zaopatrzenie w wodę:**

- 1) do celów bytowych – z komunalnej sieci wodociągowej;
- 2) do celów przeciwpożarowych - z komunalnej sieci wodociągowej oraz uzupełniająco ze zbiorników retencyjnych gromadzących czyste wody opadowe;
- 3) do celów gospodarczych i przemysłowych – z komunalnej sieci wodociągowej oraz alternatywnie lub uzupełniająco z indywidualnych ujęć wody, sytuowanych na działce.

2. Zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych należy zapewnić w ilości i na zasadach określonych przepisami odrębnymi w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę i dróg pożarowych.

3. Dopuszcza się awaryjne powiązania wodociągu grupowego „Pogórze” z wodociągiem „Smolarnia”.

#### **§ 29.1. Ścieki bytowe należy:**

- 1) przejściowo gromadzić w zbiornikach bezodpływowych oraz odprowadzić na komunalną oczyszczalnię ścieków;
- 2) oczyścić w wysokosprawnej, indywidualnej przydomowej oczyszczalniach ścieków, o właściwie dobranej do warunków terenowych i środowiskowych technologii, oraz odprowadzić oczyszczone ścieki do wód lub do ziemi.

2. Ścieki komunalne i przemysłowe należy gromadzić w zbiorniku bezodpływowym, a przed wprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej lub odprowadzeniem na oczyszczalnię ścieków, należy podczyścić w urządzeniach zakładowych, w przypadkach zanieczyszczenia przekraczającego dopuszczalne wskaźniki.

3. Dopuszcza się budowę kanalizacyjnych sieci uzbrojenia przyłączonych do komunalnej oczyszczalni ścieków, usytuowanej poza obszarem objętym planem.

#### **§ 30.1. Ścieki opadowe i roztopowe należy odprowadzić do sieci kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem ust. 2.**

##### **2. Wody opadowe i roztopowe:**

- 1) z powierzchni zanieczyszczonych należy oczyścić, w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi, przed wprowadzeniem do sieci kanalizacji deszczowej oraz do wód lub do ziemi;
- 2) z powierzchni niezanieczyszczonych można odprowadzić do wód lub do ziemi bez oczyszczenia, w szczególności poprzez powierzchniowe lub podziemne obiekty bioretencji wód;
- 3) czyste można retencjonować na obszarze objętym planem oraz wykorzystywać je do nawadniania terenów zieleni towarzyszącej.

3. Na terenach planowanej zabudowy wymagana jest realizacja nowych odcinków sieci odprowadzających wody opadowe z projektowanych ulic.

**§ 31.1.** Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci średniego i niskiego napięcia oraz stacji transformatorowych SN/nn, z zastrzeżeniem ust. 2.

**2. Dopuszcza się:**

- 1) zasilanie w energię elektryczną wytworzoną w urządzeniach OZE, montowanych wyłącznie na budynkach, szklarniach i silosach, z wyjątkiem zabytków, o których mowa w § 19 ust. 1;
- 2) lokalizację stacji transformatorowych na terenie odbiorcy w przypadku wystąpienia indywidualnych potrzeb, których nie zaspokoi istniejący system zaopatrzenia w energię elektryczną;
- 3) wykorzystanie energii elektrycznej do celów grzewczych.

3. Stacje transformatorowe SN/nn należy sytuować w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy działki.

4. Sieci średnich i niskich napięć sytuowane na terenach planowanej zabudowy, należy realizować jako podziemne.

**§ 32.1.** Zaopatrzenie w energię ciepłą ze źródeł indywidualnych z uwzględnieniem wymogów § 13 pkt 5, z zastrzeżeniem ust. 2.

**2. Dopuszcza się:**

- 1) zasilanie w energię ciepłą z urządzeń OZE, montowanych wyłącznie na budynkach, szklarniach i silosach, z wyjątkiem zabytków, o których mowa w § 19 ust. 1;
- 2) budowę ciepłowniczych sieci uzbrojenia wyłącznie jako podziemnych.
3. Istniejące indywidualne i lokalne systemy zaopatrzenia w ciepło, zasilane paliwami stałymi, należy unowocześnić.

**§ 33.1.** Zaopatrzenie w gaz do celów bytowych, grzewczych i technologicznych ze zbiorników stacjonarnych.

**2. Dopuszcza się:**

- 1) zaopatrzenie w gaz przewodowy z sieci rozdzielczej przyłączonej do biogazowni rolniczej, sytuowanej poza obszarem objętym planem;
- 2) budowę gazowych sieci uzbrojenia niskiego ciśnienia, wyłącznie jako podziemnych.

**§ 34.1.** Dostęp do usług telekomunikacyjnych poprzez istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną z zastrzeżeniem ust. 2.

**2. Dopuszcza się:**

- 1) sytuowanie infrastruktury telekomunikacyjnej stanowiącej inwestycję celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- 2) budowę infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu na terenach, oznaczonych na rysunku planu symbolem 1-5MN, MNp, MP, 1-2MU;
- 3) budowę obiektów telekomunikacyjnych na zasadach określonych w §35.

**§ 35.** Obowiązują następujące zasady sytuowania sieci uzbrojenia oraz obiektów telekomunikacyjnych:

- 1) dopuszcza się trwałą adaptację istniejących oraz sytuowanie nowych sieci uzbrojenia, z wyjątkiem napowietrznych sieci elektroenergetycznych wysokich napięć oraz sieci gazowych średniego i wysokiego ciśnienia;
- 2) na terenach istniejącej zabudowy i przeznaczonych pod zabudowę nowe odcinki sieci uzbrojenia można sytuować w liniach rozgraniczających ulic gminnych i powiatowych, a w uzasadnionych przypadkach poza pasem drogowym ulic, wzdłuż linii rozgraniczających terenów lub wzdłuż granicy działek, w sposób niekolidujący z istniejącym i planowanym zagospodarowaniem terenów;
- 3) poza terenem istniejącej zabudowy i planowanym pod zabudowę sieci uzbrojenia należy sytuować w odległościach wymaganych przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych;
- 4) w granicach ochrony kompozycji historycznego układu ruralistycznego oraz w strefie ochrony ekspozycji nowe sieci uzbrojenia należy realizować wyłącznie jako podziemne;
- 5) zakazuje się sytuowania urządzeń na sieciach na terenach oznaczonych symbolem ZLp oraz na gruntach rolnych klasy I-III, na terenach oznaczonych symbolem 1-3RM, 1-2RR i 1-2RZ;

- 6) dopuszcza się sytuowanie obiektów telekomunikacyjnych na:
  - a) działkach dostępnych z istniejących dróg wewnętrznych, dojazdowych do gruntów rolnych, o szerokości pasa drogowego nie mniejszej niż 6 m,
  - b) gruntach klasy V i VI;
- 7) dla obiektów telekomunikacyjnych sytuowanych w granicach ochrony kompozycji historycznego układu ruralistycznego oraz na terenach oznaczonych symbolem 1-2U, UK, US, 1-3RM, 1PU i 1-2KS obowiązuje nieprzekraczalna wysokość obiektów telekomunikacyjnych, jak określona w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu wysokość zabudowy;
- 8) dopuszcza się wydzielenie działek pod urządzenia sieci uzbrojenia i pod obiekty telekomunikacyjne;
- 9) do wydzielonej działki lokalizacji urządzeń sieci uzbrojenia i obiektów telekomunikacyjnych należy zapewnić stały dojazd;
- 10) odcinki sieci uzbrojenia, kolidujące z istniejącą i planowaną zabudową, należy przebudować.

## **DZIAŁ II USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW**

### **Rozdział 1 Tereny zabudowy mieszkaniowej**

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

- 1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) uzupełniające – usługi bytowe, usługi drobne.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) dopuszcza się zabudowę mieszkaniową wielorodzinną o nie więcej niż 4 lokalach mieszkalnych, wyłącznie na działkach posiadających dojazd z drogi 4KDW;
- 2) usługi bytowe dopuszcza się wyłącznie na działkach posiadających dojazd z drogi 2KDZ lub 4KDW;
- 3) na działce dopuszcza się nie więcej niż 2 budynki pomocnicze, w tym 1 wolno stojący;
- 4) zakazuje się sytuowania na budynkach akcentów architektonicznych;
- 5) budynki sytuować w odległości nie mniejszej niż 8 m od linii rozgraniczającej terenu oznaczonego symbolem ZLp.

3. Obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki:

- 1) intensywność zabudowy – min. 0,2/max 0,7;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 55%;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30%;
- 4) linia zabudowy obowiązująca lub nieprzekraczalna – 5 m, 6 m, 8 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) gabaryty budynków:
  - a) mieszkalnych - do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, maksymalna powierzchnia zabudowy budynku 280 m<sup>2</sup>, szerokość elewacji frontowej od 9 m do 30 m,
  - b) pomocniczych – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m;
- 7) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków mieszkalnych od 3,7 m do 7,0 m, pozostałych do 3,5 m;
- 8) geometria dachów budynków:
  - a) mieszkalnych - dach symetryczny, wysoki, sytuowany połączniowo do frontu działki,
  - b) pomocniczych – dach niski lub wysoki;
- 9) forma miejsc do parkowania samochodów - parking otwarty, garaż wbudowany, garaż samodzielny, o minimalnej liczbie m.p. ustalonej w § 27;
- 10) minimalna powierzchnia nowych działek - 600m<sup>2</sup>.

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

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) uzupełniające – usługi bytowe, usługi drobne.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) usługi bytowe dopuszcza się wyłącznie na działkach posiadających dojazd z drogi 2KDZ;
- 2) na działce dopuszcza się sytuowanie nie więcej niż 2 budynków pomocniczych;
- 3) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości od 1,5 m do 3 m od granicy działki;
- 4) zakazuje się sytuowania na budynkach akcentów architektonicznych.

3. Obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki:

- 1) intensywność zabudowy – min. 0,2/max 0,9;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 70%;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%;
- 4) linia zabudowy obowiązująca lub nieprzekraczalna – 6 m, 8 m, 10 m, zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) na terenie położonym w granicach ochrony kompozycji historycznego układu ruralistycznego, dla budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych obowiązuje historyczna linia zabudowy wyznaczona przez elewacje frontowe budynków istotnych dla kompozycji historycznego układu ruralistycznego - w przypadku wymiany budynku i budowy nowego budynku dopuszcza się jego usytuowanie w odległości nie większej niż 4 m od obowiązującej, historycznej linii zabudowy;
- 6) gabaryty budynków:
  - a) mieszkalnych - do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, szerokość elewacji frontowej od 7 m do 11 m,
  - b) pomocniczych – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy – 11 m;
- 8) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków mieszkalnych od 4,0 m do 6,5 m, pozostałych do 5,0 m;
- 9) geometria dachów budynków:
  - a) mieszkalnych - dach symetryczny, wysoki, dwuspadowy lub dwuspadowy z naczółkami, sytuowany kalenicowo do frontu działki,
  - b) pomocniczych – dach niski lub wysoki;
- 10) forma miejsc do parkowania samochodów - parking otwarty, garaż wbudowany, garaż samodzielny, o minimalnej liczbie m.p. ustalonej w § 27;
- 11) minimalna powierzchni nowych działek - 600 m<sup>2</sup>.

§ 38.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **3MN** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) uzupełniające – usługi bytowe, usługi drobne.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) usługi bytowe dopuszcza się wyłącznie na działkach posiadających dojazd z drogi 1KDZ i 4KDW;
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynków pomocniczych w odległości od 1,5 m do 3 m od granicy działki;
- 3) zakazuje się sytuowania akcentów architektonicznych.

3. Obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki:

- 1) intensywność zabudowy – min. 0,2/max 0,7;

- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 50%;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%;
- 4) linia zabudowy nieprzekraczalna – 5 m, 6 m, 8 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) gabaryty budynków:
  - a) mieszkalnych - do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
  - b) pomocniczych – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m;
- 7) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków mieszkalnych od 3,7 m do 7,0 m, pozostałych do 4,0 m;
- 8) geometria dachów budynków:
  - a) mieszkalnych - dach symetryczny, niski lub wysoki, sytuowany kalenicowo lub połaciowo do frontu działki,
  - b) pomocniczych – płaski, niski lub wysoki;
- 9) forma miejsc do parkowania samochodów - parking otwarty, garaż wbudowany, garaż samodzielny, o minimalnej liczbie m.p. ustalonej w § 27;
- 10) minimalna powierzchnia nowych działek – 600 m<sup>2</sup>.

§ 39.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **4MN** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) uzupełniające - mieszkania funkcyjne, biura, obsługa zwierząt, usługi bytowe, usługi drobne, naprawa pojazdów i produkcja drobna.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) wyklucza się sytuowanie przeznaczenia „naprawa pojazdów” o liczbie stanowisk roboczych większej niż 3;
- 2) dopuszcza się przekształcenie budynków istniejącej zabudowy zagrodowej:
  - a) na zabudowę mieszkaniową jednorodziną, zabudowę mieszkaniową jednorodziną z usługami lub z zabudową techniczno-produkcyjną przeznaczenia uzupełniającego,
  - b) budynków pomocniczych i produkcyjnych na pracownię, kuchnie letnie, drugi dom mieszkalny, przydomowe obiekty rekreacyjne związane z zabudową mieszkaniową jednorodziną lub na potrzeby przeznaczenia uzupełniającego, pod warunkiem adaptacji budynków istotnych dla kompozycji historycznego układu ruralistycznego na budynek mieszkalny, biurowy lub socjalny z mieszkaniami funkcyjnymi;
- 3) dopuszcza się agroturystykę w istniejącej zabudowie zagrodowej;
- 4) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości od 1,5 m do 3 m od granicy działki;
- 5) zakazuje się sytuowania na budynkach akcentów architektonicznych;
- 6) poziom posadzki pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków mieszkalnych i usługowych należy sytuować nie wyżej niż 1,0 m nad poziomem terenu.

3. Obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki:

- 1) intensywność zabudowy – min. 0,2/max 0,7;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 50%;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%;
- 4) linia zabudowy nieprzekraczalna – 5 m, 6 m, 8 m, 12 m, zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) na terenach położonych w granicach ochrony kompozycji historycznego układu ruralistycznego, dla budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych obowiązuje historyczna linia zabudowy wyznaczona przez elewacje frontowe budynków istotnych dla kompozycji historycznego układu ruralistycznego - w przypadku wymiany

budynku i budowy nowego budynku dopuszcza się jego usytuowanie w odległości nie większej niż 4 m od obowiązującej, historycznej linii zabudowy;

6) gabaryty budynków:

- a) mieszkalnych, usytuowanych na/przy obowiązującej linii zabudowy budynków istotnych dla kompozycji historycznego układu ruralistycznego – do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, rzut budynku prostokątny o proporcjach min. 1:1,4, szerokość elewacji frontowej od 7 m do 11 m,
- b) pozostałych – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, powierzchnia zabudowy budynku do 400 m<sup>2</sup>;

7) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m;

8) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku mieszkalnego od 3,8 m do 7,0 m i pozostałych budynków do 6 m;

9) geometria dachów budynków:

- a) sytuowanych pomiędzy linią rozgraniczającą pasa drogowego, a tylną ścianą budynków istotnych dla kompozycji historycznego układu ruralistycznego - dach symetryczny, wysoki, dwuspadowy lub dwuspadowy z naczółkami, sytuowany kalenicowo do frontu działki,
  - b) sytuowanych w linii zabudowy charakterystycznej dla stodoł - dach symetryczny, niski lub wysoki, dwuspadowy, sytuowany połaciowo do frontu działki,
  - c) pozostałych – dach płaski, niski lub wysoki;
- 10) forma miejsc do parkowania samochodów - parking otwarty, garaż wbudowany, garaż samodzielny, o minimalnej liczbie m.p. ustalonej w § 27;
- 11) minimalna powierzchnia nowych działek – 900 m<sup>2</sup>.

**§ 40.1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **5MN** ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) uzupełniające – handel detaliczny, usługi bytowe, usługi drobne.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) dopuszcza się sytuowanie usług wyłącznie na działkach posiadających dojazd z drogi 1KDZ lub 2KDZ;

2) zakazuje się sytuowania handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży większej niż 200 m<sup>2</sup>;

3) dopuszcza się przekształcenie budynków istniejącej zabudowy zagrodowej:

- a) na zabudowę mieszkaniową jednorodziną, zabudowę mieszkaniową jednorodziną z usługami przeznaczenia uzupełniającego,
- b) budynków pomocniczych i produkcyjnych na pracownie, kuchnie letnie, drugi dom mieszkalny, przydomowe obiekty rekreacyjne związane z zabudową mieszkaniową jednorodziną lub na potrzeby przeznaczenia uzupełniającego, pod warunkiem adaptacji budynków istotnych dla kompozycji historycznego układu ruralistycznego na budynek mieszkalny lub usługowy z mieszkaniem funkcyjnymi;

4) dopuszcza się agroturystykę w istniejącej zabudowie zagrodowej;

5) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości od 1,5 m do 3 m od granicy działki;

6) zakazuje się sytuowania na budynkach akcentów architektonicznych;

7) poziom posadzki pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków mieszkalnych i usługowych należy sytuować nie wyżej niż 1,0m nad poziomem terenu.

3. Obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki:

1) intensywność zabudowy – min. 0,2/max 0,7;

2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 50%;

3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%;

- 4) linia zabudowy obowiązująca lub nieprzekraczalna – 5 m, 6 m, 8 m, 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) gabaryty budynków:
  - a) mieszkalnych - do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, rzut budynku prostokątny o proporcjach min. 1:1,4, szerokość elewacji frontowej od 8 m do 11 m,
  - b) pozostałych – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m;
- 7) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków mieszkalnych do 7,0 m, pozostałych budynków do 5 m;
- 8) geometria dachów budynków:
  - a) mieszkalnych i usługowych - dach symetryczny, wysoki, dwuspadowy lub dwuspadowy z naczółkami, sytuowany kalenicowo do frontu działki,
  - b) pomocniczych – płaski, niski lub wysoki;
- 9) forma miejsc do parkowania samochodów - parking otwarty, garaż wbudowany, garaż samodzielny, o minimalnej liczbie m.p. ustalonej w § 27;
- 10) minimalna powierzchnia nowych działek – 800 m<sup>2</sup>.

§ 41.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MNp** ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) dopuszcza się usytuowanie na działce jednego wolno stojącego budynku pomocniczego o powierzchni zabudowy do 70 m<sup>2</sup>;
- 2) zakazuje się sytuowania na budynkach akcentów architektonicznych.

3. Obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki:

- 1) intensywność zabudowy – min. 0,1/max 0,3;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 25%;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50%;
- 4) linia zabudowy obowiązująca lub nieprzekraczalna – 6 m, 8 m, 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) gabaryty budynków - do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, szerokość elewacji frontowej od 12 m do 18 m;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m;
- 7) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku mieszkalnego od 3,8 m do 5,0 m, pomocniczych do 3,5 m;
- 8) geometria dachów – dach symetryczny, wysoki, na budynku mieszkalnym o kalenicy sytuowanej połaciowo do frontu działki;
- 9) forma miejsc do parkowania samochodów - parking otwarty, garaż wbudowany, garaż samodzielny, o minimalnej liczbie m.p. ustalonej w § 27;
- 10) minimalna powierzchnia nowych działek – 800 m<sup>2</sup>.

§ 42.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MU** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, biura, gastronomia, handel detaliczny, rekreacja, rozrywka, usługi bytowe, usługi drobne, usługi kształcenia, usługi upowszechniania kultury;
- 2) uzupełniające – mieszkania funkcyjne.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) zakazuje się sytuowania handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży większej niż 400 m<sup>2</sup>;
- 2) należy zapewnić ogólny dostęp do frontu działki, na której usytuowane są usługi, oraz zagospodarować go jako przestrzeń wymagającą specjalnego opracowania;

- 3) zakazuje się sytuowania dominant przestrzennych i akcentów architektonicznych;
- 4) dopuszcza się nie więcej niż 2 wolno stojące budynki pomocnicze.

3. Obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki:

- 1) intensywność zabudowy – min. 0,2/max 0,8;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 50%;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%;
- 4) linia zabudowy nieprzekraczalna – 8 m, zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) na terenach położonych w granicach ochrony kompozycji historycznego układu ruralistycznego, dla budynków przeznaczenia podstawowego obowiązuje historyczna linia zabudowy wyznaczona przez elewacje frontowe budynków istotnych dla kompozycji historycznego układu ruralistycznego - w przypadku wymiany budynku i budowy nowego budynku dopuszcza się jego usytuowanie w odległości nie większej niż 4 m od obowiązującej, historycznej linii zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) dla budynków pomocniczych nieprzekraczalną linię zabudowy wyznacza tylna ściana budynku usługowego lub mieszkalnego;
- 7) gabaryty budynków:
  - a) mieszkalnych - do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
  - b) pozostałych – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
  - c) powierzchnia zabudowy - max 250 m<sup>2</sup>;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m;
- 9) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków przeznaczenia podstawowego od 4,0 m do 7,0 m;
- 10) geometria dachów budynków:
  - a) przeznaczenia podstawowego - dach symetryczny, wysoki, sytuowany kalenicowo do frontu działki,
  - b) pomocniczych – dach płaski, niski lub wysoki;
- 11) forma miejsc do parkowania samochodów - parking otwarty, garaż wbudowany, garaż samodzielny, o minimalnej liczbie m.p. w ilości minimum 50% m.p., ustalonej w § 27;
- 12) minimalna powierzchnia nowych działek – 600 m<sup>2</sup>.

§ 43.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2MU** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, biura, handel detaliczny, obsługa zwierząt, usługi bytowe, usługi drobne;
- 2) uzupełniające – mieszkania funkcyjne.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) zakazuje się sytuowania handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży większej niż 200 m<sup>2</sup>;
- 2) wzdłuż cieków wodnych, oznaczonych symbolem 3WS, należy sytuować zieleń towarzyszącą średniowysoką i wysoką, w pasie o szerokości min. 5 m;
- 3) zakazuje się sytuowania na budynkach akcentów architektonicznych.

3. Obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki:

- 1) intensywność zabudowy – min. 0,1/max 0,4;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 25%;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40%;
- 4) linia zabudowy nieprzekraczalna – 8 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) gabaryty budynków - do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe;

- 6) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m;
- 7) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku mieszkalnego i usługowego od 3,8 m do 5,5 m;
- 8) geometria dachów – dach symetryczny, niski lub wysoki, na budynku mieszkalnym i usługowym sytuowany kalenicowo do frontu działki;
- 9) forma miejsc do parkowania samochodów - parking otwarty, garaż wbudowany, garaż samodzielny, o minimalnej liczbie m.p. ustalonej w § 27;
- 10) minimalna powierzchnia nowych działek – 1200 m<sup>2</sup>.

§ 44.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MP** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) uzupełniające – obsługa zwierząt, handel pojazdami, naprawa pojazdów, obsługa pojazdów, produkcja drobna.
  2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:
    - 1) przeznaczenie podstawowe należy sytuować łącznie z przeznaczeniem uzupełniającym;
    - 2) zakazuje się sytuowania dominant przestrzennych i akcentów architektonicznych.
  3. Obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki:
    - 1) intensywność zabudowy – min. 0,2/max 0,5;
    - 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 40%;
    - 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30%;
    - 4) linia zabudowy obowiązująca lub nieprzekraczalna – 7 m, 8 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - 5) gabaryty budynków – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, maksymalna powierzchnia zabudowy budynku 400 m<sup>2</sup>;
    - 6) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m;
    - 7) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej do 6,0 m;
    - 8) geometria dachów - dach symetryczny, niski lub wysoki;
    - 9) forma miejsc do parkowania samochodów - parking otwarty, garaż wbudowany, o minimalnej liczbie m.p. ustalonej w § 27;
    - 10) minimalna powierzchnia nowych działek – 1500 m<sup>2</sup>.

## **Rozdział 2**

### **Tereny zabudowy usługowej i techniczno-produkcyjnej**

§ 45.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1U** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – handel detaliczny, gastronomia, rozrywka, usługi turystyki, usługi kultury, usługi upowszechniania kultury, biura, usługi bytowe, usługi drobne;
- 2) uzupełniające – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, mieszkania funkcyjne.
  2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:
    - 1) zakazuje się sytuowania handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży większej niż 400 m<sup>2</sup>;
    - 2) należy zapewnić ogólny dostęp do frontu działki, na której usytuowane są usługi, oraz zagospodarować go jako przestrzeń wymagającą specjalnego opracowania, w sposób spójny z terenem placu publicznego KP;
    - 3) dla budynków obowiązują szczególne wymagania architektoniczne;
    - 4) nakazuje się sytuowanie:
      - a) budynków usługowych, usługowo-mieszkalnych i mieszkalnych w zwartej lub półzwartej pierzei zabudowy, w granicy działki lub w odległości od 1 m do 3 m od granicy działki,
      - b) elewacji frontowej budynków na obowiązującej linii zabudowy;

- 5) dopuszcza się sytuowanie na budynkach akcentów architektonicznych;
- 6) zakazuje się sytuowania dominant przestrzennych oraz wolno stojących budynków pomocniczych.

3. Obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki:

- 1) intensywność zabudowy – min. 0,2/max 0,8;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 50%;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10%;
- 4) linia zabudowy obowiązująca lub nieprzekraczalna – 4 m, 5 m, 8 m, zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) dla budynków pomocniczych nieprzekraczalną linię zabudowy wyznacza tylna ściana budynku usługowego, usługowo-mieszkalnego lub mieszkalnego;
- 6) gabaryty budynków:
  - a) mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych - do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, rzut budynku prostokątny o proporcjach min. 1:1,4, szerokość elewacji frontowej od 15 m do 45 m,
  - b) pozostałych – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, maksymalna powierzchnia zabudowy budynku 250 m<sup>2</sup>;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m;
- 8) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków usługowych i mieszkalno-usługowych od 4,0 m do 8,0 m;
- 9) geometria dachów – dach symetryczny, wysoki, na budynkach usługowych, mieszkalno-usługowych i mieszkalnych sytuowany połączniowo do drogi 1KDZ;
- 10) forma miejsc do parkowania samochodów – parking otwarty, o liczbie m.p. nie mniejszej niż 50% liczby ustalonej w § 27, z zastrzeżeniem pkt 11;
- 11) dopuszcza się realizację niezbędnych miejsc do parkowania samochodów na terenie oznaczonym symbolem KP, zgodnie w wymogami § 64;
- 12) minimalna powierzchnia nowych działek – 900 m<sup>2</sup>.

§ 46.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2U** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – bezpieczeństwo publiczne, biura, rekreacja, rozrywka, usługi kształcenia, usługi kultury, usługi upowszechniania kultury, usługi turystyki, usługi bytowe, usługi drobne;
- 2) uzupełniające – usługi upowszechniania kultury, urządzenia sportu i rekreacji, obiekty parkowania.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) należy zapewnić ogólny dostęp do frontu działki, na której usytuowane są usługi, oraz zagospodarować go jako przestrzeń wymagającą specjalnego opracowania, w sposób spójny z terenem UK;
- 2) dla budynków obowiązują szczególne wymagania architektoniczne;
- 3) zakazuje się sytuowania wolno stojących budynków pomocniczych i dominant przestrzennych.

3. Obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki:

- 1) intensywność zabudowy – min. 0,1/max 0,3;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 30%;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30%;
- 4) linia zabudowy nieprzekraczalna – 5 m, 8 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m;
- 6) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej od 4,0 m do 6,0 m;
- 7) geometria dachów – dach symetryczny, niski lub wysoki, sytuowany połączniowo do frontu działki;

- 8) forma miejsc do parkowania samochodów - parking otwarty, garaż wbudowany, o minimalnej liczbie m.p. ustalonej w § 27;
- 9) minimalna powierzchnia nowych działek – 900 m<sup>2</sup>.

§ 47.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UK** ustala się przeznaczenie podstawowe – usługi kultu religijnego.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się sytuowanie plebani, domu parafialnego i domu katechetycznego i budynków pomocniczych;
- 2) teren zagospodarować jako przestrzeni wymagającą specjalnego opracowania;
- 3) należy zapewnić powiązania ciągami pieszymi z terenem KP, 2U i US;
- 4) dla współczesnej dominanty przestrzennej obowiązują wymagania § 17.

3. Obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki:

- 1) intensywność zabudowy – min. 0,25/max 0,6;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 35%;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30%;
- 4) linia zabudowy nieprzekraczalna – 5 m, 8 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) gabaryty budynków – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy – 18 m;
- 7) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej do 8 m;
- 8) geometria dachów – dach symetryczny, wysoki, z wyjątkiem wieży kościelnej, dla której dopuszcza się dach o kątach nachylenia od 20° do 80°;
- 9) forma miejsc do parkowania samochodów – parking otwarty, o minimalnej liczbie m.p. ustalonej w § 27, z zastrzeżeniem pkt 10;
- 10) dopuszcza się lokalizację niezbędnych miejsc do parkowania samochodów na terenie oznaczonym symbolem 1KS oraz przyuliczne zatoki postojowe wzdłuż ulicy 4KDW;
- 11) minimalna powierzchnia nowych działek – 1000 m<sup>2</sup>.

§ 48.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UO** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – usługi edukacji i wychowania;
- 2) uzupełniające – urządzenia sportu i rekreacji, usługi kształcenia, biura, mieszkania funkcyjne.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się sytuowania przeznaczenia uzupełniającego niezależnie od przeznaczenia podstawowego;
- 2) dopuszcza się sytuowanie wolno stojących budynków pomocniczych.

3. Obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki:

- 1) intensywność zabudowy – min. 0,2/max 0,6;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 30%;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50%;
- 4) linia zabudowy nieprzekraczalna – 5 m, 8 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) gabaryty budynków - do 3 kondygnacji nadziemnych;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m;
- 7) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku przeznaczenia podstawowego od 4,0 m do 8,0 m;
- 8) geometria dachów – dach symetryczny, wysoki, sytuowany połączowo do frontu działki;

- 9) forma miejsca do parkowania samochodów - parking otwarty, o minimalnej liczbie m.p. ustalonej w § 27;
- 10) minimalna powierzchnia nowych działek – 900 m<sup>2</sup>.

§ 49.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **US** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – urządzenia sportu i rekreacji;
- 2) uzupełniające – zielen parkowa, sezonowe obiekty rozrywki, sezonowe bazy turystyczne.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) w ramach przeznaczenia sezonowe bazy turystyczne, wyklucza się kampingi;
- 2) dojazd z drogi 1KDZ, poprzez teren oznaczony symbolem 2U lub 1-2KS.

3. Obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki:

- 1) intensywność zabudowy – min. 0,0/max 0,1;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 5%;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30%;
- 4) linia zabudowy nieprzekraczalna – 5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) gabaryty budynków – do 2 kondygnacje nadziemnych;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m;
- 7) geometria dachów – dach symetryczny, niski lub wysoki;
- 8) forma miejsca do parkowania samochodów - parking otwarty, o minimalnej liczbie m.p. ustalonej w § 27, z zastrzeżeniem pkt 9;
- 9) dopuszcza się lokalizację niezbędnych miejsc do parkowania samochodów na terenie oznaczonym symbolem 1KS oraz przyuliczne zatoki postojowe wzdłuż ulicy 4KDW;
- 10) minimalna powierzchnia nowych działek – 1500 m<sup>2</sup>.

§ 50.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1PU** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa techniczno-produkcyjna;
- 2) uzupełniające – mieszkania funkcyjne.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) w ramach przeznaczenia zabudowa techniczno-produkcyjna wyklucza się sytuowanie produkcji i produkcji energii;
- 2) na terenie należy stosować jednolite formy zabudowy;
- 3) wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem oznaczonym symbolem 1MN i 2MN należy sytuować pas zieleni izolacyjnej wysokiej.

3. Obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki:

- 1) intensywność zabudowy – min. 0,2/max 0,6;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 40%;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%;
- 4) linia zabudowy nieprzekraczalna – 8 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) gabaryty budynków – max 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m;
- 7) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej do 6,0 m;
- 8) geometria dachów – dach symetryczny, niski lub wysoki;

- 9) forma miejsc do parkowania samochodów - parking otwarty, garaż wbudowany, garaż samodzielny, o minimalnej liczbie m.p. ustalonej w § 27;
- 10) minimalna powierzchnia nowych działek – 1200 m<sup>2</sup>.

§ 51.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **2PU i 3PU** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa techniczno-produkcyjna;
- 2) uzupełniające – handel detaliczny.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) w ramach przeznaczenia zabudowa techniczno-produkcyjna wyklucza się sytuowanie produkcji energii;
- 2) na terenie należy stosować jednolite formy zabudowy;
- 3) dopuszcza się handel detaliczny wyłącznie związany z przeznaczeniem podstawowym, o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400 m<sup>2</sup>;
- 4) wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem oznaczonym symbolem MP należy sytuować pas zieleni izolacyjnej wysokiej;
- 5) w liniach rozgraniczających terenu 3PU, zgodnie z § 26 ust. 6 stanowiącego pas terenu przeznaczony pod przyszłą rozbudowę drogi 2KDZ, obowiązują ograniczenia w sytuowaniu obiektów budowlanych określone w przepisach odrębnych w zakresie dróg publicznych.

3. Obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki:

- 1) intensywność zabudowy – min. 0,2/max 0,6;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 40%;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%;
- 4) linia zabudowy nieprzekraczalna – 8 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) gabaryty budynków – max 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m;
- 7) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej do 6,0 m;
- 8) geometria dachów – dach płaski, niski lub wysoki;
- 9) forma miejsc do parkowania samochodów - parking otwarty, garaż wbudowany, garaż samodzielny, o minimalnej liczbie m.p. ustalonej w § 27;
- 10) minimalna powierzchnia nowych działek – 2500 m<sup>2</sup>.

§ 52.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1PE i 2PE** ustala się przeznaczenie: podstawowe - eksploatacja kopalni.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) od linii rozgraniczającej drogi 1KDZ należy pozostawić filar ochronny o szerokości nie mniejszej niż 30 m;
- 2) zakazuje się sytuowania zabudowy;
- 3) dopuszcza się sytuowanie tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń związanymi z wydobyciem, oczyszczaniem i sortowaniem kopaliny oraz tymczasowo utwardzonych dróg dojazdowych i zwałowisk nadkładu;
- 4) wyrobiska poeksploatacyjne należy sukcesywnie rekultywować w kierunku rolnym lub leśnym, z dopuszczeniem kierunku wodnego na nie więcej niż 50% powierzchni terenu;
- 5) dopuszcza się sytuowanie sieci uzbrojenia, niezwiązanych w zakładem górniczym, w odległości nie większej niż 35 m od linii rozgraniczającej drogi, z zastrzeżeniem pkt 5;

- 6) w liniach rozgraniczających terenu 2PE, zgodnie z § 26 ust. 6 stanowiącego pas terenu przeznaczony pod przyszłą rozbudowę drogi 1KDZ, obowiązują ograniczenia w sytuowaniu obiektów budowlanych określone w przepisach odrębnych w zakresie dróg publicznych;
- 7) forma miejsc do parkowania samochodów - parking otwarty, o minimalnej liczbie m.p. ustalonej w § 27;
- 8) minimalna powierzchnia nowych działek – 15 000 m<sup>2</sup>.

### Rozdział 3

#### Tereny użytkowane rolniczo oraz tereny zieleni i wód

§ 53.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1RR i 2RR** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - uprawy rolne;
  - 2) uzupełniające – użytki zielone, trasy rekreacyjne.
2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:
- 1) zakazuje się sytuowania zabudowy;
  - 2) dopuszcza się sytuowanie użytków zielonych wyłącznie na nieużytkach oraz gruntach klasy V i VI;
  - 3) trasy rekreacyjne należy prowadzić wyłącznie drogami rolniczymi;
  - 4) zakazuje się likwidacji istniejących zadrzewień i zakrzewień śródpolnych i przydrożnych;
  - 5) w granicach udokumentowanego złoża, wskazanego na rysunku planu, zakazuje się sytuowania trwałych nasadzeń sadowniczych i ogrodniczych;
  - 6) w liniach rozgraniczających terenu 2RR, zgodnie z §26 ust. 6 stanowiącego pas terenu przeznaczony pod przyszłą rozbudowę drogi 1KDZ i 2KDZ, obowiązują ograniczenia w sytuowaniu obiektów budowlanych określone w przepisach odrębnych w zakresie dróg publicznych.

§ 54.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1RZ i 2RZ** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – użytki zielone;
  - 2) uzupełniające – lasy, wody.
2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:
- 1) zakazuje się sytuowania zabudowy;
  - 2) dopuszcza się sytuowanie lasów wyłącznie na nieużytkach oraz gruntach klasy V i VI;
  - 3) dopuszcza się sytuowanie stawów rybnych wyłącznie na terenie 1RZ;
  - 4) należy przywrócić użytki zielone na terenach istniejących gruntów orných;
  - 5) należy zapewnić ochronę mozaiki ekosystemów, korzystnej dla podtrzymania różnorodności florystycznej i faunistycznej, w szczególności zakazuje się likwidacji istniejących zadrzewień i zakrzewień śródpolnych i przywodnych;
  - 6) dopuszcza się zmiany ukształtowania powierzchni terenu wyłącznie związane z gospodarką wodną lub rybacką;
  - 7) w liniach rozgraniczających terenu 2RZ, zgodnie z § 26 ust. 6 stanowiącego pas terenu przeznaczony pod przyszłą rozbudowę drogi 2KDZ, obowiązują ograniczenia w sytuowaniu obiektów budowlanych określone w przepisach odrębnych w zakresie dróg publicznych.

§ 55.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **RO** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – ogrody;
  - 2) uzupełniające – zabudowa zagrodowa.
2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:
- 1) dopuszcza się sytuowanie budynków pomocniczych i inwentarskich oraz budowli rolniczych, wchodzących w skład zabudowy zagrodowej usytuowanej na terenie oznaczonym symbolem 4MN, 5MN i 1RM;
  - 2) zakazuje się sytuowania budynków mieszkalnych i akcentów architektonicznych.

3. Obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki:

- 1) intensywność zabudowy – min. 0,0/max 0,3;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 20%;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70%;
- 4) linia zabudowy nieprzekraczalna – 6 m, 10 m, 12 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) gabaryty budynków - do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, maksymalna powierzchnia zabudowy budynku 400 m<sup>2</sup>;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m;
- 7) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej od 3 m do 5 m;
- 8) geometria dachu – dach symetryczny, niski lub wysoki;
- 9) forma miejsc do parkowania samochodów – parking otwarty, o minimalnej liczbie m.p. ustalonej w § 27;
- 10) minimalna powierzchnia nowych działek – 900 m<sup>2</sup>.

§ 56.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1RM** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa zagrodowa;
- 2) uzupełniające – agroturystyka.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) zakazuje się sytuowania na budynkach akcentów architektonicznych;
- 2) poziom posadzki pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków mieszkalnych należy sytuować nie wyżej niż 1,0 m nad poziomem terenu.

3. Obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki:

- 1) intensywność zabudowy – min. 0,2/max 0,7;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 50%;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%;
- 4) linia zabudowy obowiązująca lub nieprzekraczalna – 6 m, 8 m, 10 m, 20 m, zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) na terenach położonych w granicach ochrony kompozycji historycznego układu ruralistycznego, dla budynków mieszkalnych obowiązuje historyczna linia zabudowy wyznaczona przez elewacje frontowe budynków istotnych dla kompozycji historycznego układu ruralistycznego; w przypadku wymiany i budowy nowego budynku mieszkalnego dopuszcza się jego usytuowanie w odległości nie większej niż 4 m od obowiązującej, historycznej linii zabudowy;
- 6) gabaryty budynków:
  - a) mieszkalnych - do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, rzut budynku prostokątny o proporcjach min. 1:1,4, szerokość elewacji frontowej od 7 m do 11 m,
  - b) pozostałych – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, maksymalna powierzchnia zabudowy budynku 400 m<sup>2</sup>;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m;
- 8) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków mieszkalnych od 3,7 m do 7,0 m, pozostałych do 5,5 m;
- 9) geometria dachów budynków:
  - a) sytuowanych pomiędzy linią rozgraniczającą pasa drogowego, a tylną ścianą budynków istotnych dla kompozycji historycznego układu ruralistycznego - dach symetryczny, wysoki, dwuspadowy lub dwuspadowy z naczółkami, sytuowany kalenicowo do frontu działki,

- b) sytuowanych w linii zabudowy charakterystycznej dla stodoł - dach symetryczny, niski lub wysoki, sytuowany połaciowo do frontu działki,
  - c) pozostałych – dach płaski, niski lub wysoki;
- 10) forma miejsc do parkowania samochodów – parking otwarty, garaż wbudowany, garaż samodzielny, o minimalnej liczbie m.p. ustalonej w § 27;
- 11) minimalna powierzchnia nowych działek – 1000 m<sup>2</sup>.

§ 57.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **2RMi 3RM** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - zabudowa zagrodowa, produkcja rolna;
- 2) uzupełniająca - agroturystyka.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) zakazuje się sytuowania na budynkach akcentów architektonicznych;
- 2) w liniach rozgraniczających terenu 3RM, zgodnie z § 26 ust. 6 stanowiącego pas terenu przeznaczony pod przyszłą rozbudowę drogi 1KDZ, obowiązują ograniczenia w sytuowaniu obiektów budowlanych określone w przepisach odrębnych w zakresie dróg publicznych.

3. Obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki:

- 1) intensywność zabudowy – min. 0,2/max 0,7;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 50%;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%;
- 4) linia zabudowy nieprzekraczalna – 8 m, 20 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) gabaryty budynków – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m;
- 7) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków do 5,5 m;
- 8) geometria dachów - dach symetryczny, niski lub wysoki, sytuowany połaciowo lub kalenicowo do frontu działki;
- 9) forma miejsc do parkowania samochodów - parking otwarty, garaż wbudowany, garaż samodzielny, o minimalnej liczbie m.p. ustalonej w § 27;
- 10) minimalna powierzchnia nowych działek – 2000 m<sup>2</sup>.

§ 58.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZLp** ustala się przeznaczenie podstawowe – lasy.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) zakazuje się sytuowania zabudowy;
- 2) zalesienia należy kształtować w sposób zgodny z siedliskiem i naturalną roślinnością.

§ 59.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1ZP i 2ZP** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zieleń parkowa;
- 2) uzupełniająca – obiekty parkowania.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) zakazuje się sytuowania zabudowy;
- 2) dopuszcza się sytuowanie urządzeń parkowania wyłącznie w formie przyulicznych zatok postojowych, na powierzchni nie większej niż 20% powierzchni terenu;
- 3) do terenu należy zapewnić dostęp ogólny;
- 4) zieleń należy komponować gatunkami zgodnymi z siedliskiem, z min. 40% udziałem zieleni zimozielonej;
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60% powierzchni terenu.

§ 60.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1WS** ustala się przeznaczenie podstawowe – wody.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) zakazuje się sytuowania zabudowy;
- 2) należy zachować i wzmocnić obudowę biologiczną strefy przybrzeżnej wód gatunkami roślin, zgodnymi z siedliskiem.

§ 61.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **2WS** ustala się przeznaczenie podstawowe – wody.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) zakazuje się sytuowania zabudowy;
- 2) należy zachować i wzmocnić obudowę biologiczną strefy przybrzeżnej wód gatunkami zgodnymi z siedliskiem.

§ 62.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **3WS** ustala się przeznaczenie podstawowe – wody.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się zarurowanie cieków wodnych, zmianę przebiegu cieków oraz zachowanie istniejącej zabudowy;
- 2) dopuszcza się wykorzystanie zbiornika wodnego (stawu) do rekreacji i ochrony pożarowej;
- 3) należy zachować i wzmocnić obudowę biologiczną strefy przybrzeżnej wód gatunkami zgodnymi z siedliskiem.

#### **Rozdział 4**

#### **Tereny komunikacji i infrastruktury technicznej**

§ 63.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KS i 2KS** ustala się przeznaczenie podstawowe – obiekty parkowania.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) zakazuje się sytuowania zabudowy;
- 2) należy zapewnić dostęp ogólny;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10%;
- 4) w liniach rozgraniczających terenu 2KS, zgodnie z § 26 ust. 6 stanowiącego pas terenu przeznaczony pod przyszłą rozbudowę drogi 1KDZ, obowiązują ograniczenia w sytuowaniu obiektów budowlanych określone w przepisach odrębnych w zakresie dróg publicznych.

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

- 1) podstawowe – plac publiczny;
- 2) uzupełniające – obiekty parkowania.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) plac publiczny należy komponować jako przestrzeń wymagającą specjalnego opracowania, z wydzieleniem strefy placu, ciągów pieszych, urządzeń parkowania i zieleni, z nawierzchnią z materiałów naturalnych lub szlachetnych, zróżnicowaną rysunkiem, fakturą i barwą;
- 2) dopuszcza się sytuowanie urządzeń do parkowania wyłącznie w formie parkingu otwartego i przyulicznych zatok postojowych, na nie więcej niż 25% powierzchni terenu;
- 3) małej architekturze i oświetleniu należy zapewnić wysokie walory architektoniczne, dostosowane do historycznego otoczenia;
- 4) dopuszcza się zieleń wysoką wyłącznie w formach komponowanych i formowanych;
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10% powierzchni terenu.

§ 65.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDZ** ustala się przeznaczenie podstawowe – droga publiczna.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) droga klasy zbiorczej (Z);
- 2) szerokość pasa drogowego – od 9 m do 19 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) na terenie zabudowanym - chodnik, co najmniej jednostronny;
- 4) zakazuje się sytuowania miejsc do parkowania samochodów, z wyjątkiem zatok postojowych sytuowanych dla obsługi terenu placu publicznego, oznaczonego symbolem KP;
- 5) na odcinku wskazanym na rysunku planu teren zagospodarować jako przestrzeń wymagającą specjalnego opracowania;
- 6) dopuszcza się wymianę istniejącej zieleni towarzyszącej zgodnie z wymogami § 16.

§ 66.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **2KDW** ustala się przeznaczenie podstawowe – droga publiczna.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) droga klasy zbiorczej (Z);
- 2) szerokość pasa drogowego – od 10 m do 20,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) na terenie zabudowanym – chodnik, co najmniej jednostronny;
- 4) obowiązuje zachowanie zabytku, o którym mowa w § 19 ust. 1 pkt 1;
- 5) na odcinku wskazanym na rysunku planu teren zagospodarować jako przestrzeń wymagającą specjalnego opracowania, ze szczególnym uwzględnieniem otoczenia zabytku;
- 6) dopuszcza się sytuowanie:
  - a) poza terenem zabudowanym - zieleni towarzyszącej w formie szpaleru drzew,
  - b) na terenie zabudowanym - miejsc do parkowania samochodów w formie zatok przyulicznych.

§ 67.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDW** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – droga wewnętrzna;
- 2) uzupełniające – trasy rekreacyjne.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) droga klasy dojazdowej (D);
- 2) szerokość pasa drogowego – od 6 m do 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) poza terenem zabudowanym dopuszcza się sytuowanie zieleni towarzyszącej w formie szpaleru drzew;
- 4) zakazuje się sytuowania miejsc do parkowania samochodów.

§ 68.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KDW** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – droga wewnętrzna;
- 2) uzupełniające – trasy rekreacyjne.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) na terenie zabudowanym - droga zapewniająca dojeździe i dojazd do budynków, spełniająca wymogi drogi pożarowej;
- 2) poza terenem zabudowanym – droga dojazdowa do gruntów rolnych;
- 3) szerokość pasa drogowego – od 5 m do 14 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) zakazuje się sytuowania miejsc do parkowania samochodów.

§ 69.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3KDW** ustala się przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) droga zapewniająca dojazd i dojazd do budynków, spełniająca wymogi drogi pożarowej;
- 2) szerokość pasa drogowego – 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) drogę niezapewniającą przejazdu bez zawracania należy zakończyć placem manewrowym o wymiarach zgodnych z przepisami odrębnymi w zakresie dróg pożarowych;
- 4) zakazuje się sytuowania miejsc do parkowania samochodów.

§ 70.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4KDW** ustala się przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ulica klasy dojazdowej (D);
- 2) szerokość pasa drogowego – od 8,5 m do 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) chodnik – co najmniej jednostronny;
- 4) teren zagospodarować jako przestrzeń wymagającą specjalnego opracowania;
- 5) dopuszcza się sytuowanie miejsc do parkowania samochodów w formie zatok przyulicznych.

§ 71.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5KDW** ustala się przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) droga zapewniająca dojazd i dojazd do budynków, spełniająca wymogi drogi pożarowej;
- 2) szerokość pasa drogowego – od 8 m do 11 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) w pasie drogowym, o szerokości większej się niż 8 m, dopuszcza się sytuowanie miejsc do parkowania samochodów.

§ 72.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6KDW** ustala się przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) droga zapewniająca dojazd i dojazd do budynków, spełniająca wymogi drogi pożarowej;
- 2) szerokość pasa drogowego – 8 m;
- 3) zakazuje się sytuowania miejsc do parkowania samochodów.

§ 73.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **7KDW** ustala się przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) droga zapewniająca dojazd i dojazd do budynków, spełniająca wymogi drogi pożarowej;
- 2) szerokość pasa drogowego – od 6 m do 15 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zakazuje się sytuowania miejsc do parkowania samochodów.

§ 74.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **8KDW** ustala się przeznaczenie: podstawowe – droga wewnętrzna.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) droga zapewniająca dojazd i dojazd do budynków, spełniająca wymogi drogi pożarowej;
- 2) szerokość pasa drogowego – 8 m;
- 3) zakazuje się sytuowania miejsc do parkowania samochodów.

§ 75.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **9KDW** ustala się przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) droga zapewniająca dojazd i dojazd do budynków, spełniająca wymogi drogi pożarowej;
- 2) szerokość pasa drogowego – 6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zakazuje się sytuowania miejsc do parkowania samochodów.

§ 76.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **10KDW** ustala się przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) droga zapewniająca dojazd i dojazd do budynków, spełniająca wymogi drogi pożarowej;
- 2) szerokość pasa drogowego – od 5 m do 7 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zakazuje się sytuowania miejsc do parkowania samochodów.

§ 77.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **11KDW** ustala się przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) droga zapewniająca dojazd i dojazd do budynków, spełniająca wymogi drogi pożarowej;
- 2) szerokość pasa drogowego – 5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zakazuje się sytuowania miejsc do parkowania samochodów.

§ 78.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **12KDW** ustala się przeznaczenie podstawowe – droga pieszka.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość pasa drogowego – od 2 m do 4 m, z poszerzeniem do 18 m w rejonie powiązania z drogą 2KDZ, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się sytuowanie zieleni towarzyszącej w pasie drogowym o szerokości większej niż 4 m.

§ 79.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **E** ustala się przeznaczenie podstawowe – obiekty elektroenergetyczne.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) teren zagospodarować zielenią niską;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 80%;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 5%;
- 4) linia zabudowy nieprzekraczalna – zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych;
- 5) wysokość obiektu budowlanego – max 6 m;
- 6) minimalna powierzchnia nowych działek – 2 m<sup>2</sup>.

### **DZIAŁ III PRZEPISY KOŃCOWE**

§ 80. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Białej.

§ 81. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

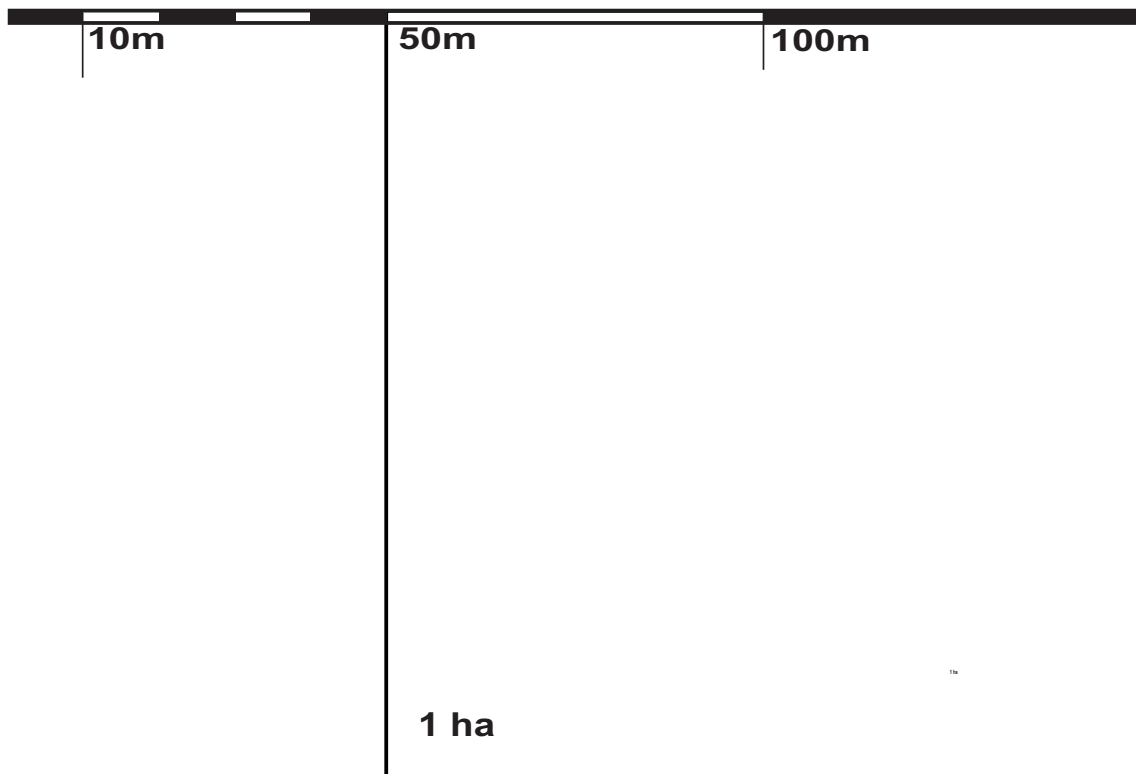
Przewodniczący Rady

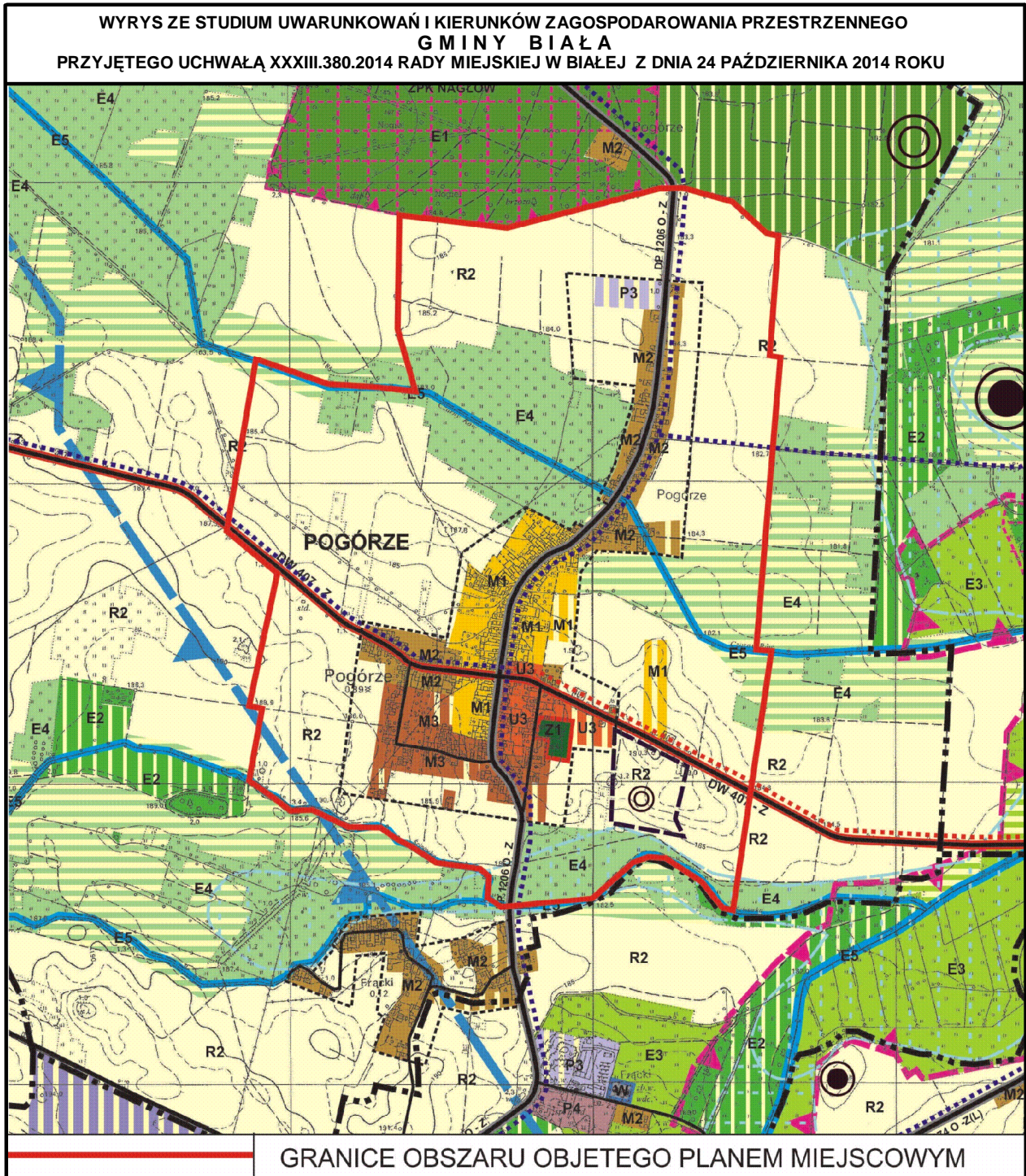
*Robert Roden*


NINIEJSZY RYSUNEK STANOWI ZAŁĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY RADY MIEJSKIEJ W BIAŁEJ  
NR XII.104.2015 Z DNIA 23 GRUDNIA 2015 ROKU





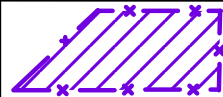
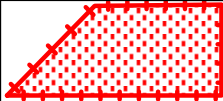

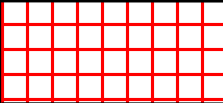


**MIEJSCOWY PLAN  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
WSI POGÓRZE**

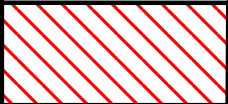
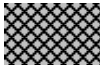




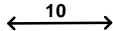
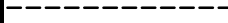



skala 1 : 1000

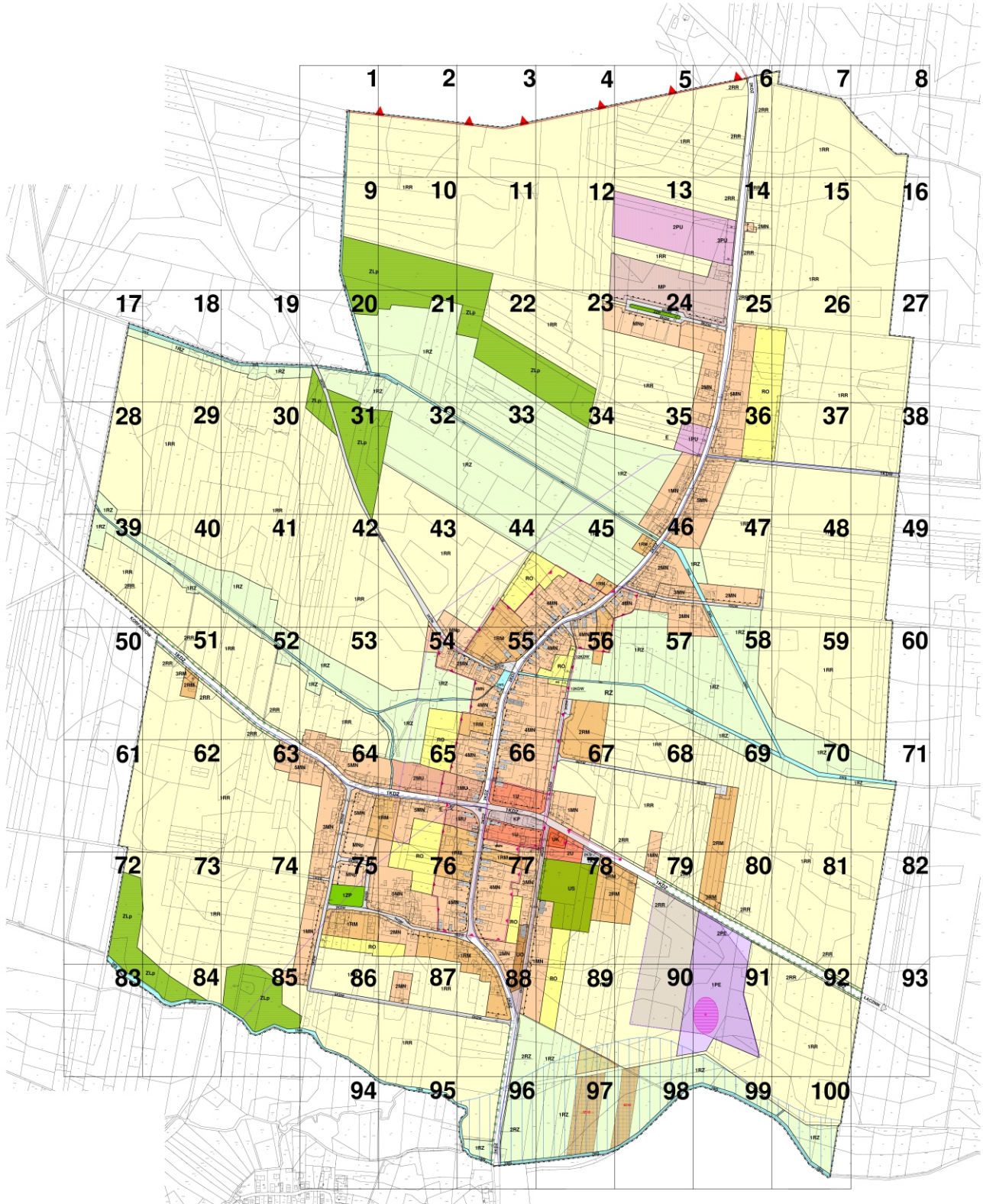




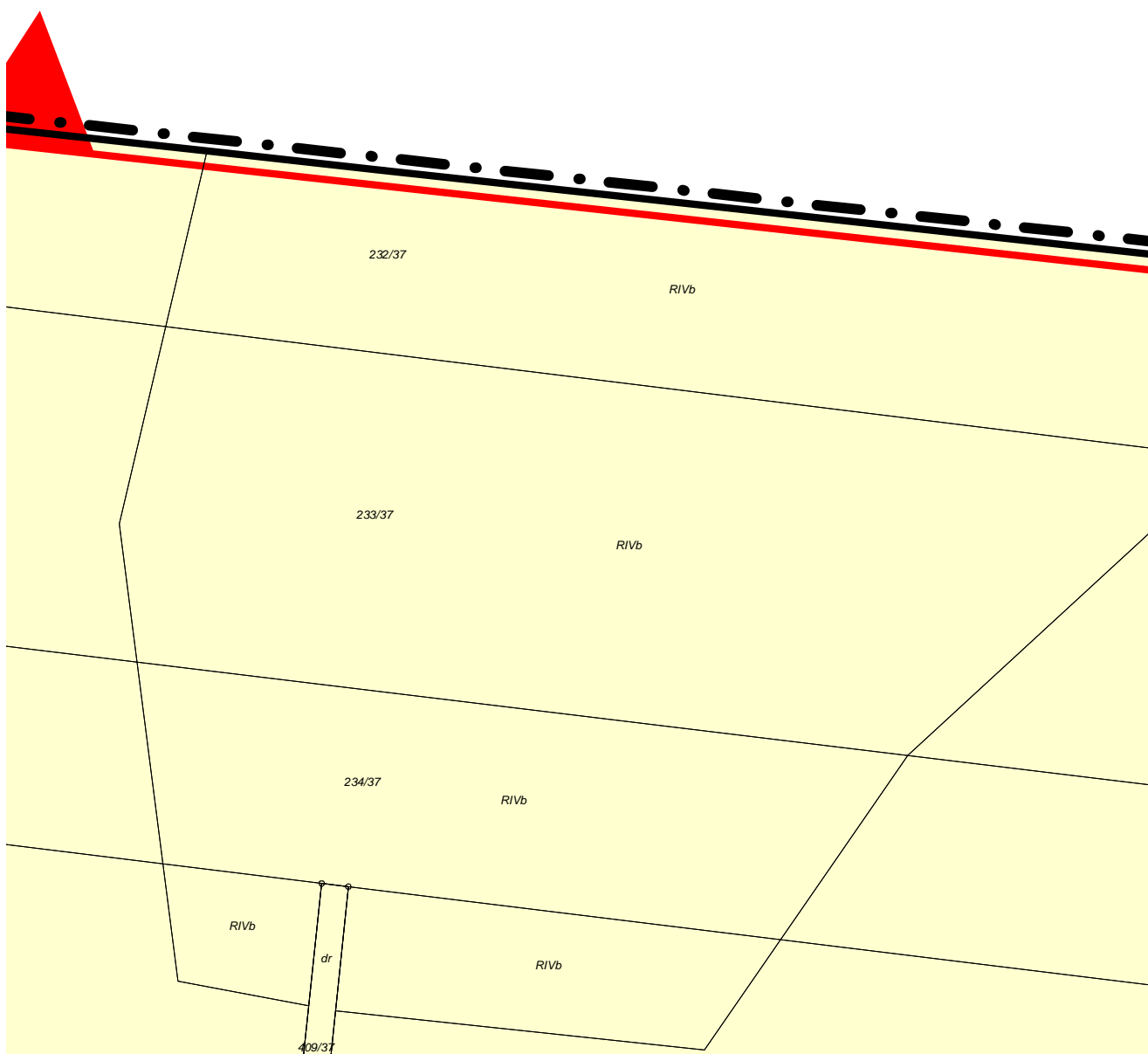
<b>OZNACZENIA</b>	
	GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
<b>PRZEZNACZENIE TERENÓW</b>	
<b>MN</b>	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ - ISTNIEJĄCE
<b>MNp</b>	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ - PLANOWANE
<b>MU</b>	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ
<b>MP</b>	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-RZEMIEŚLNICZEJ
<b>U</b>	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
<b>UK</b>	TERENY USŁUG KULTURY
<b>UO</b>	TERENY USŁUG EDUKACJI I WYCHOWANIA
<b>US</b>	TERENY SPORTU I REKREACJI
<b>PU</b>	TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNO - USŁUGOWEJ
<b>PE</b>	TERENY EKSPLOATACJI KOPALIN
<b>RR</b>	TERENY ROLNICZE
<b>RZ</b>	TERENY UŻYTKÓW ZIELONYCH
<b>RO</b>	TERENY OGRODÓW PRZYDOMOWYCH
<b>RM</b>	TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
<b>ZLp</b>	TERENY PLANOWANYCH ZALESIEŃ

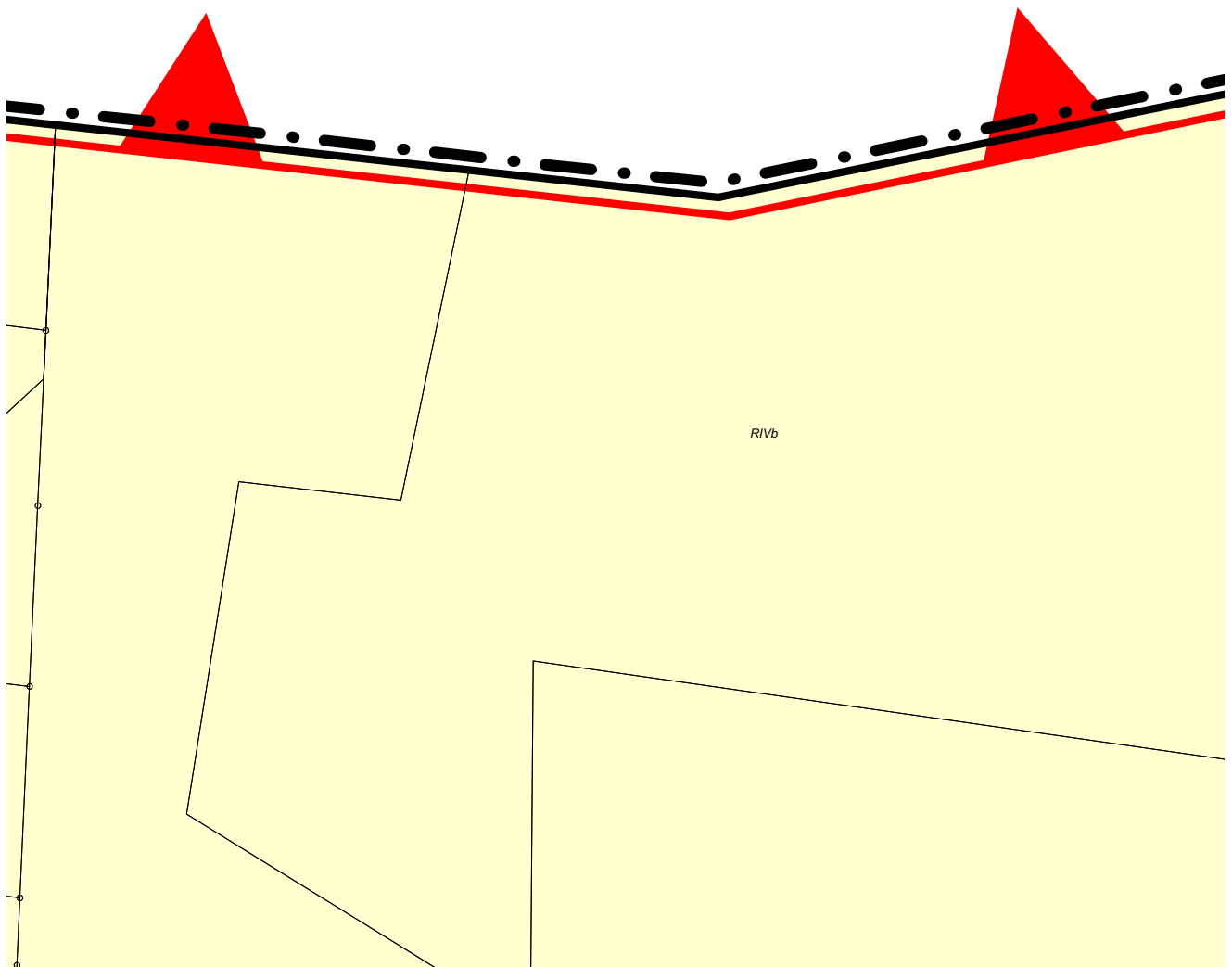
<b>ZP</b>	TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
<b>WS</b>	TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
<b>KS</b>	TERENY URZĄDZEŃ KOMUNIKACJI
<b>KP</b>	TEREN PLACU PUBLICZNEGO
<b>KDZ</b>	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH ZBIORCZYCH
<b>KDW</b>	TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
<b>E</b>	TERENY INFRASTRUKTURY ELEKTROENERGETYCZNEJ
<b>ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO</b>	
	GRANICE OCHRONY KOMPOZYCJI HISTORYCZNEGO UKŁADU RURALISTYCZNEGO
	BUDYNKI ISTOTNE DLA KOMPOZYCJI HISTORYCZNEGO UKŁADU RURALISTYCZNEGO
	BUDYNKI ISTOTNE DLA KOMPOZYCJI HISTORYCZNEGO UKŁADU RURALISTYCZNEGO, O CECHACH ZABYTKOWYCH, OBJĘTE OCHRONĄ
	GRANICE OBSZARU WYMAGAJĄCEGO UKSZTAŁTOWANIA
<b>OCHRONA ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU</b>	
	GRANICE UDOKUMENTOWANEGO ZŁOŻA SUROWCÓW MINERALNYCH "POGÓRZE"
	GRANICE TERENU WYMAGAJĄCEGO REKULTYWACJI
	GRANICE PROJEKTOWANEGO ZESPOŁU PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWEGO "NAGŁÓW"
	NATURALNE SIEDLISKA PRZYRODNICZE, OBJĘTE OCHRONĄ
	SZPALERY DRZEW O DUŻYCH WALORACH KRAJOBRAZOWYCH, OBJĘTE OCHRONĄ
	STREFA OCHRONY EKSPOZYCJI

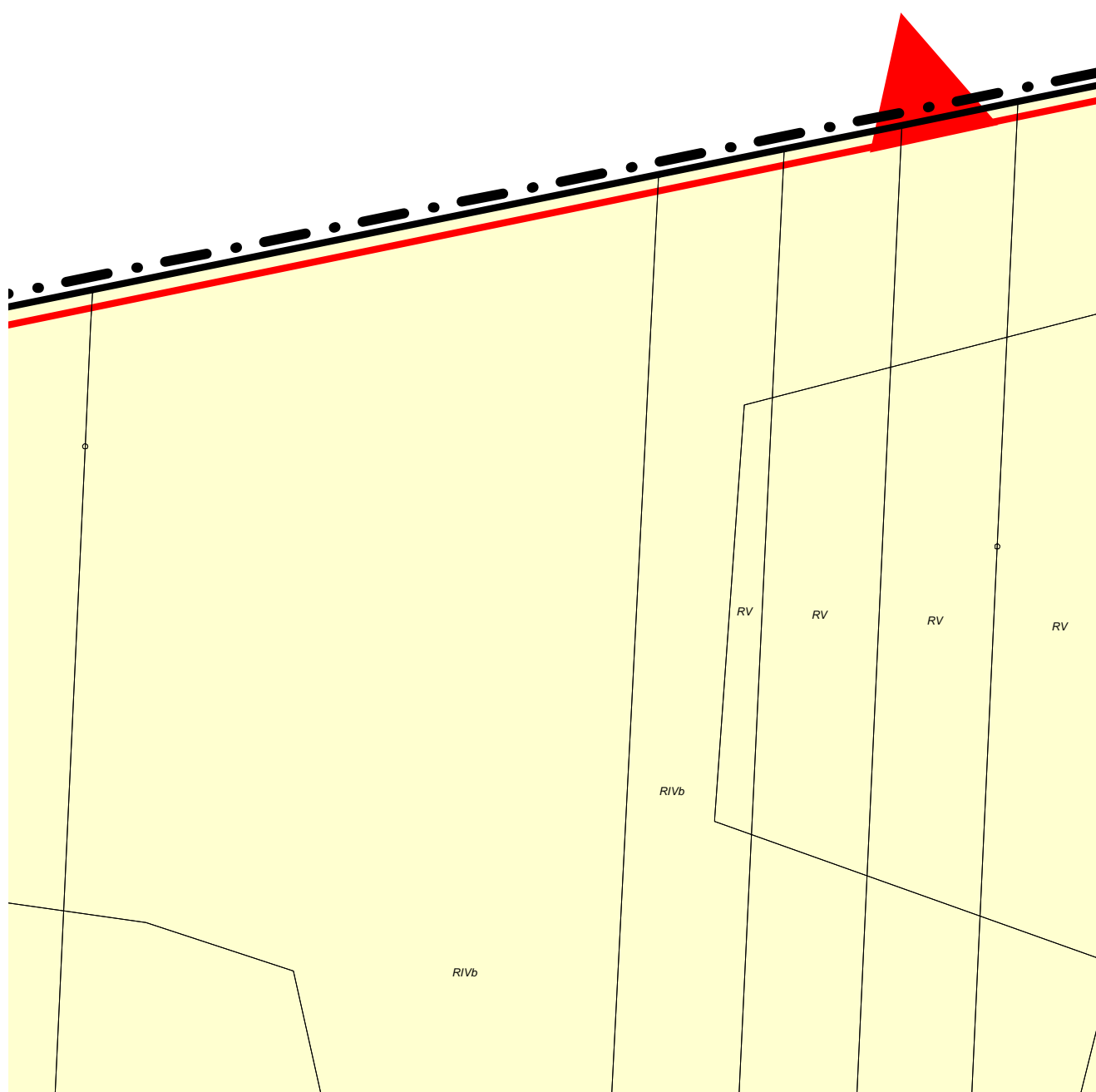
<b>KSZTAŁTOWANIE PRZESTRZENI PUBLICZNYCH</b>	
	PRZESTRZENIE WYMAGAJĄCE SPECJALNEGO OPRACOWANIA
<b>OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW</b>	
	ZABYTKI NIERUCHOME UJĘTE W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW, OBJĘTE OCHRONĄ
	STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE UJĘTE W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW, OBJĘTE OCHRONĄ
<b>ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW</b>	
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
<b>7MN</b>	SYMBOL TERENU, W KTÓRYM SYMBOL LITEROWY OKREŚLA PRZEZNACZENIE TERENU, A SYMBOL CYFROWY WYRÓŻNIA TERENY O RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
	MIEJSCE I WYMIAR LINII (PODANY W METRACH)
	POSTULOWANE GRANICE WEWNĘTRZNYCH PODZIAŁÓW WŁASNOŚCIOWYCH
<b>SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU</b>	
	TERENY ZAGROŻONE LOKALNYMI PODTOPIENIAMI
<b>ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ</b>	
	TRASY ROWEROWE
	NAPOWIETRZNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE SN - ISTNIEJĄCE



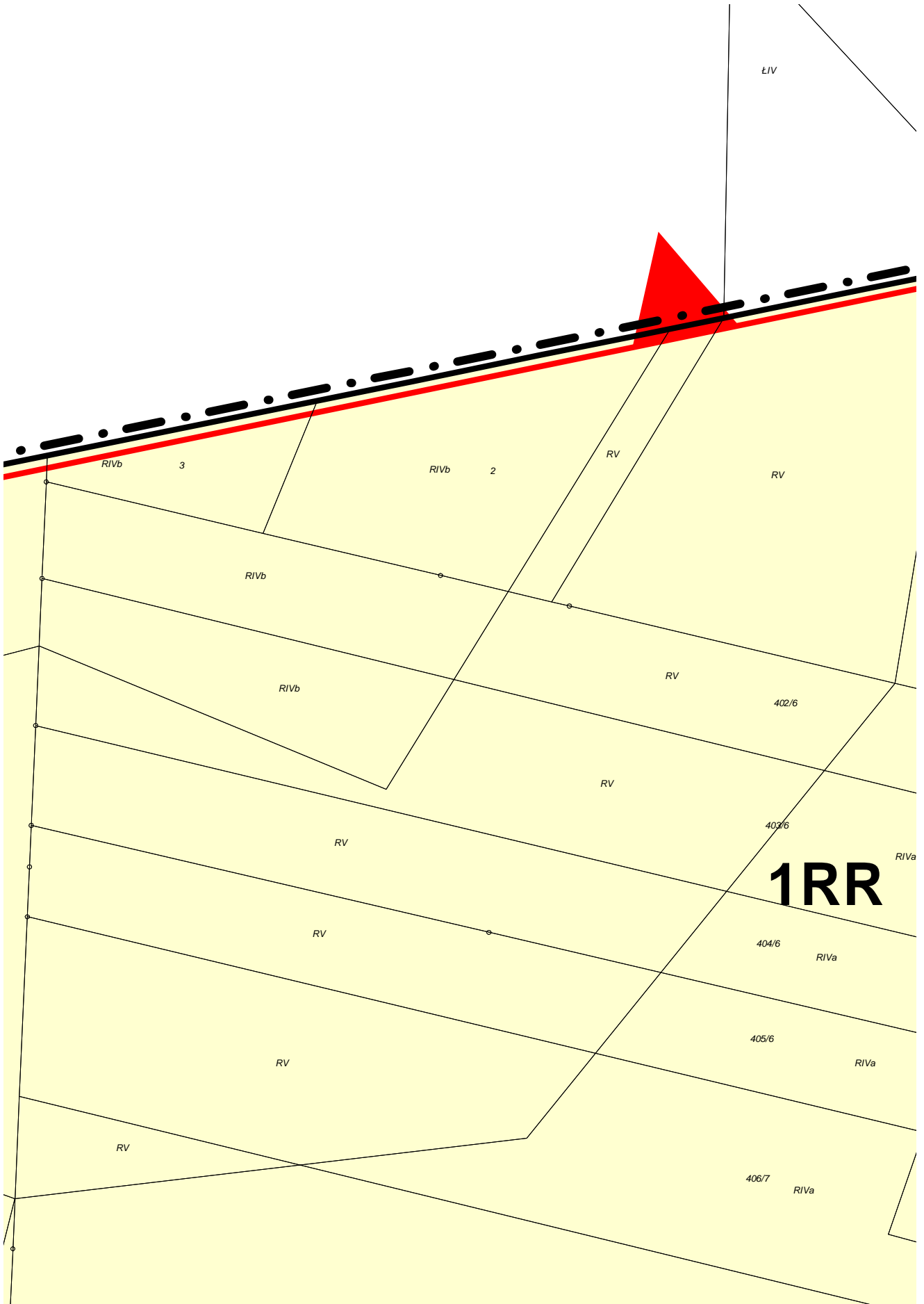




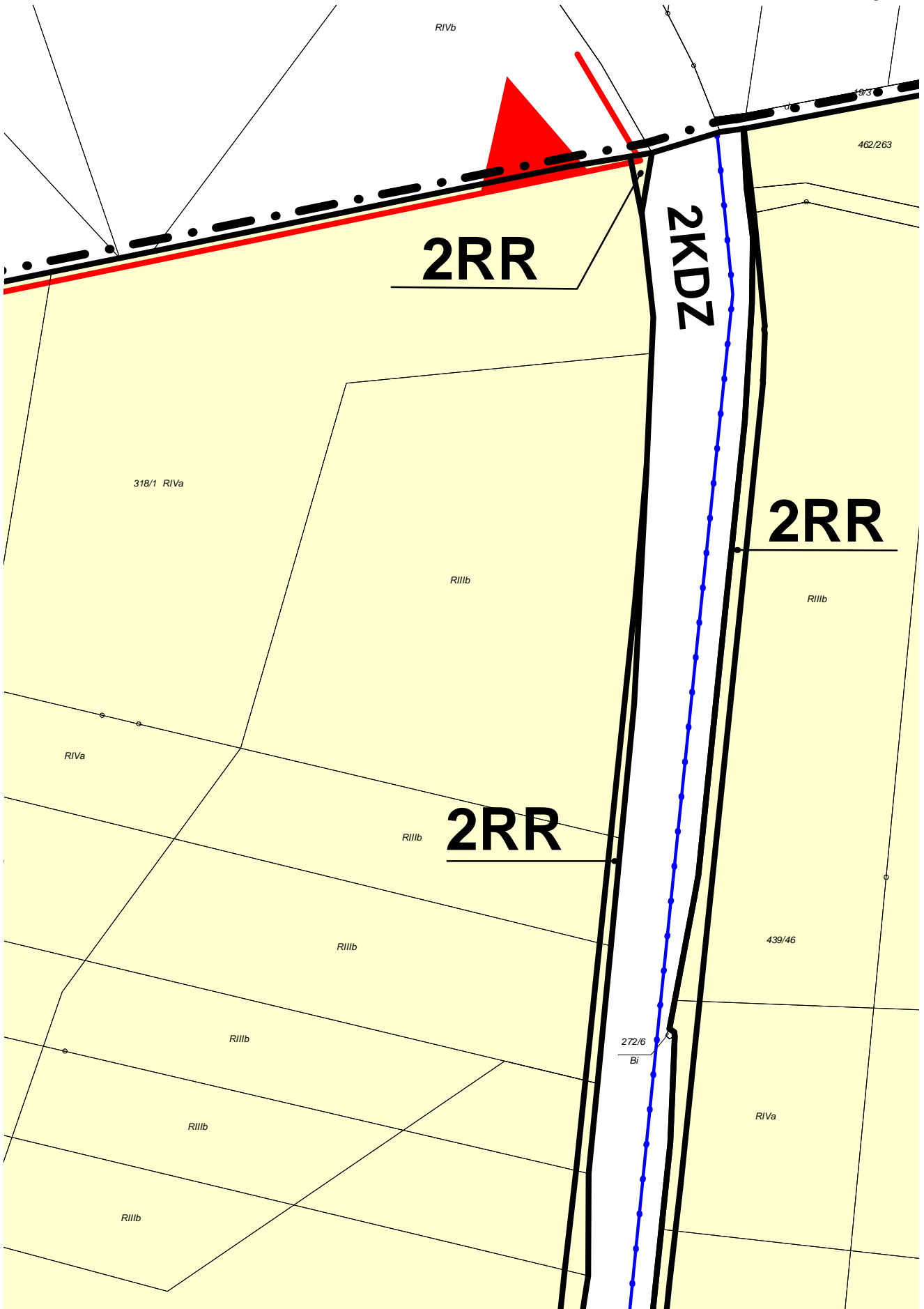


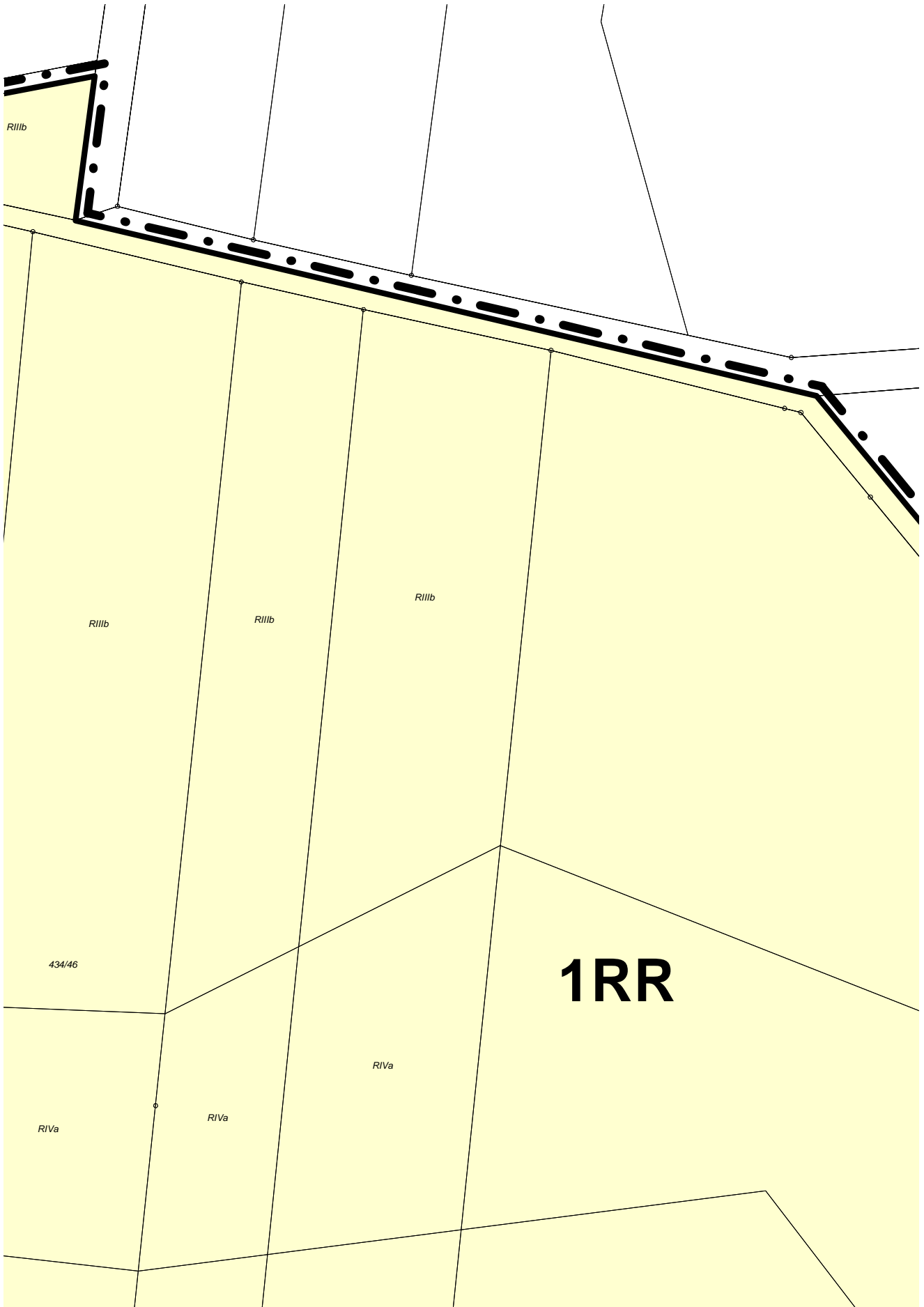


5

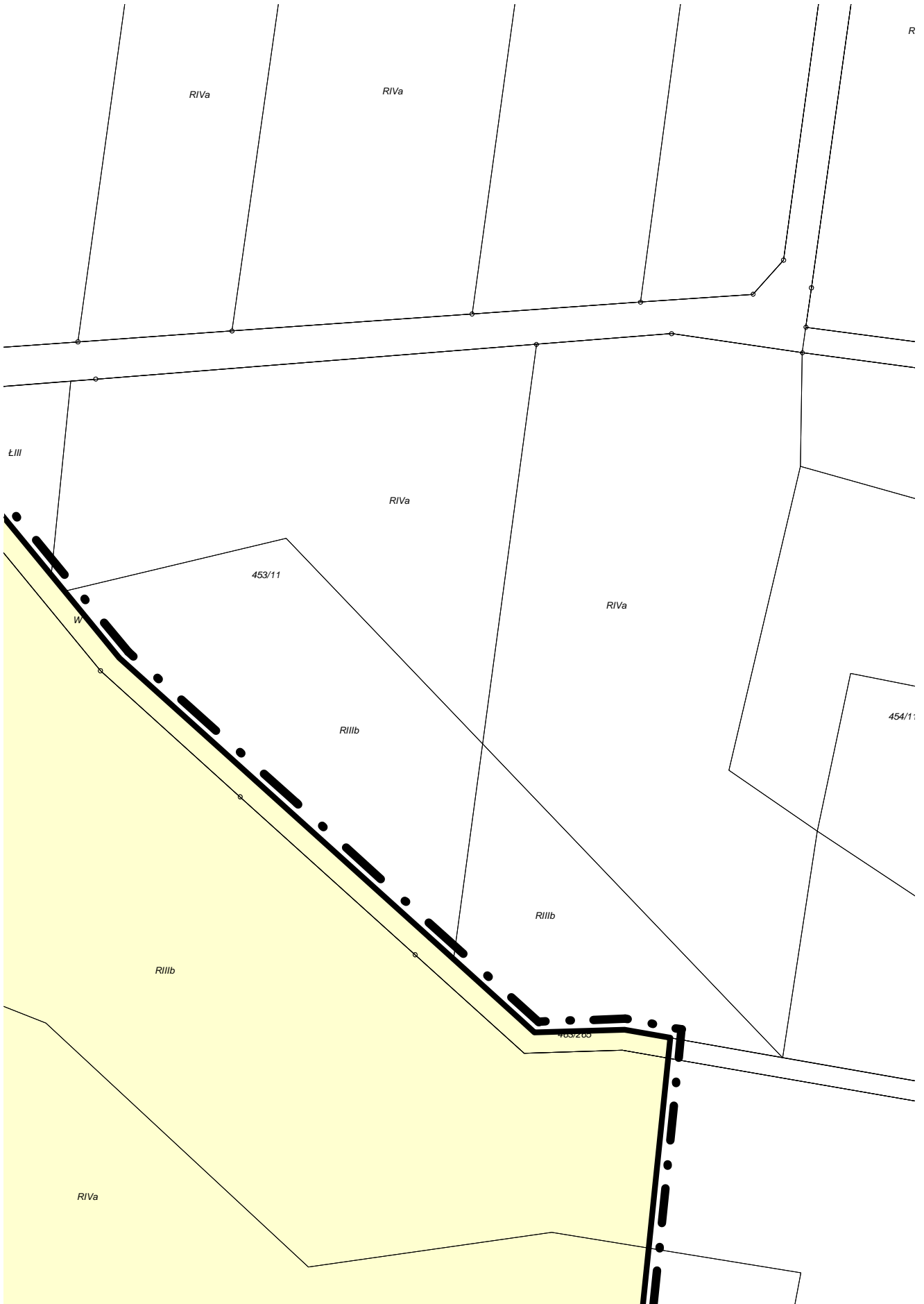


6

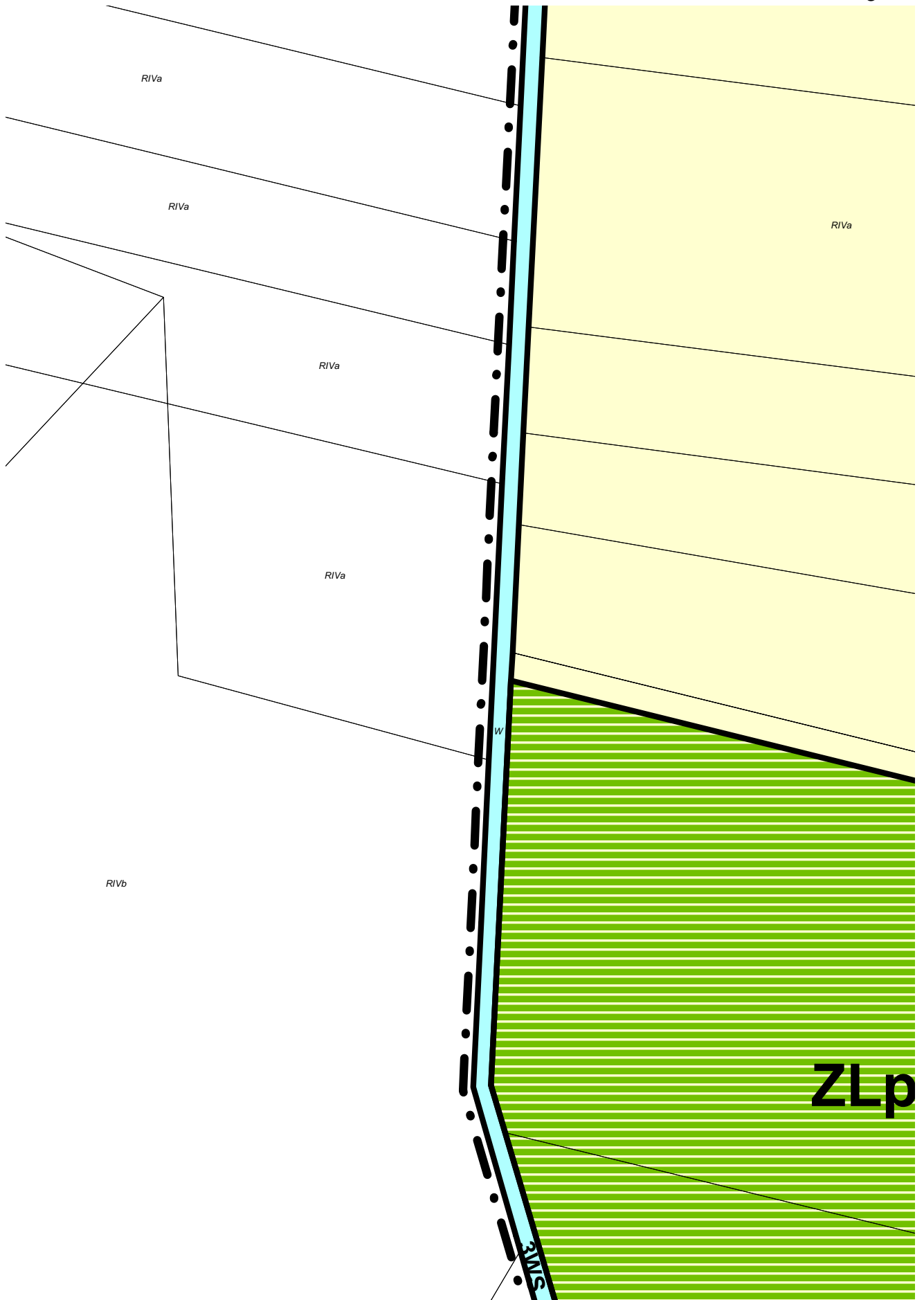


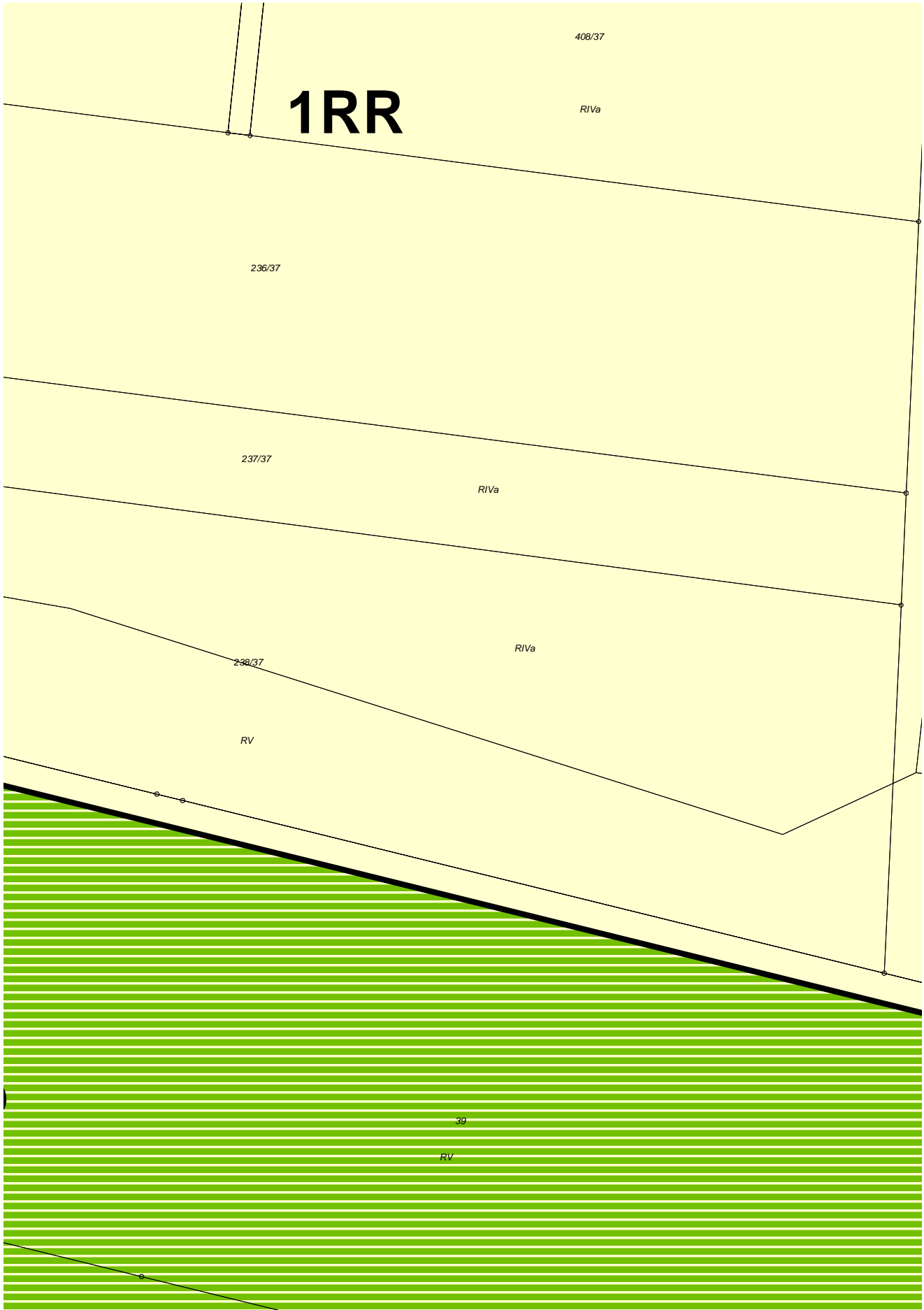


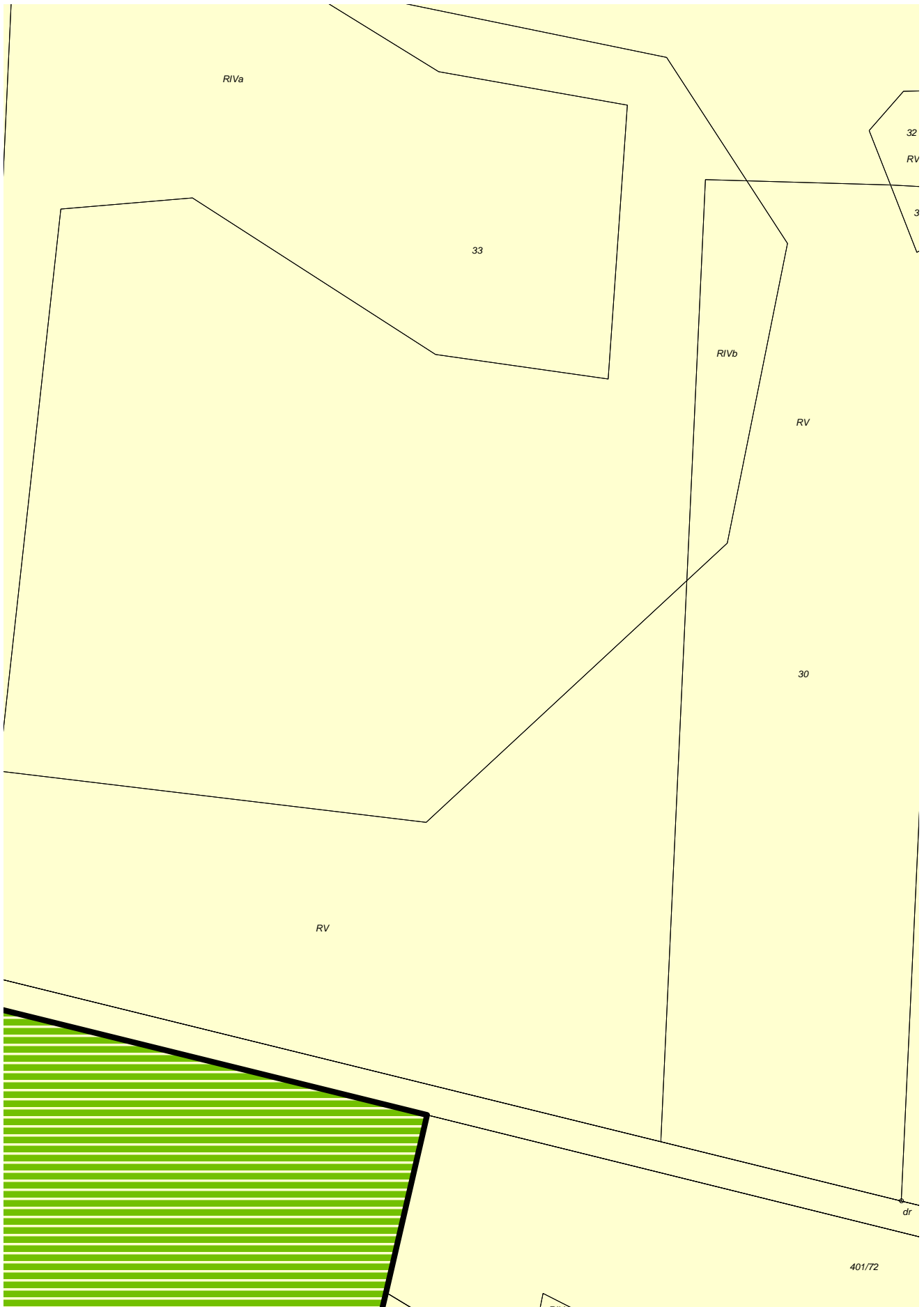
8

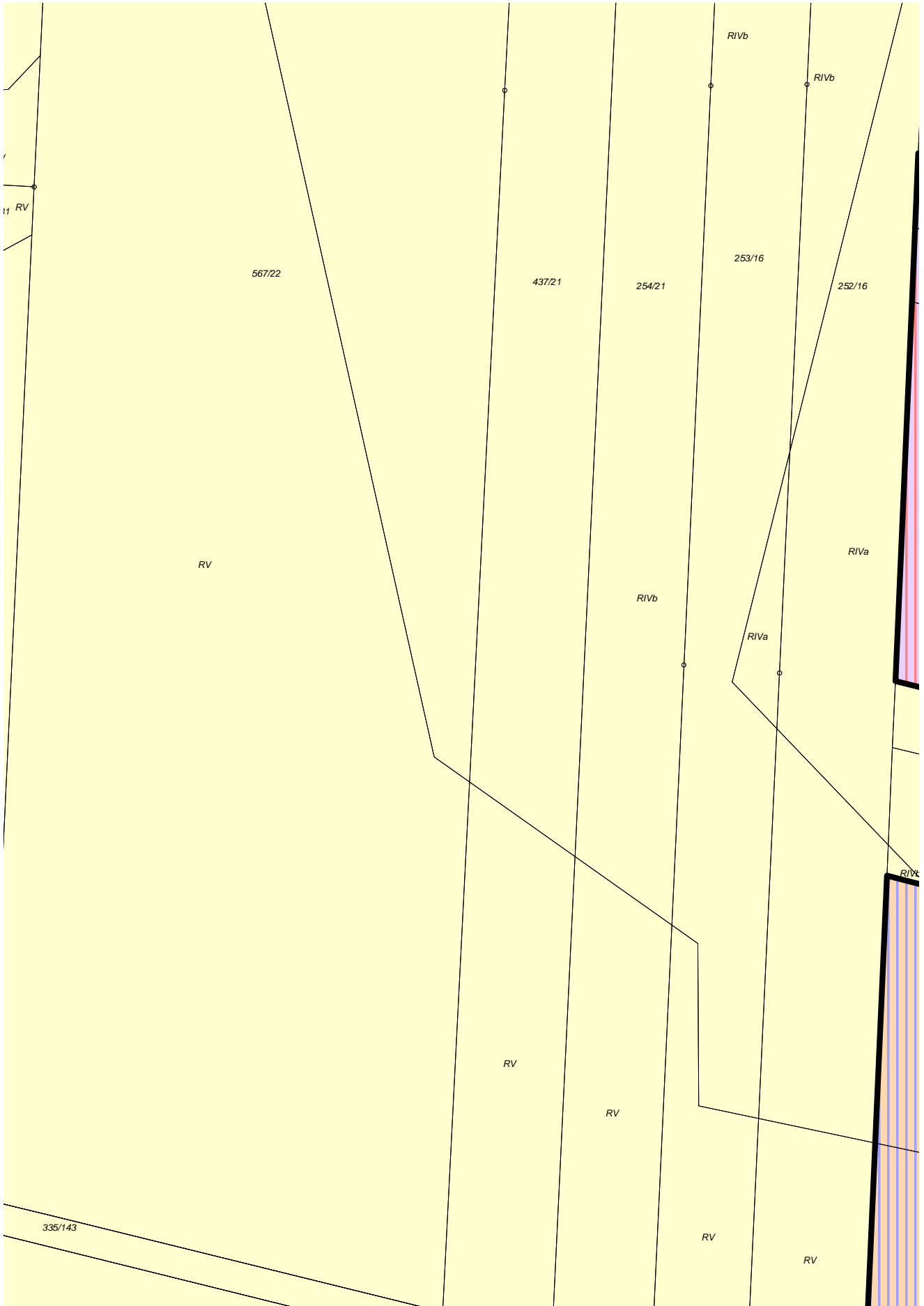


9

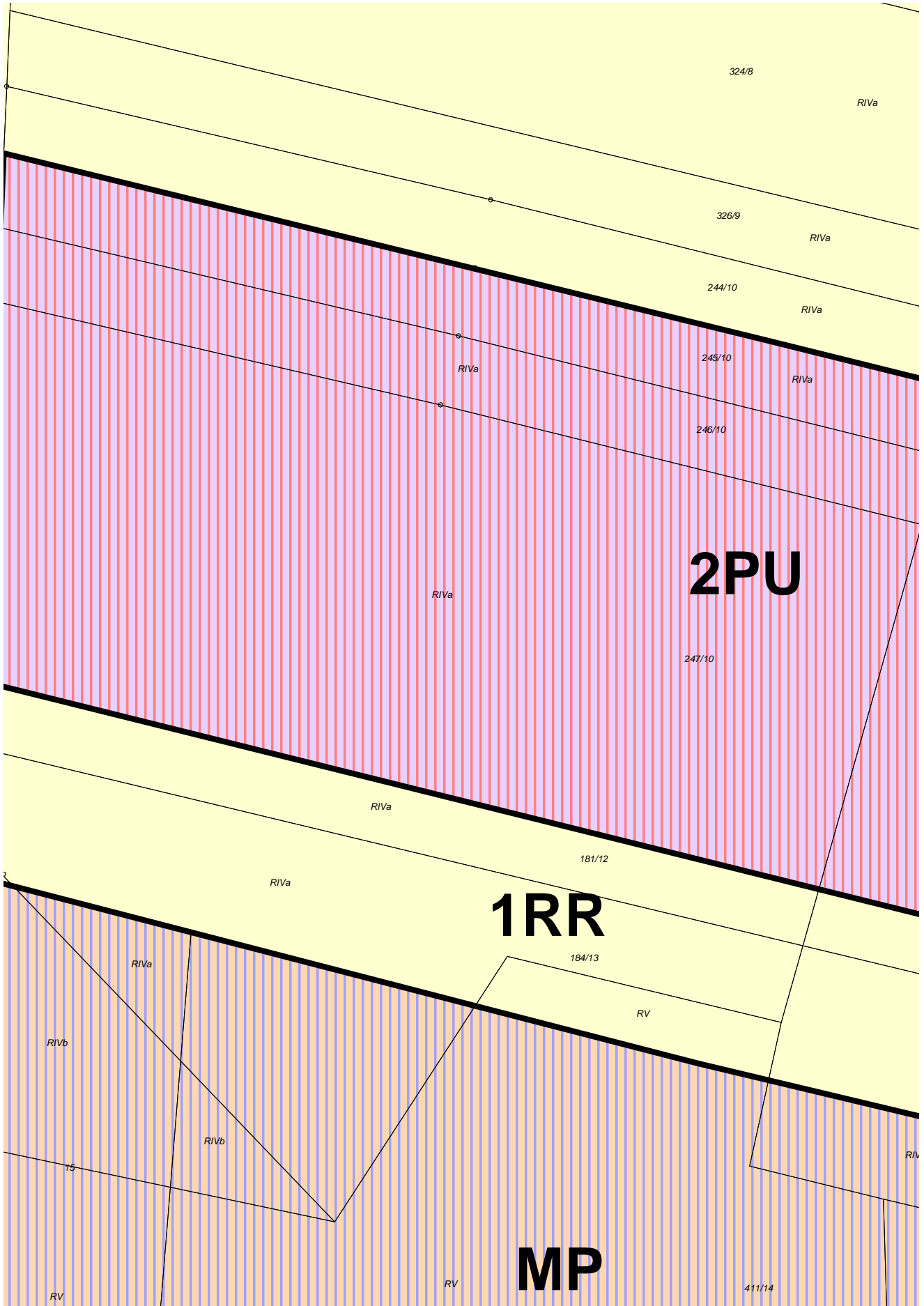


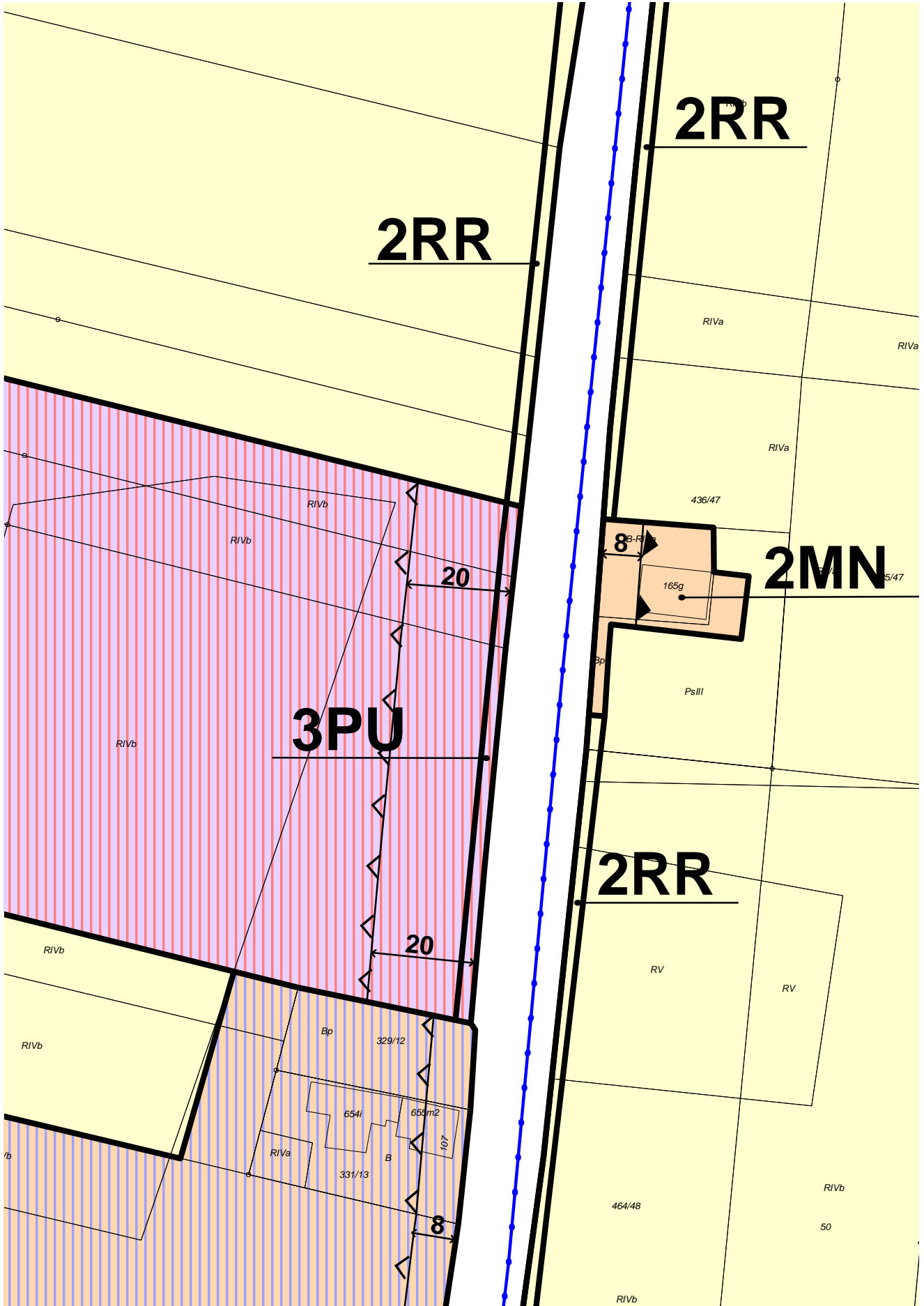




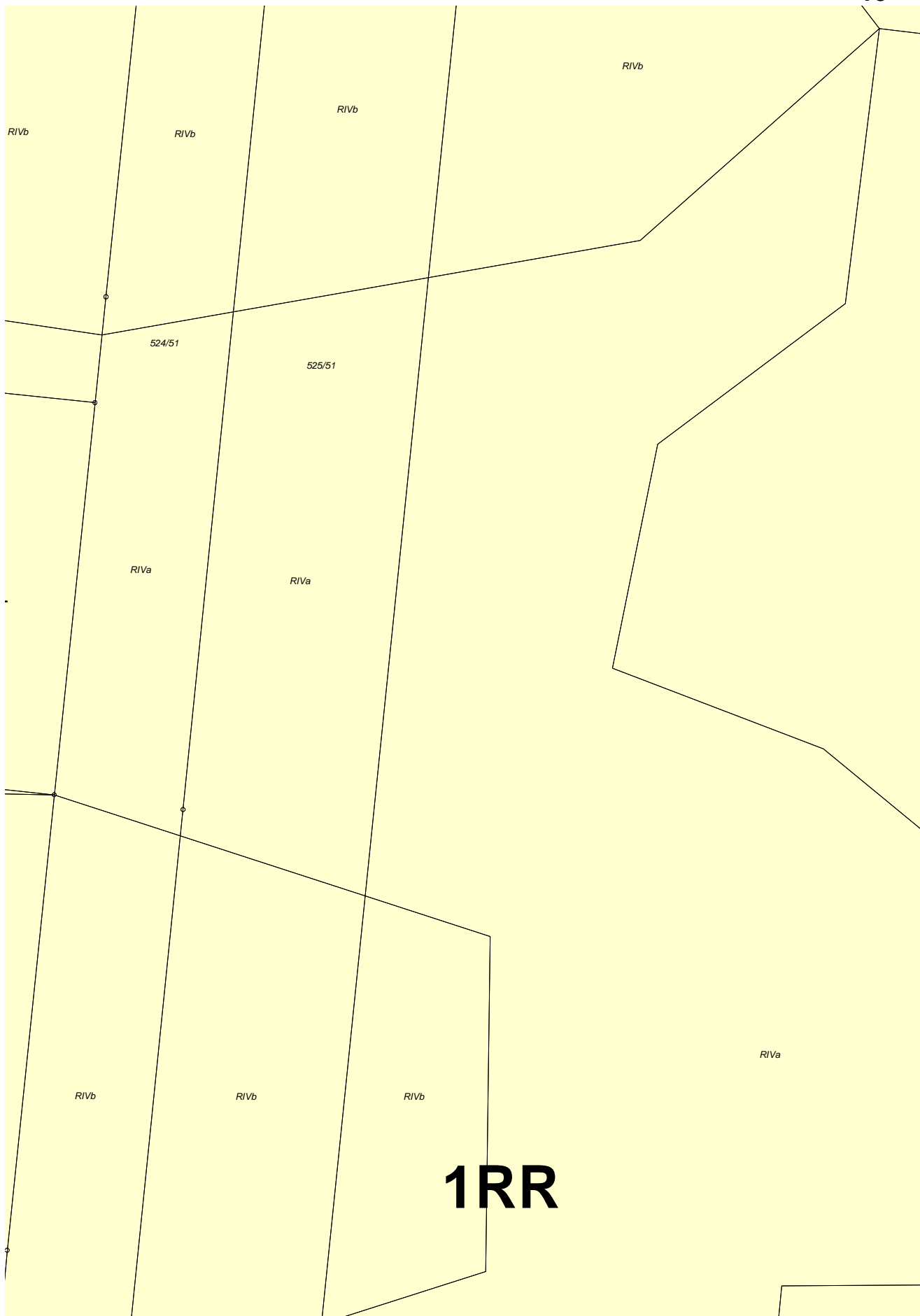


13

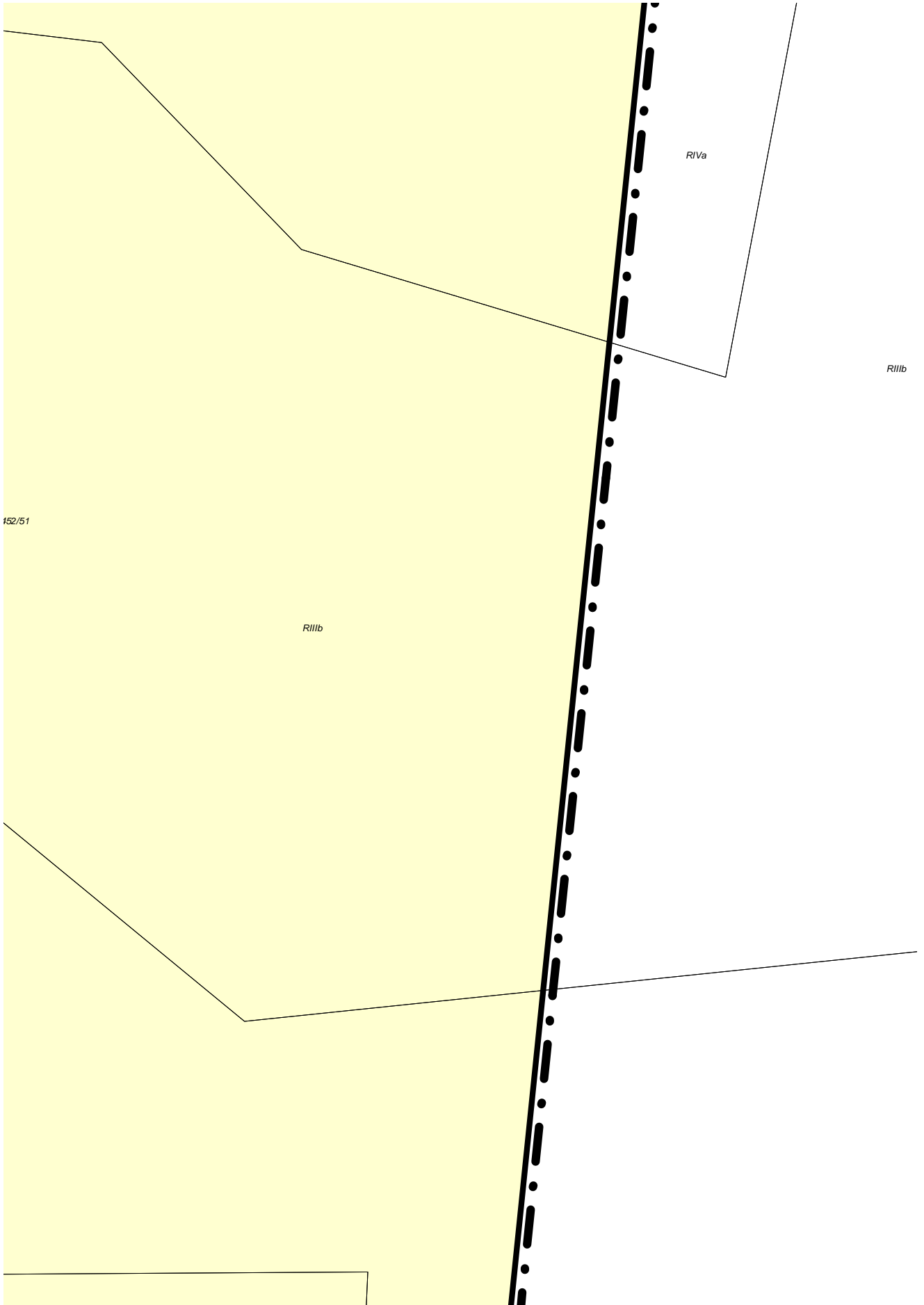


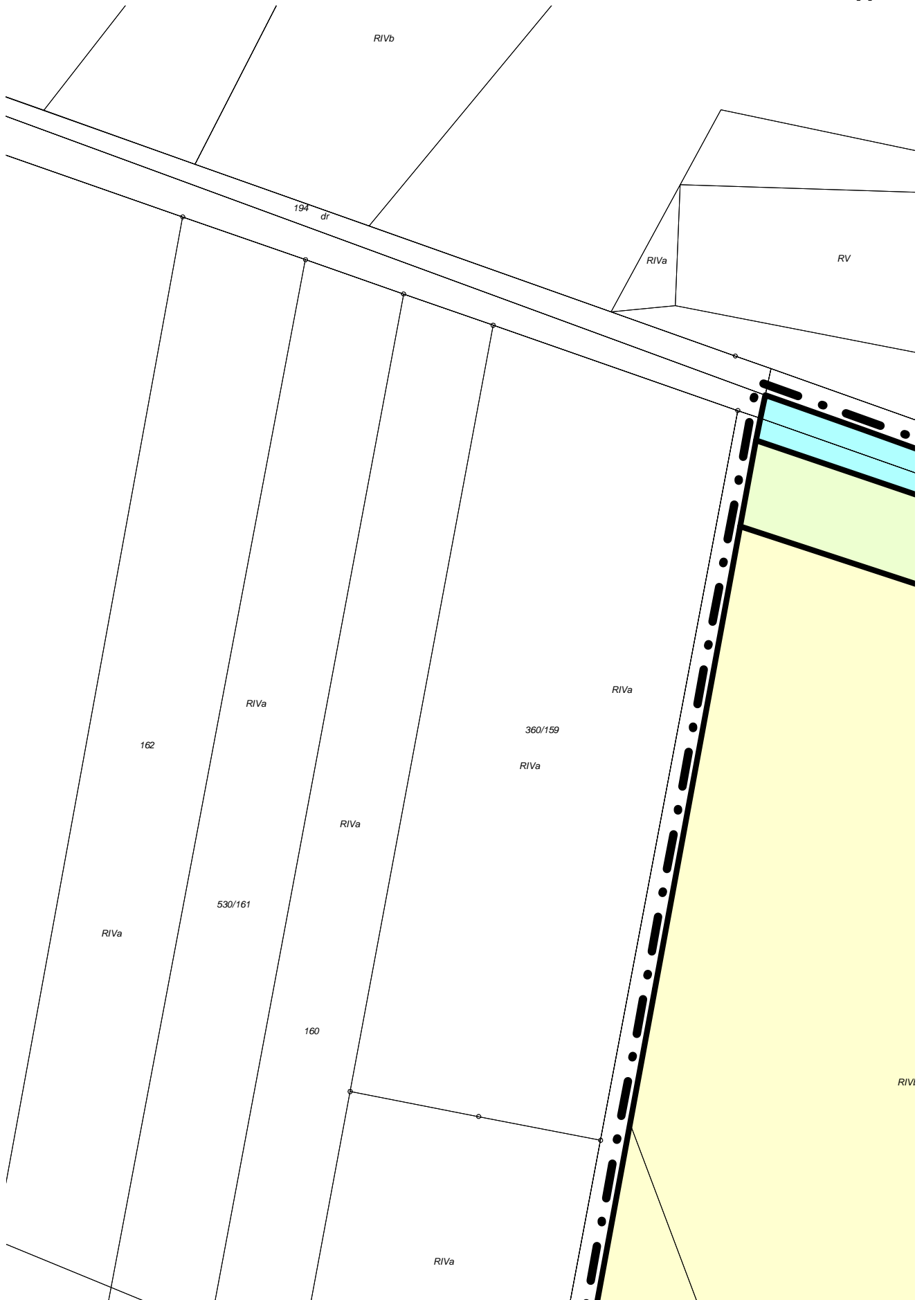


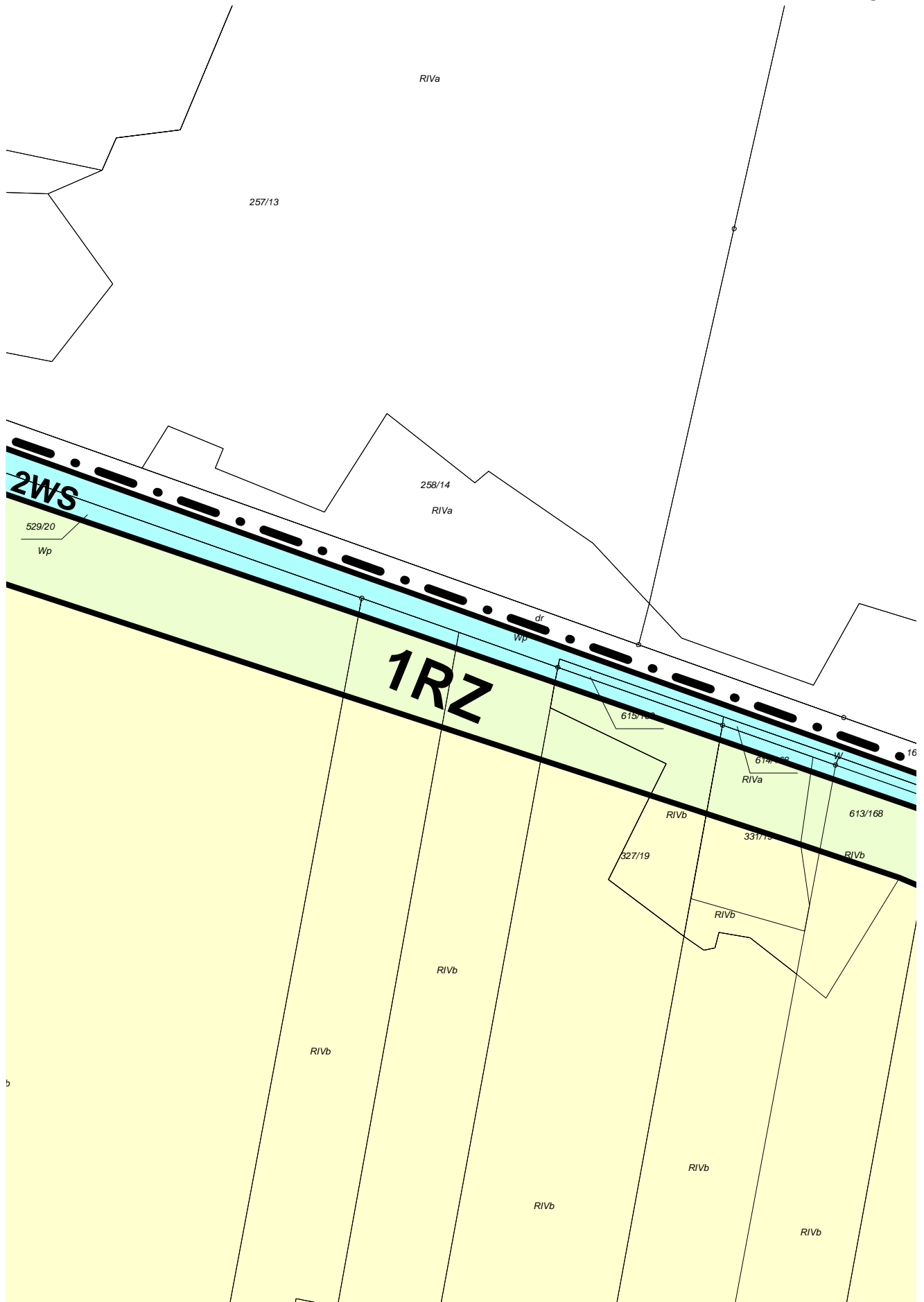
15

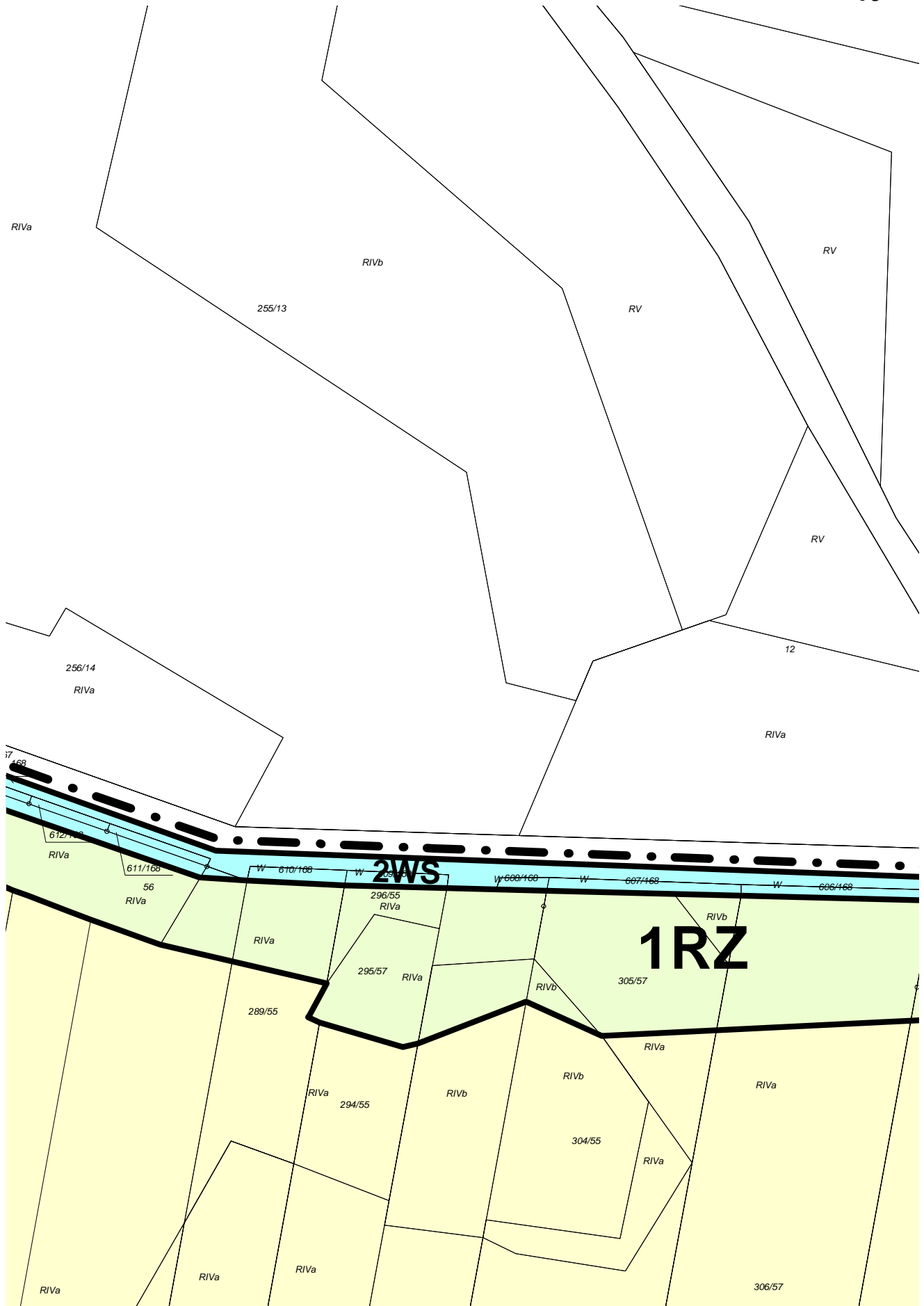


16

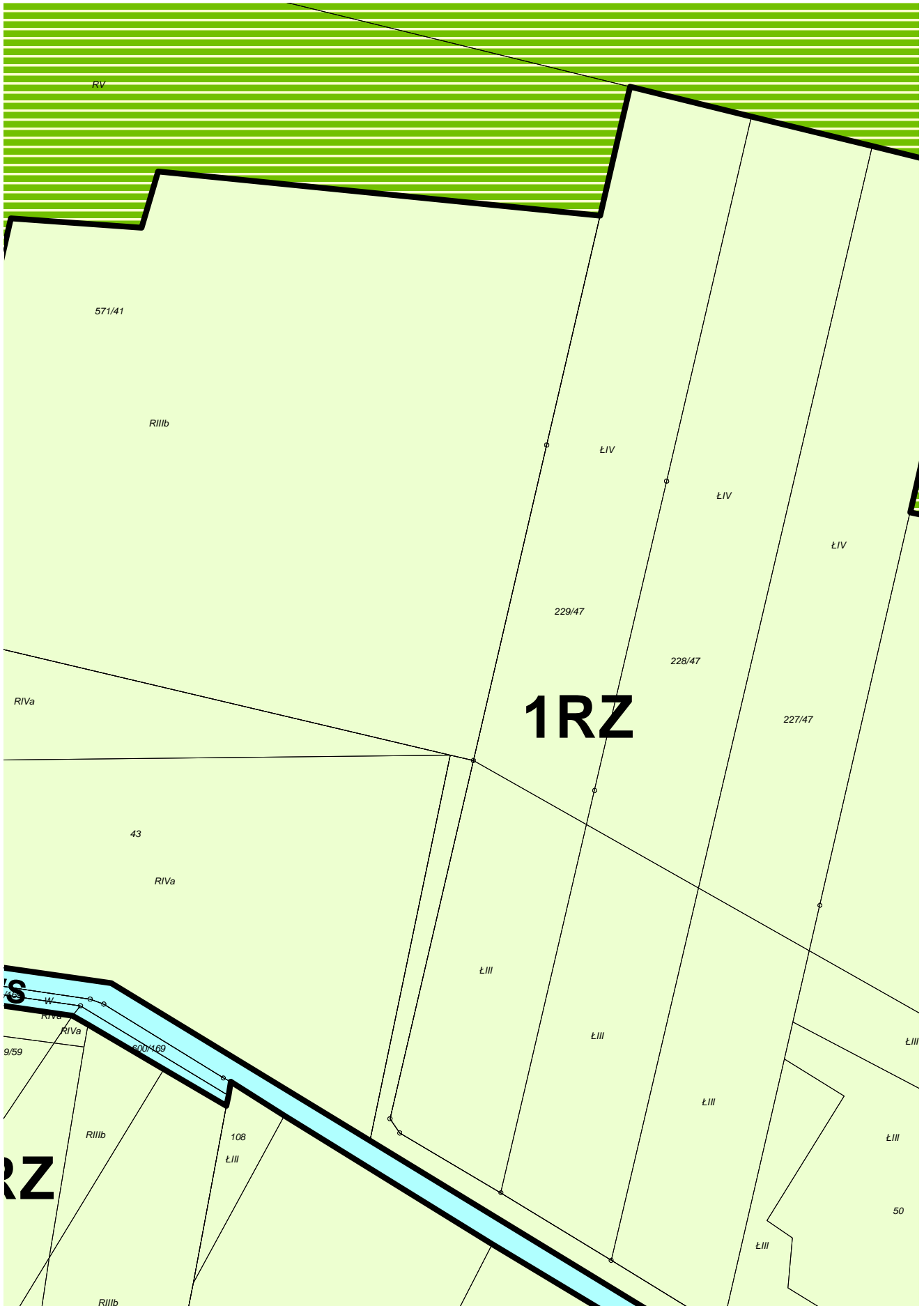


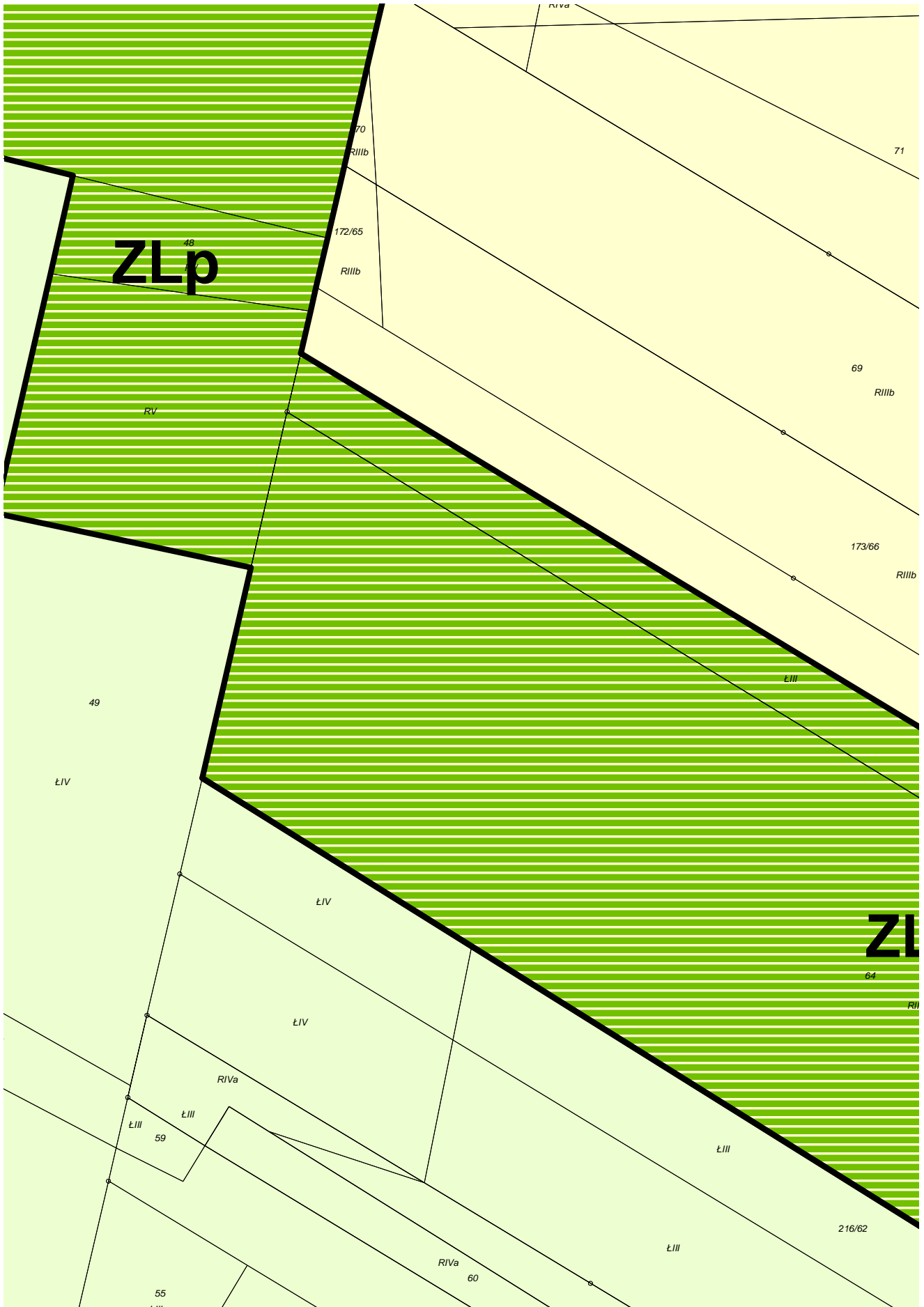




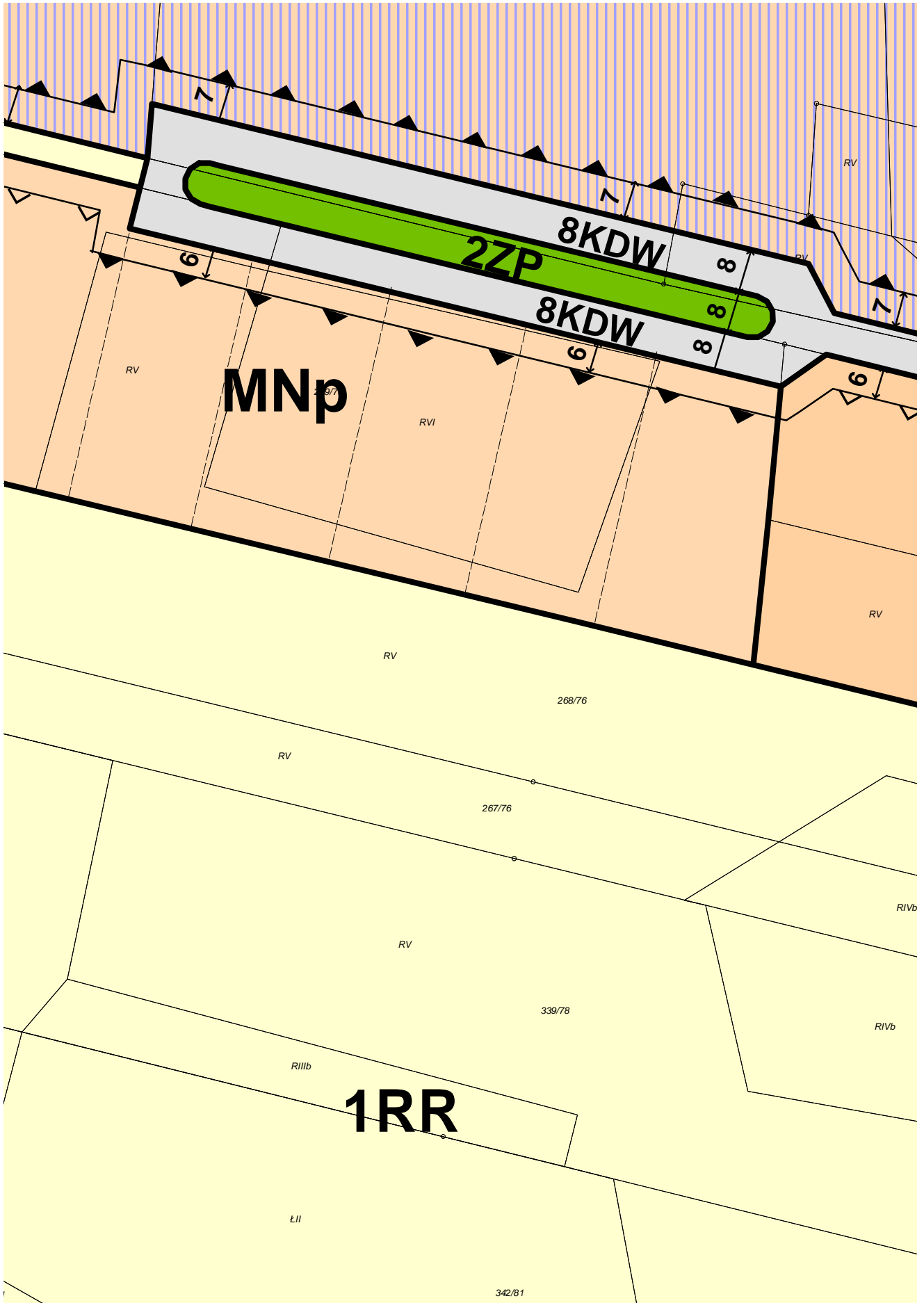


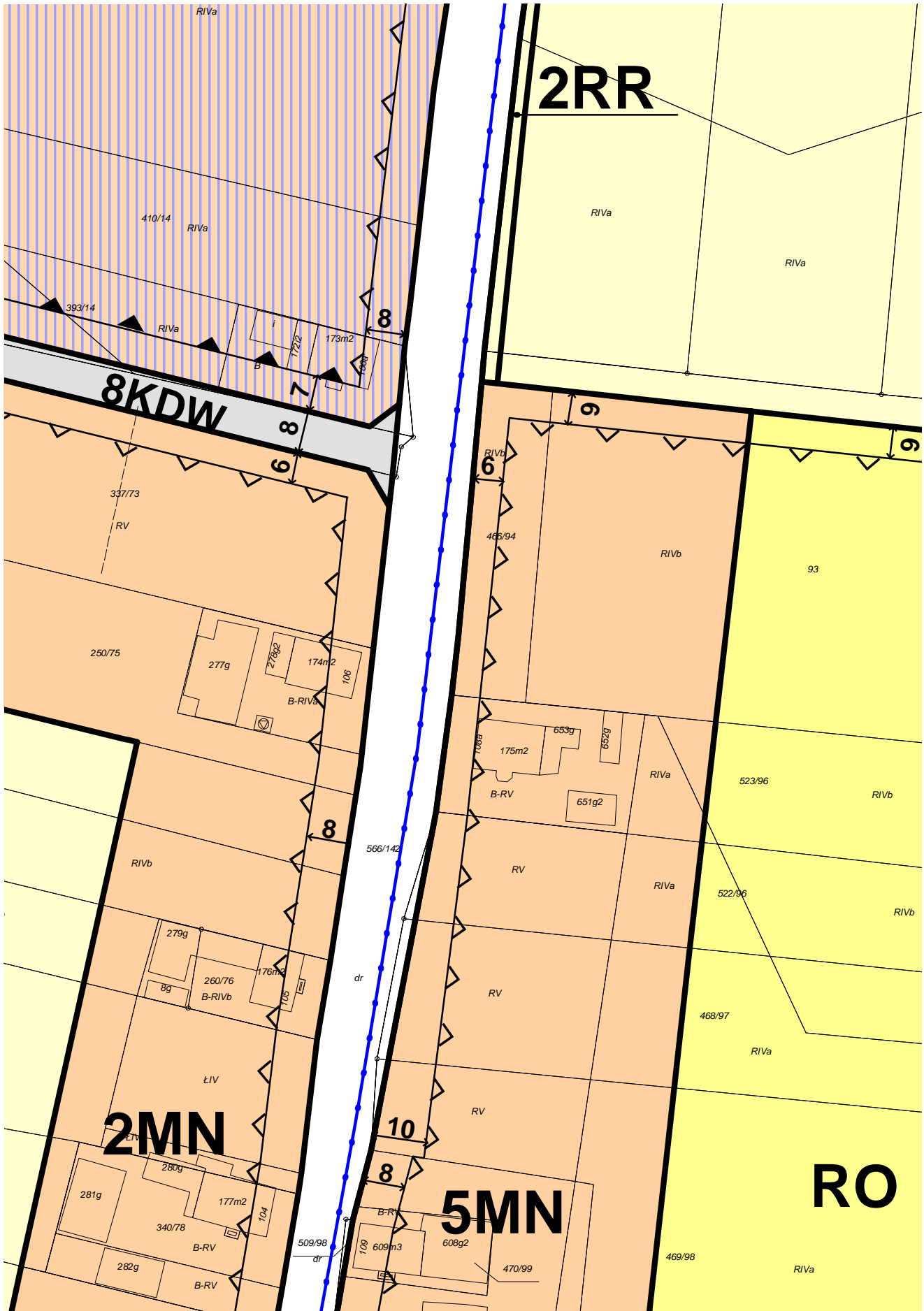




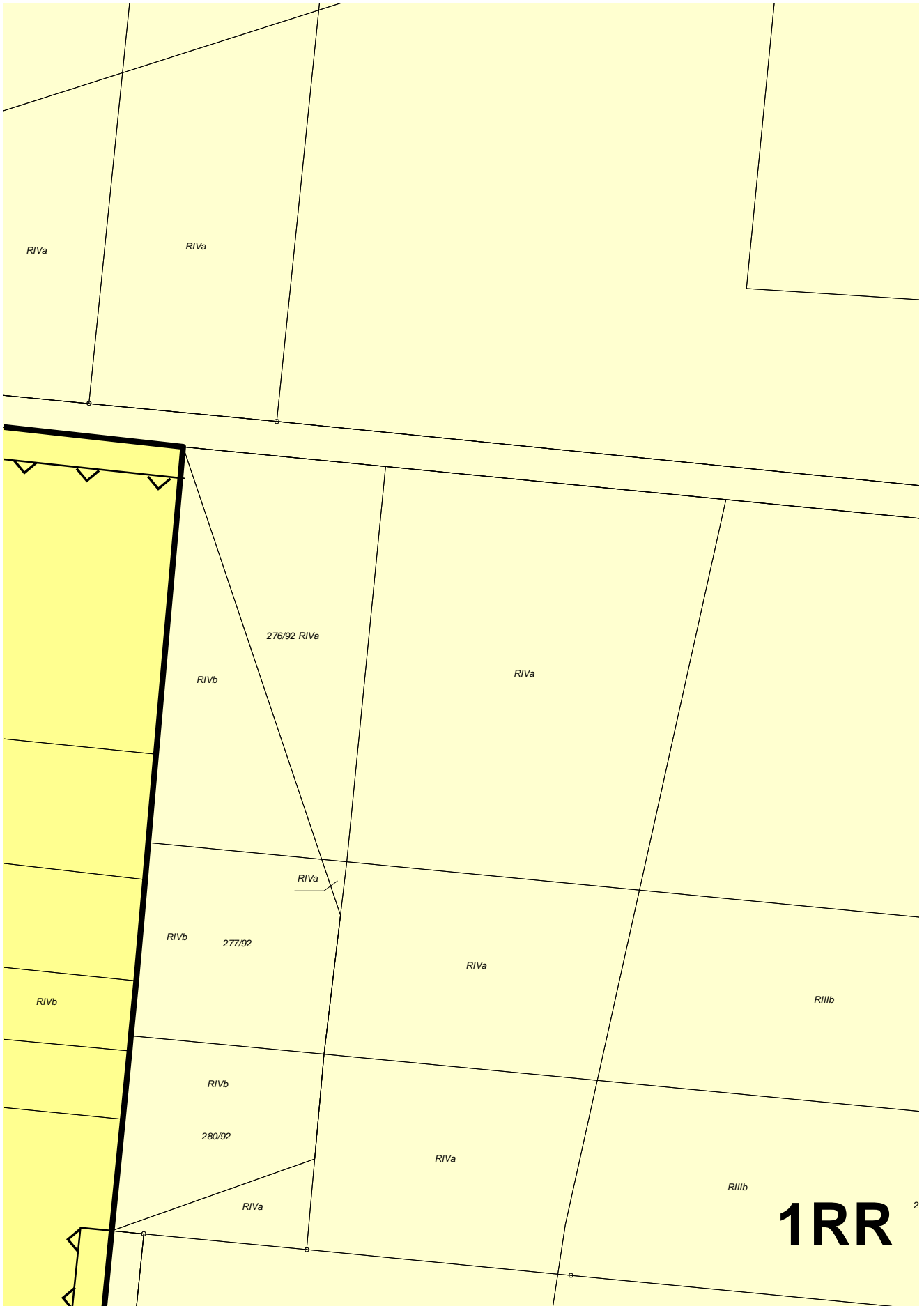




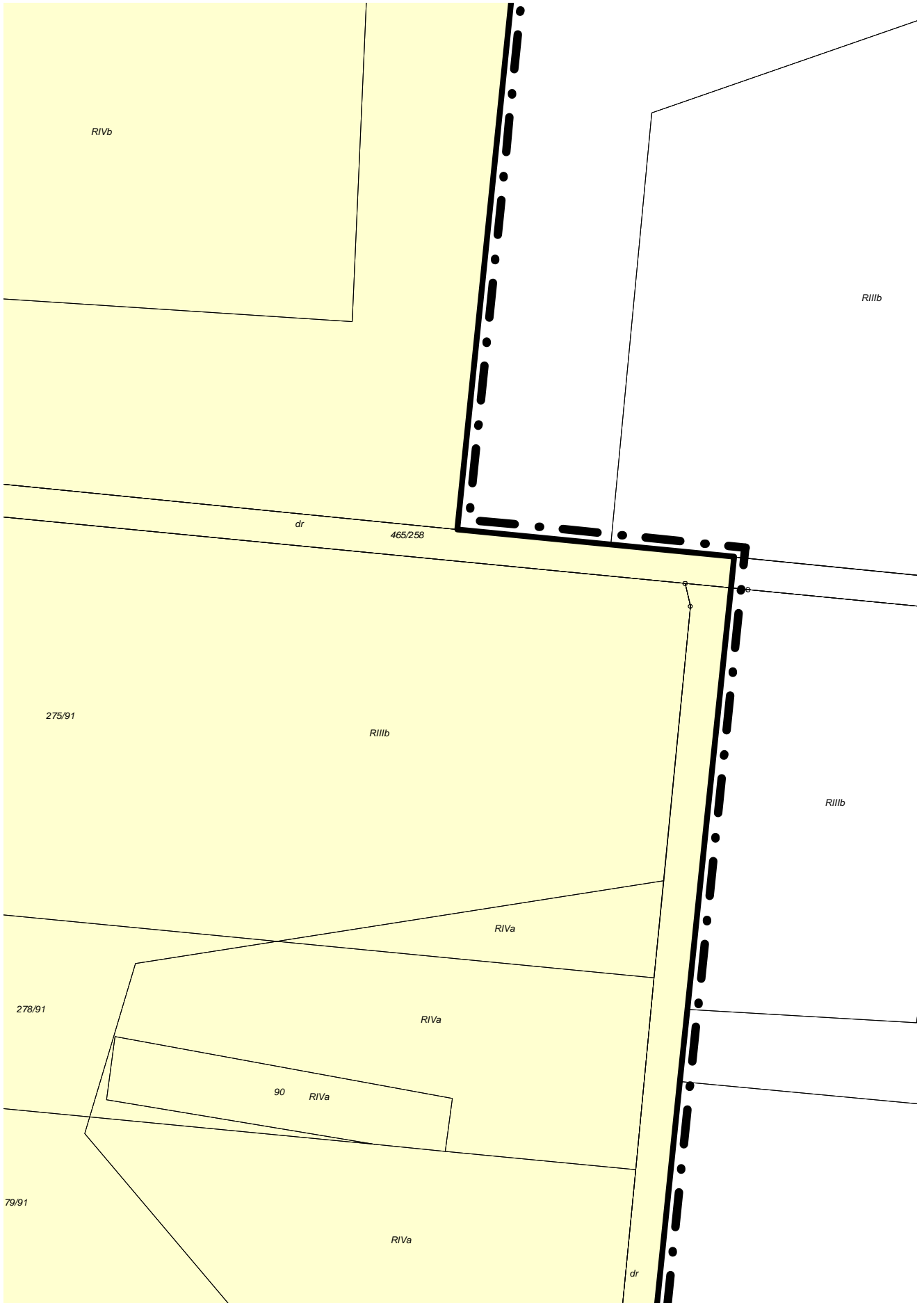


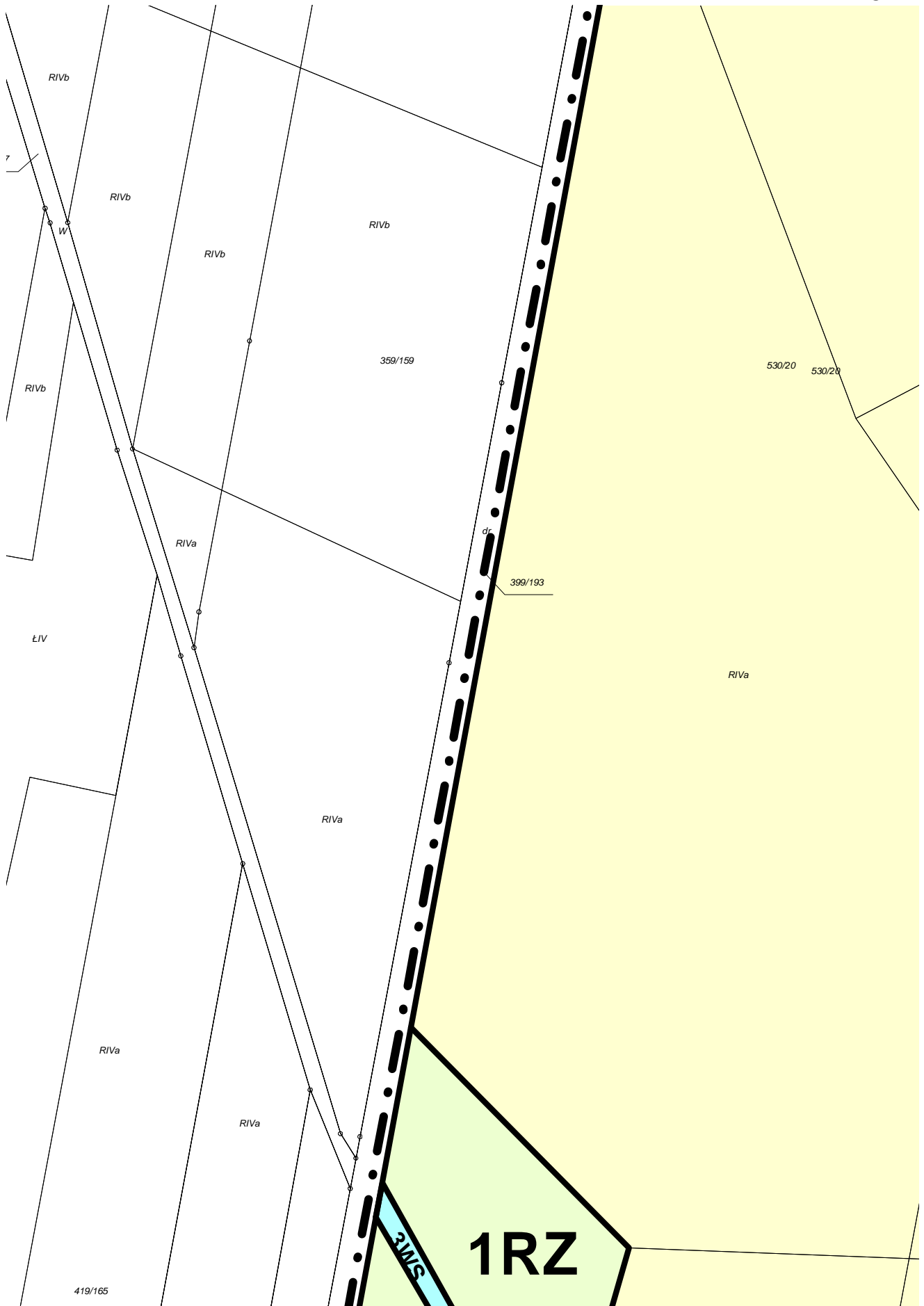


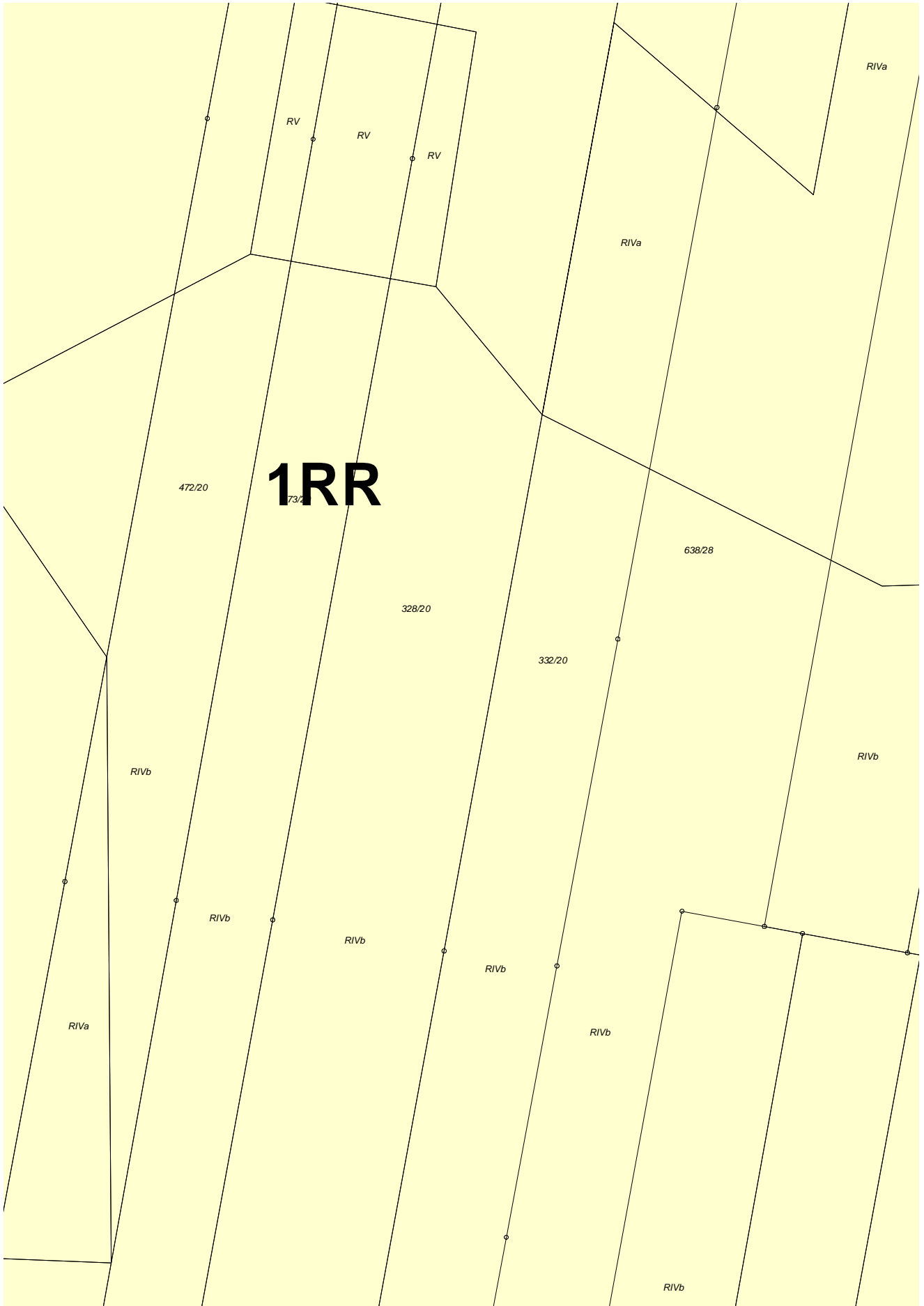
26



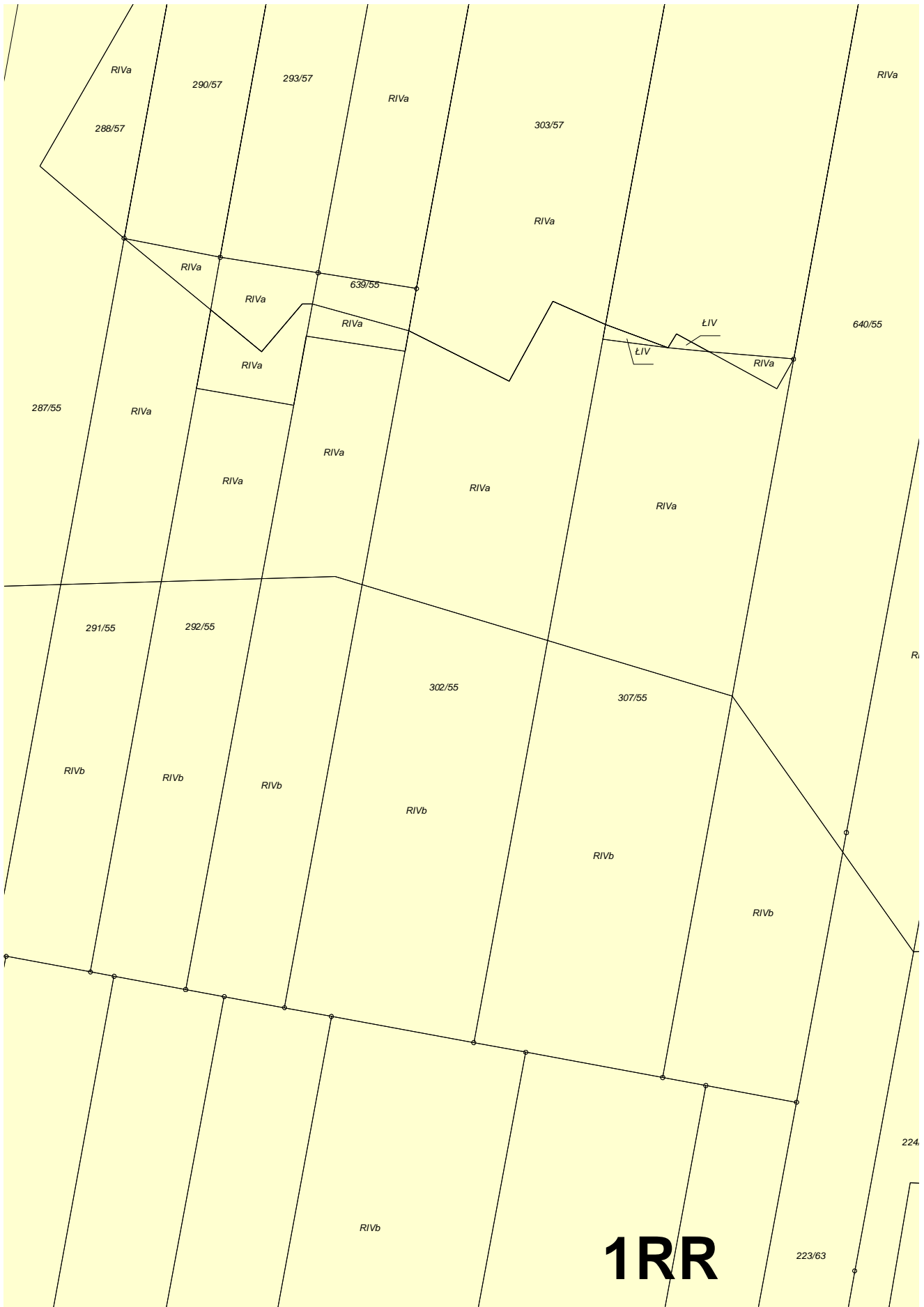
27



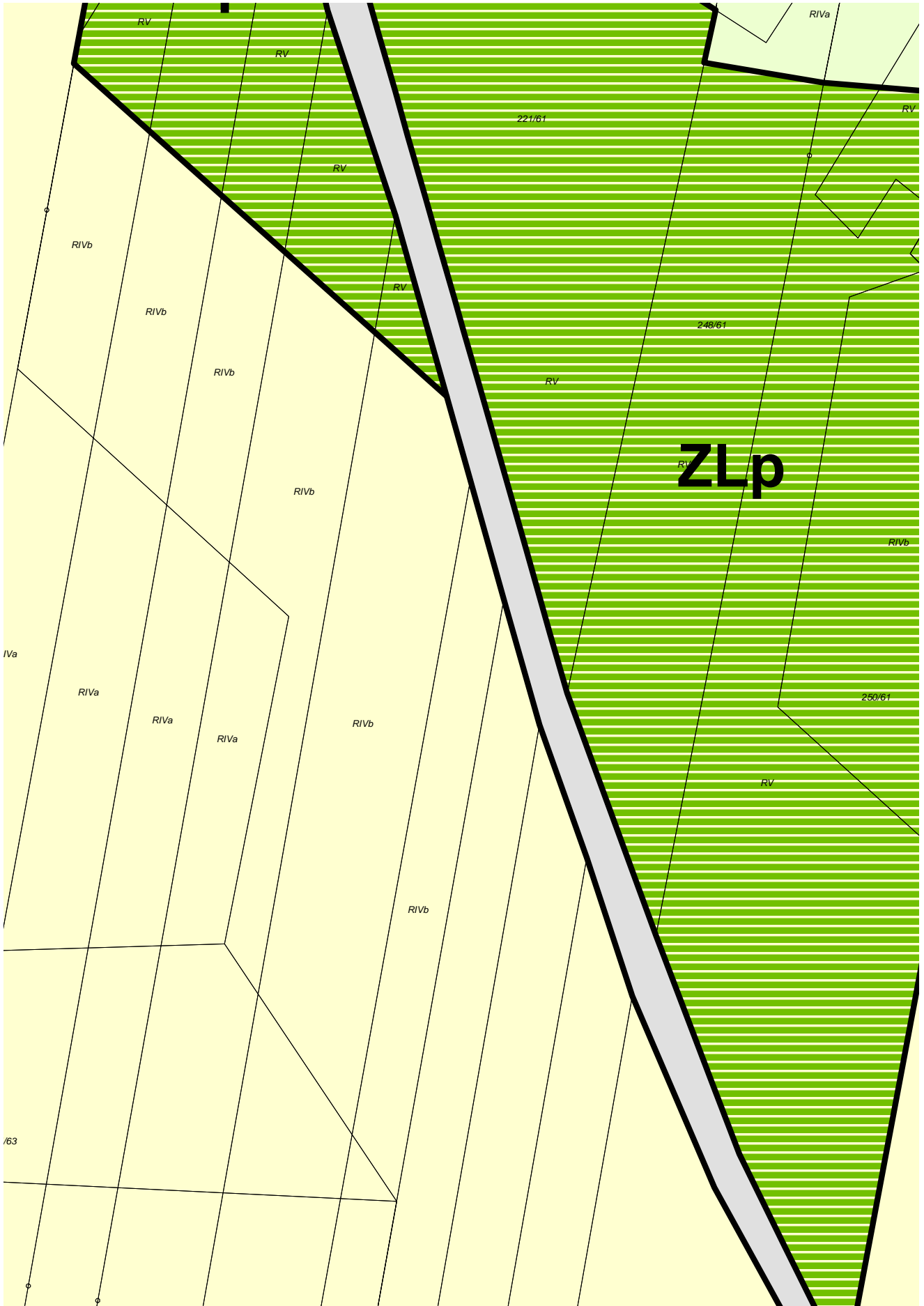




30

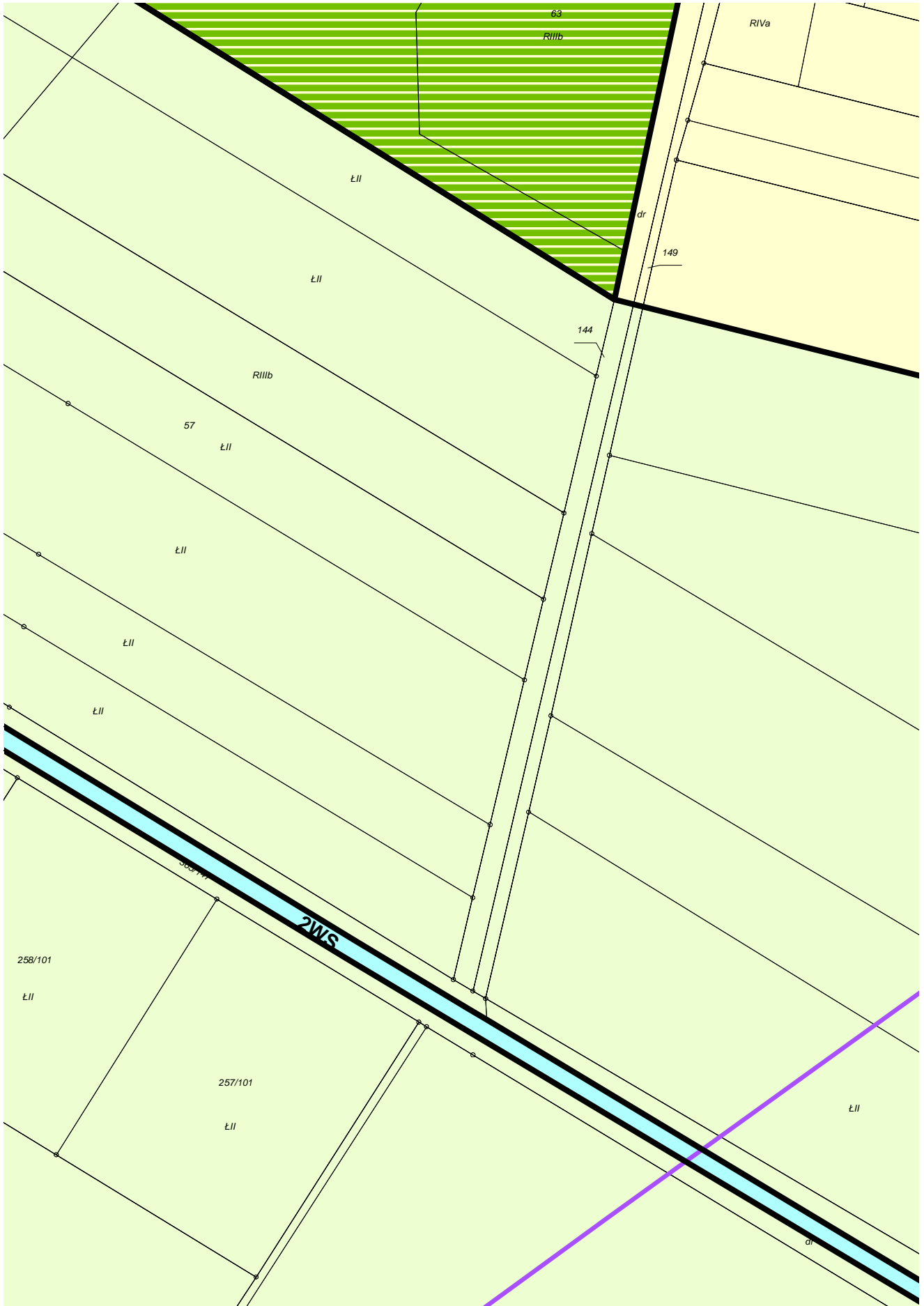


31

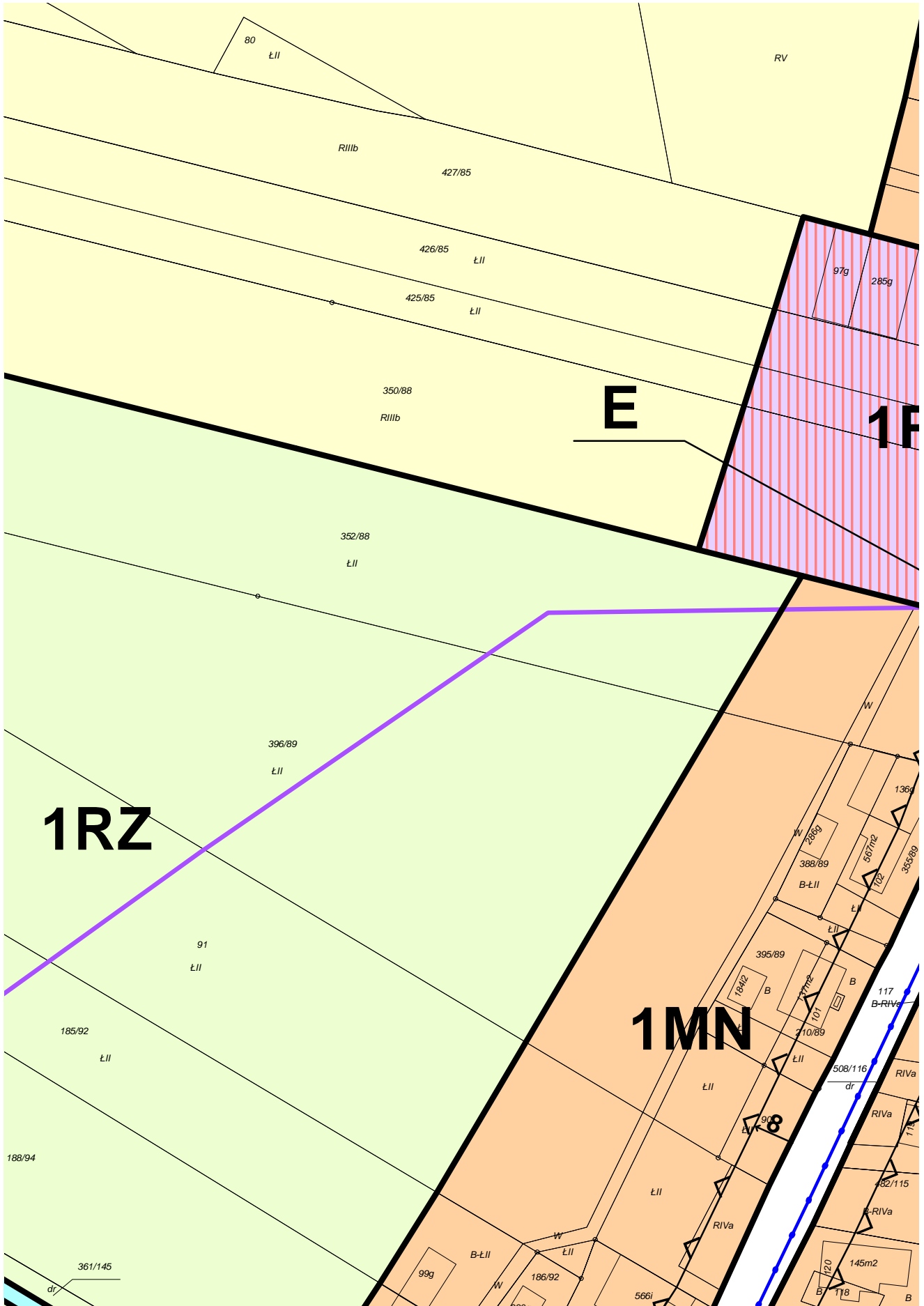


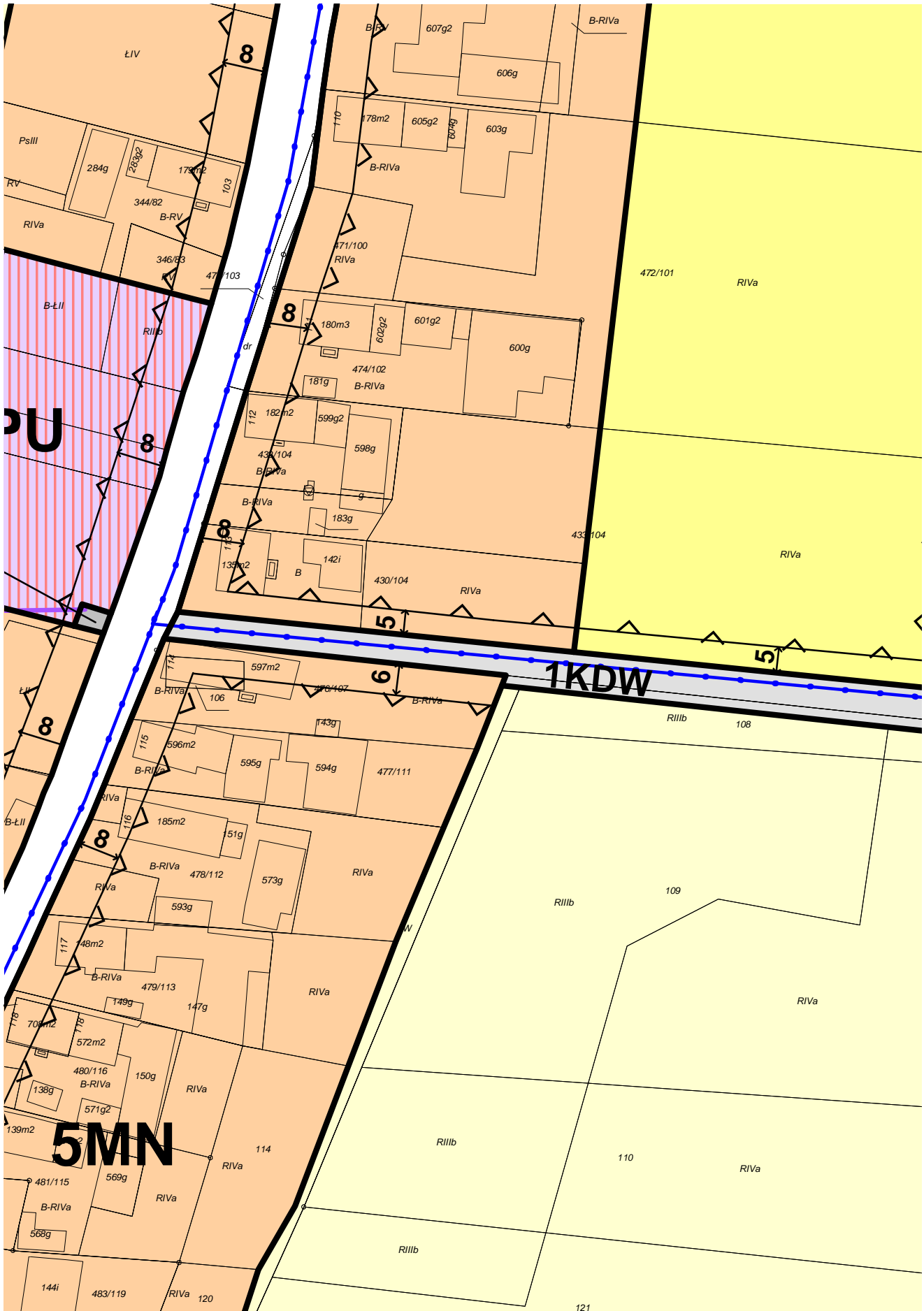


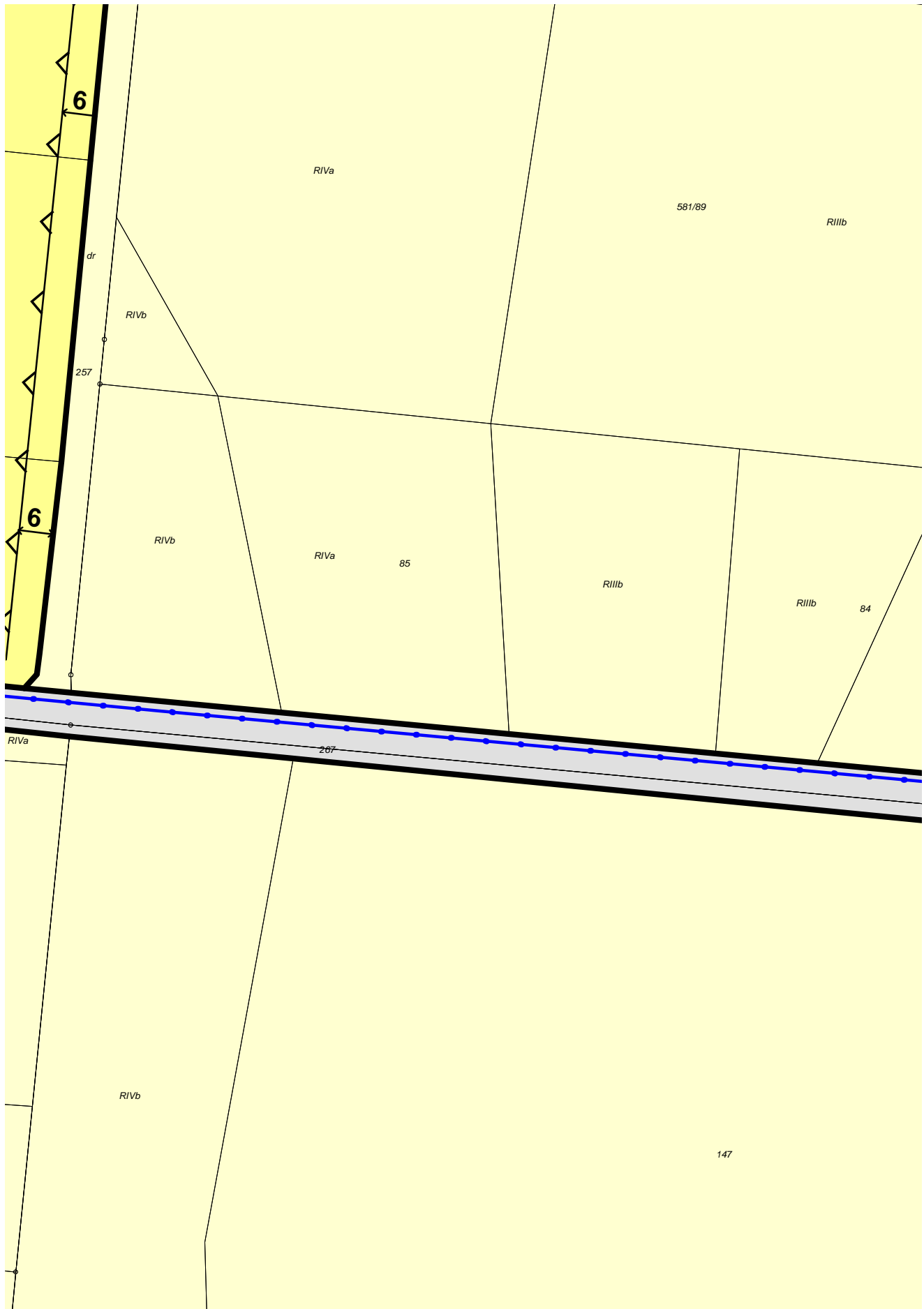


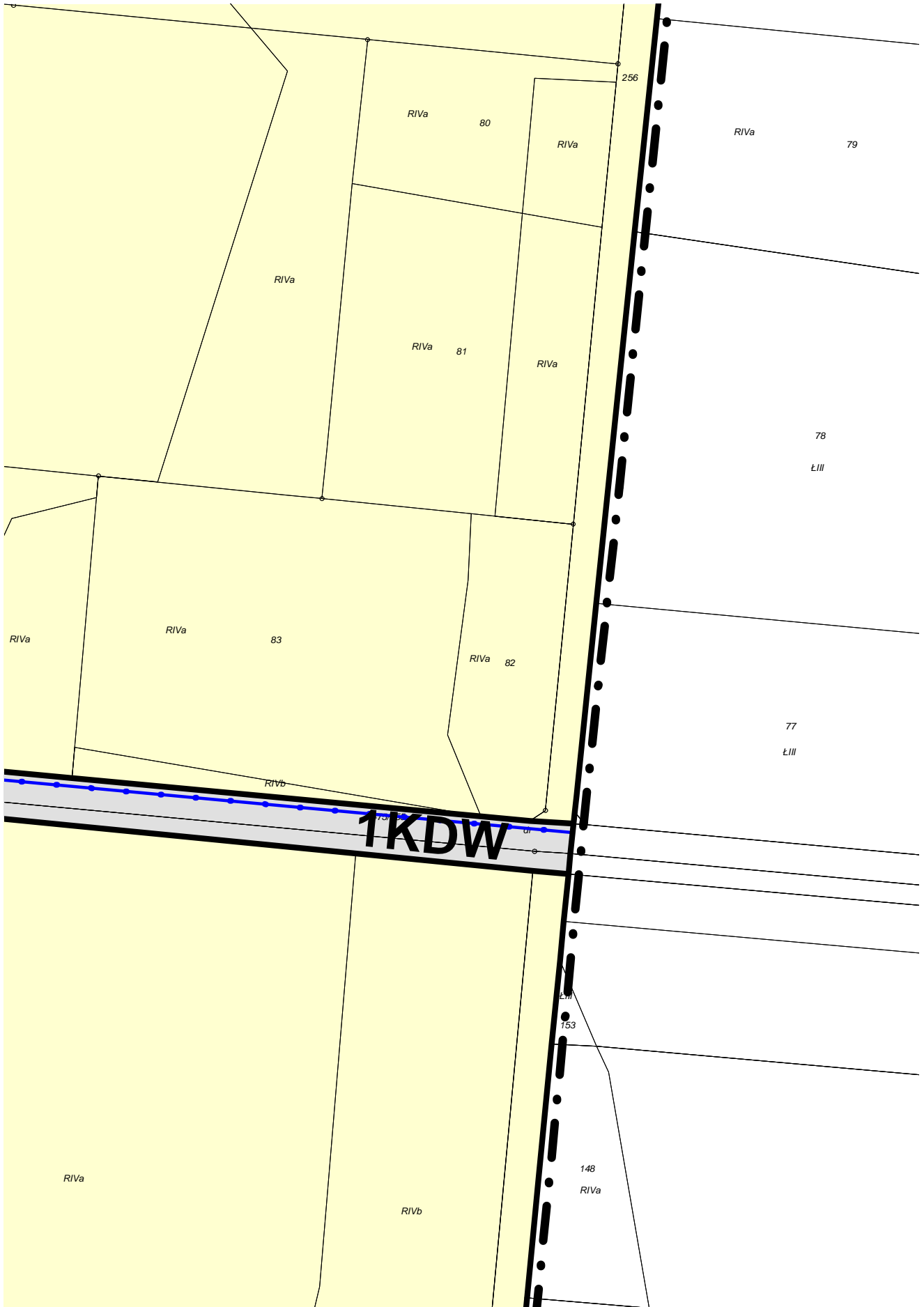


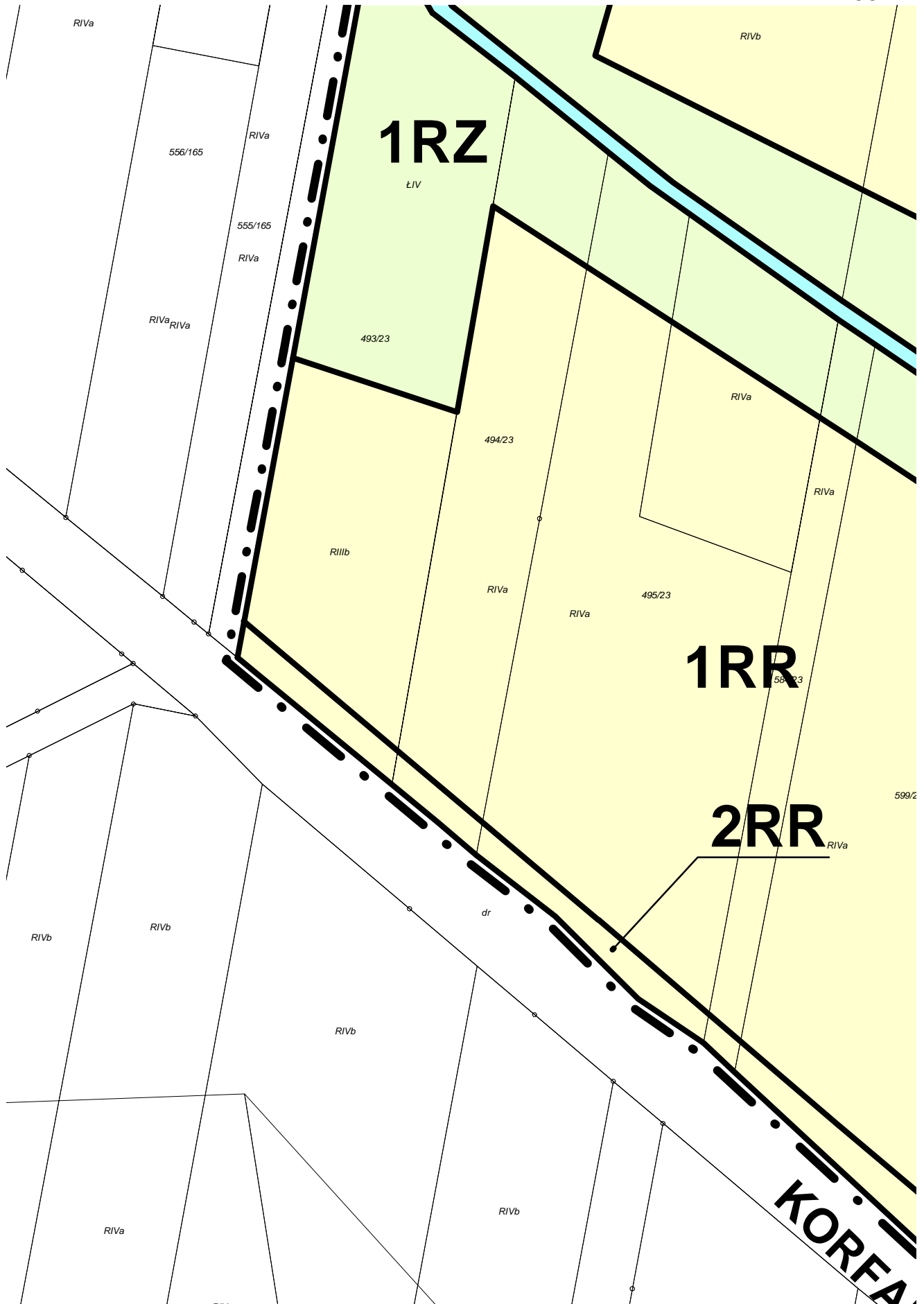
35



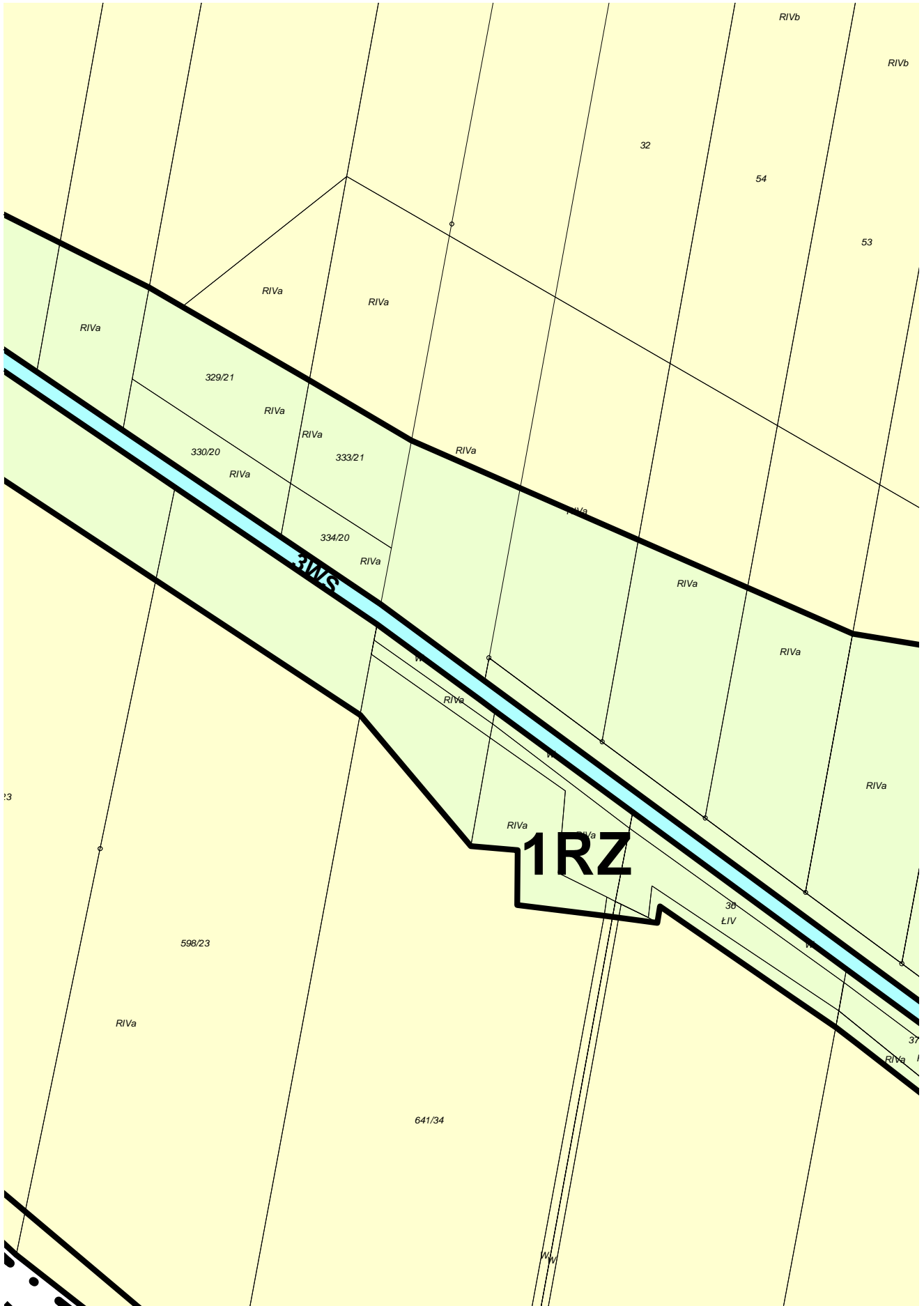




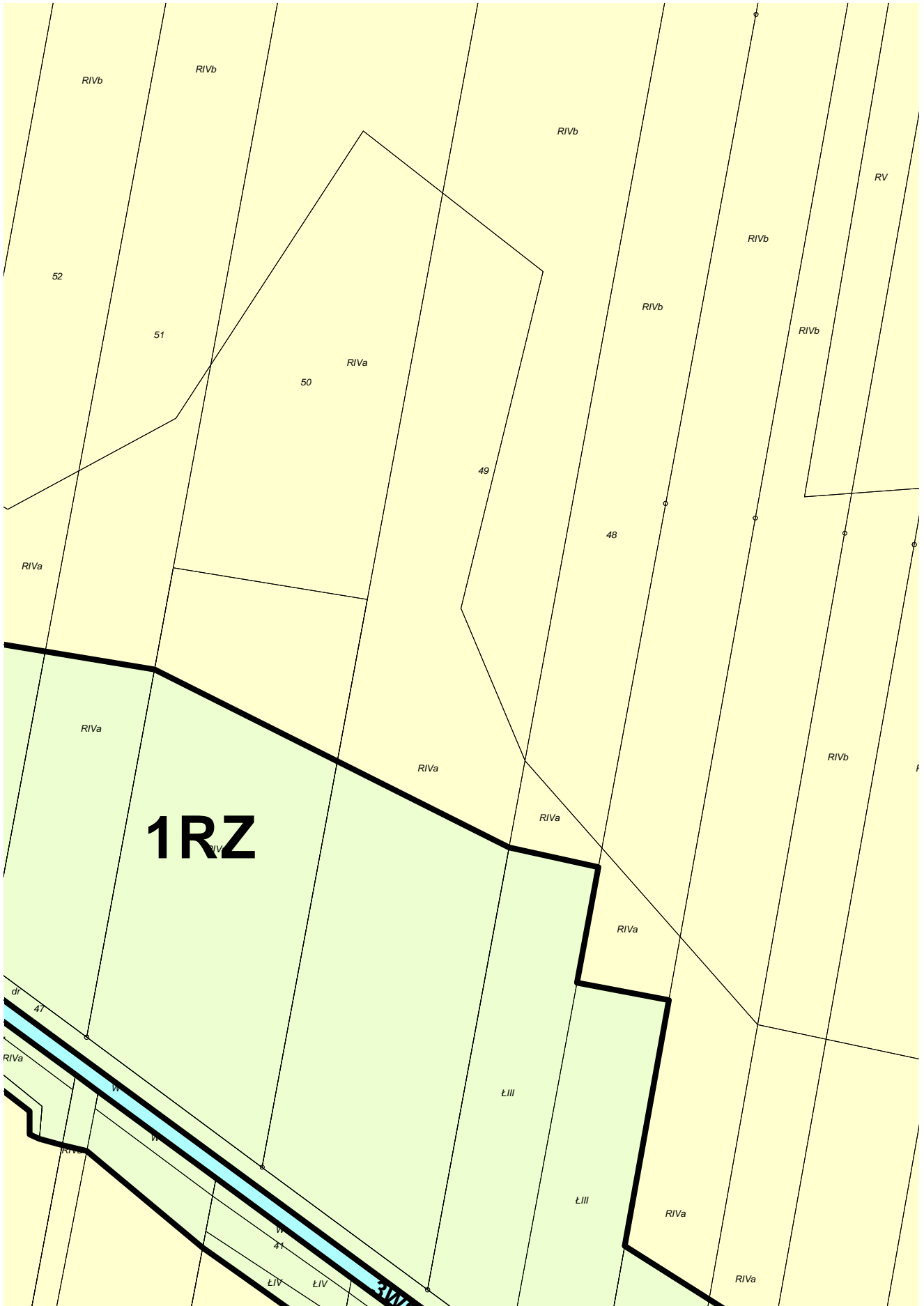




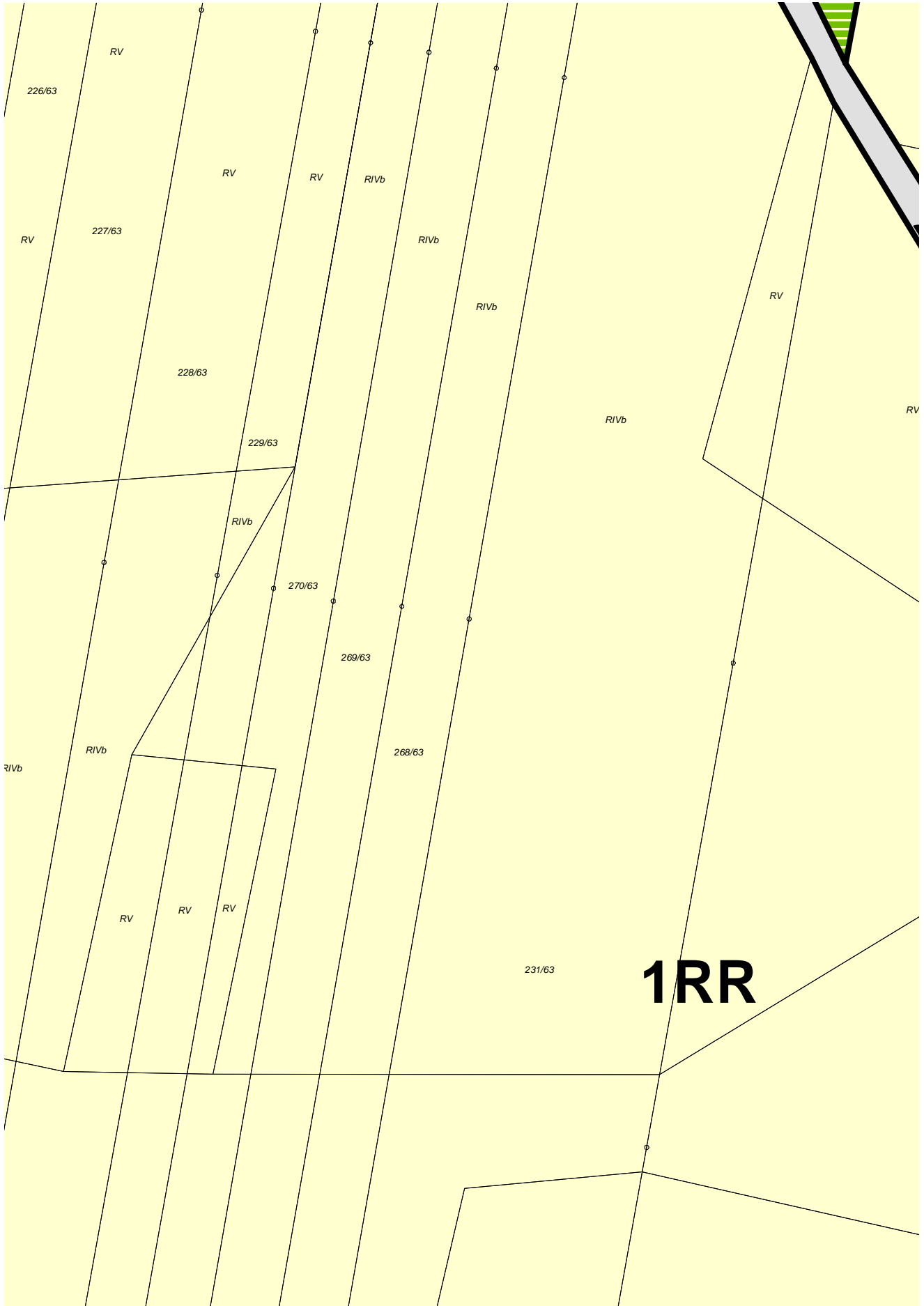
40



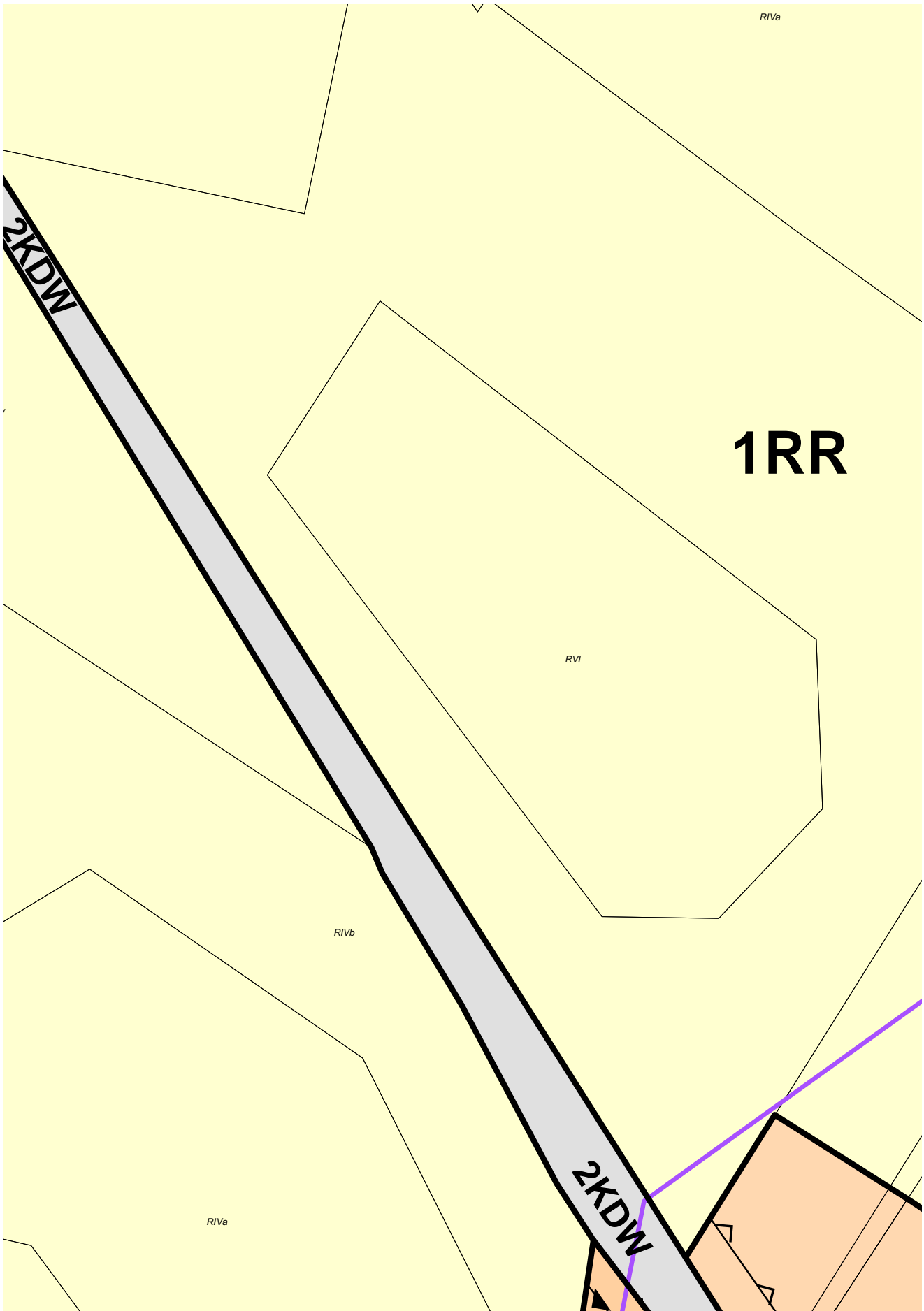
41

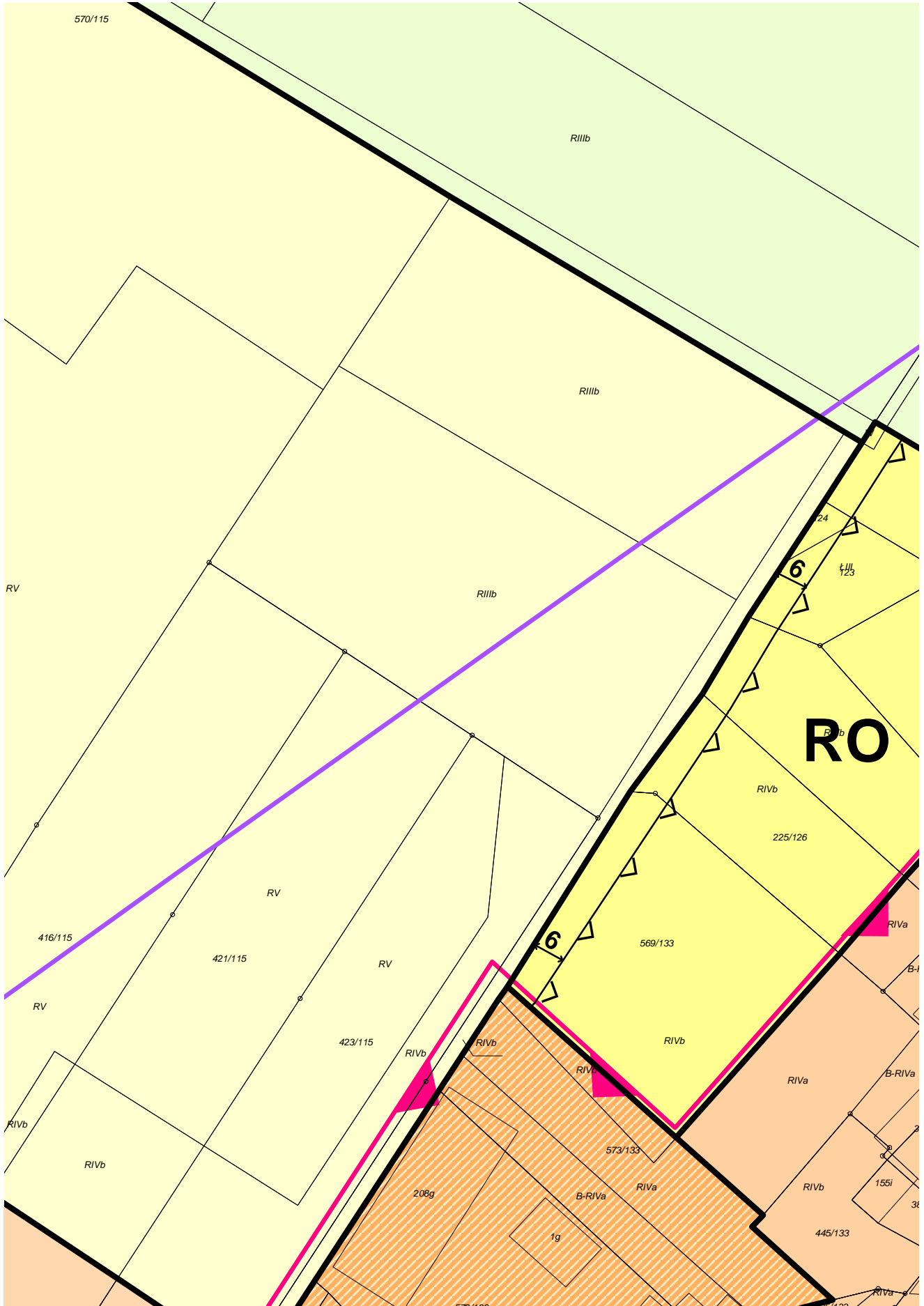


42



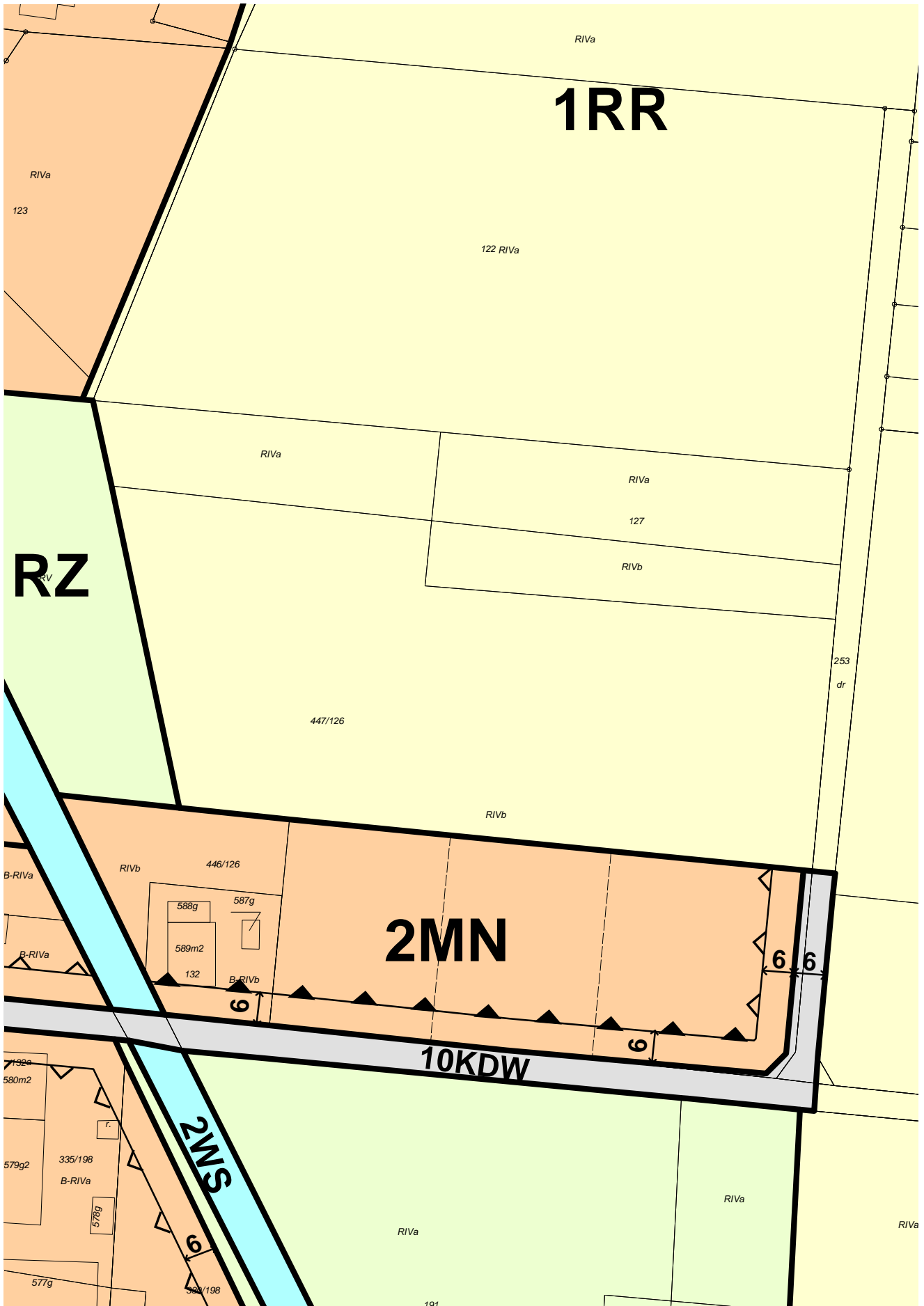
43

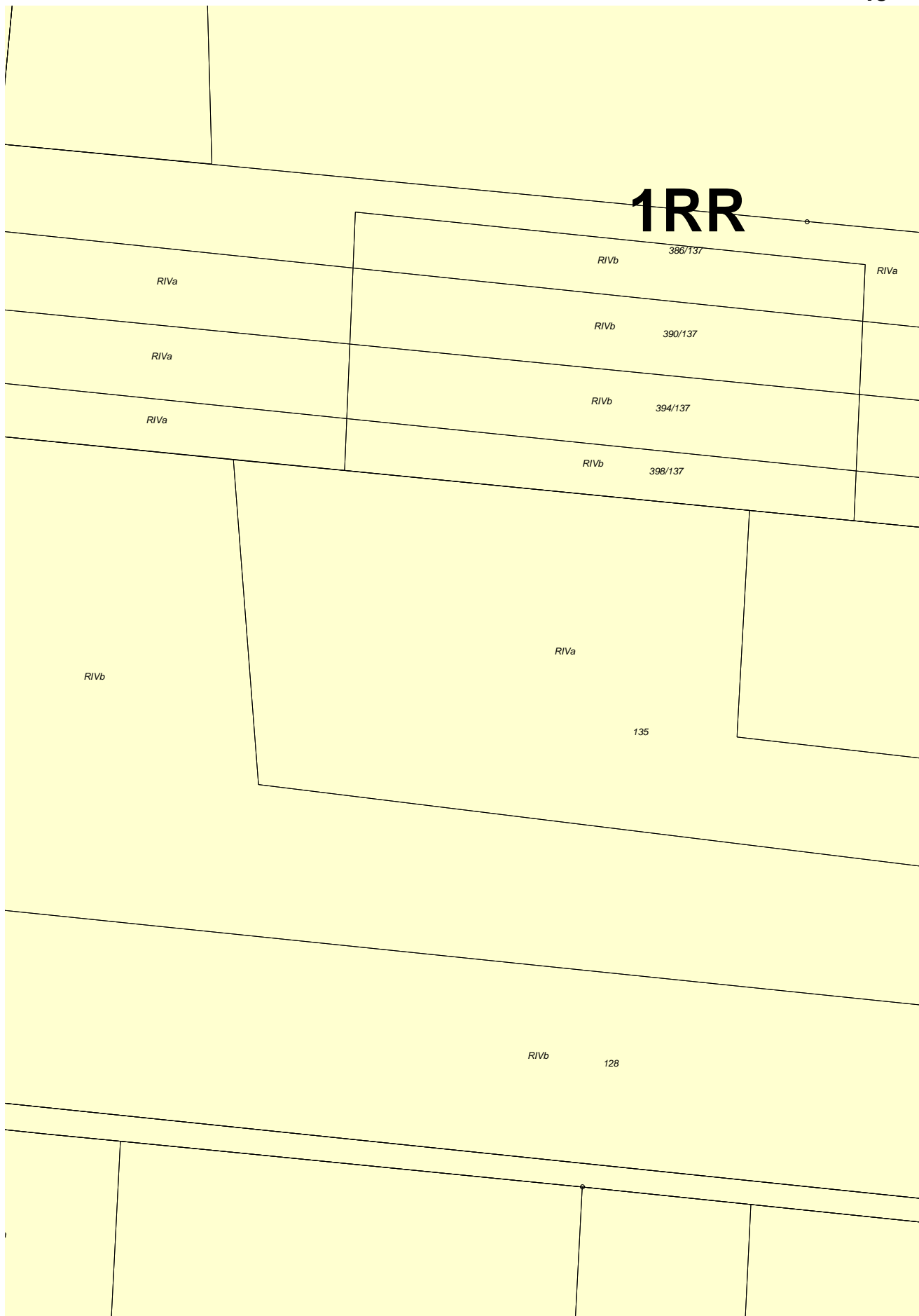




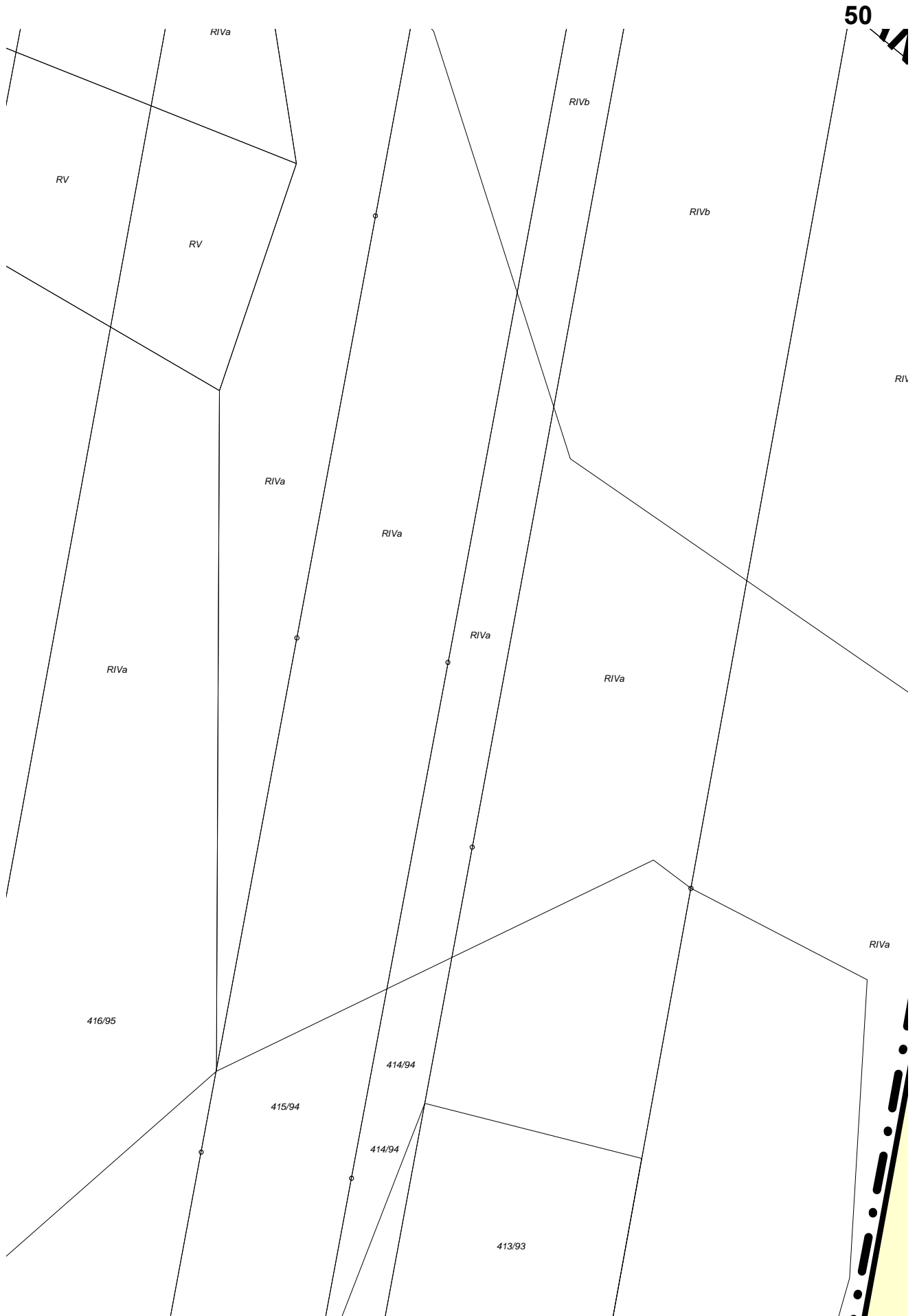


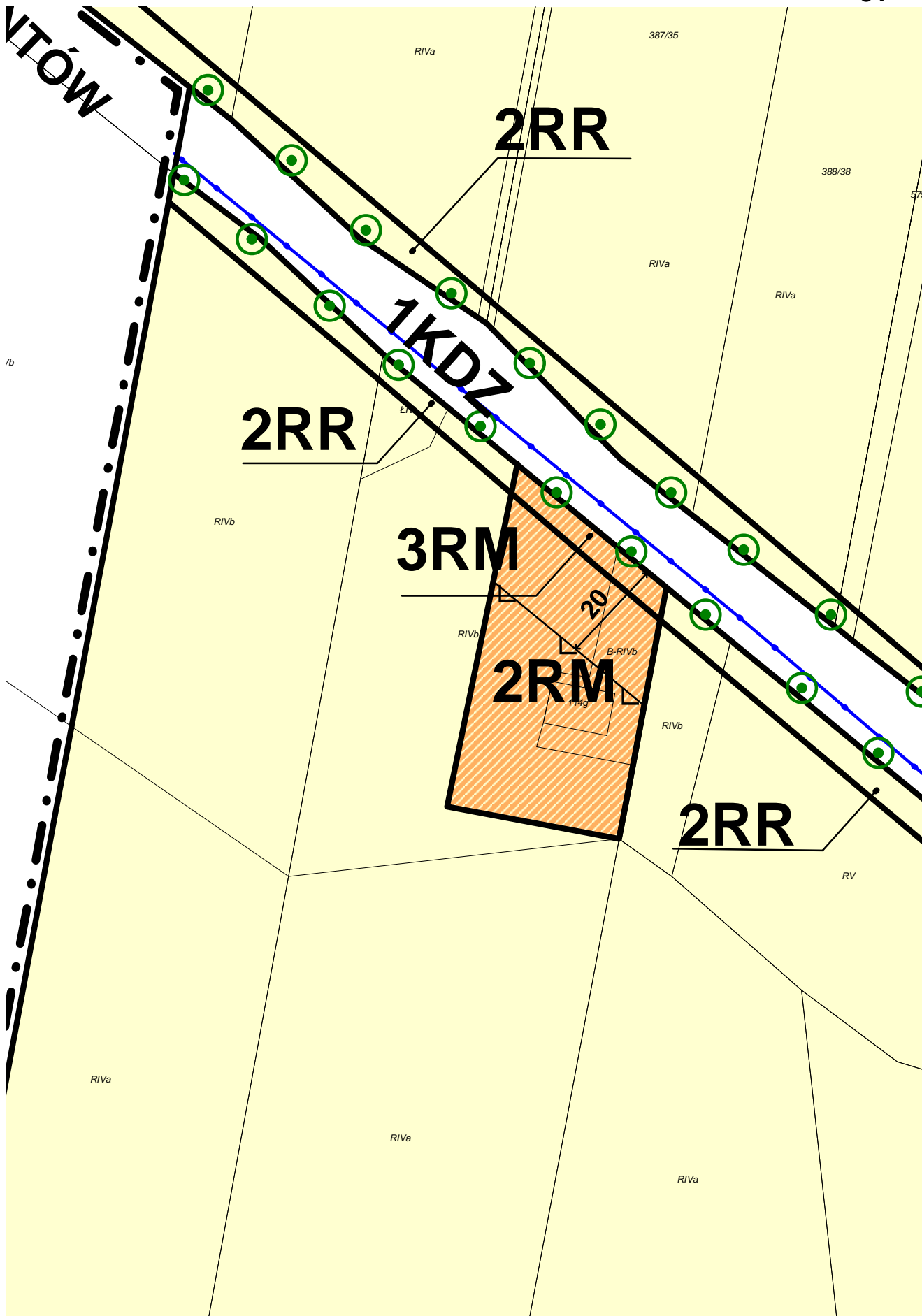




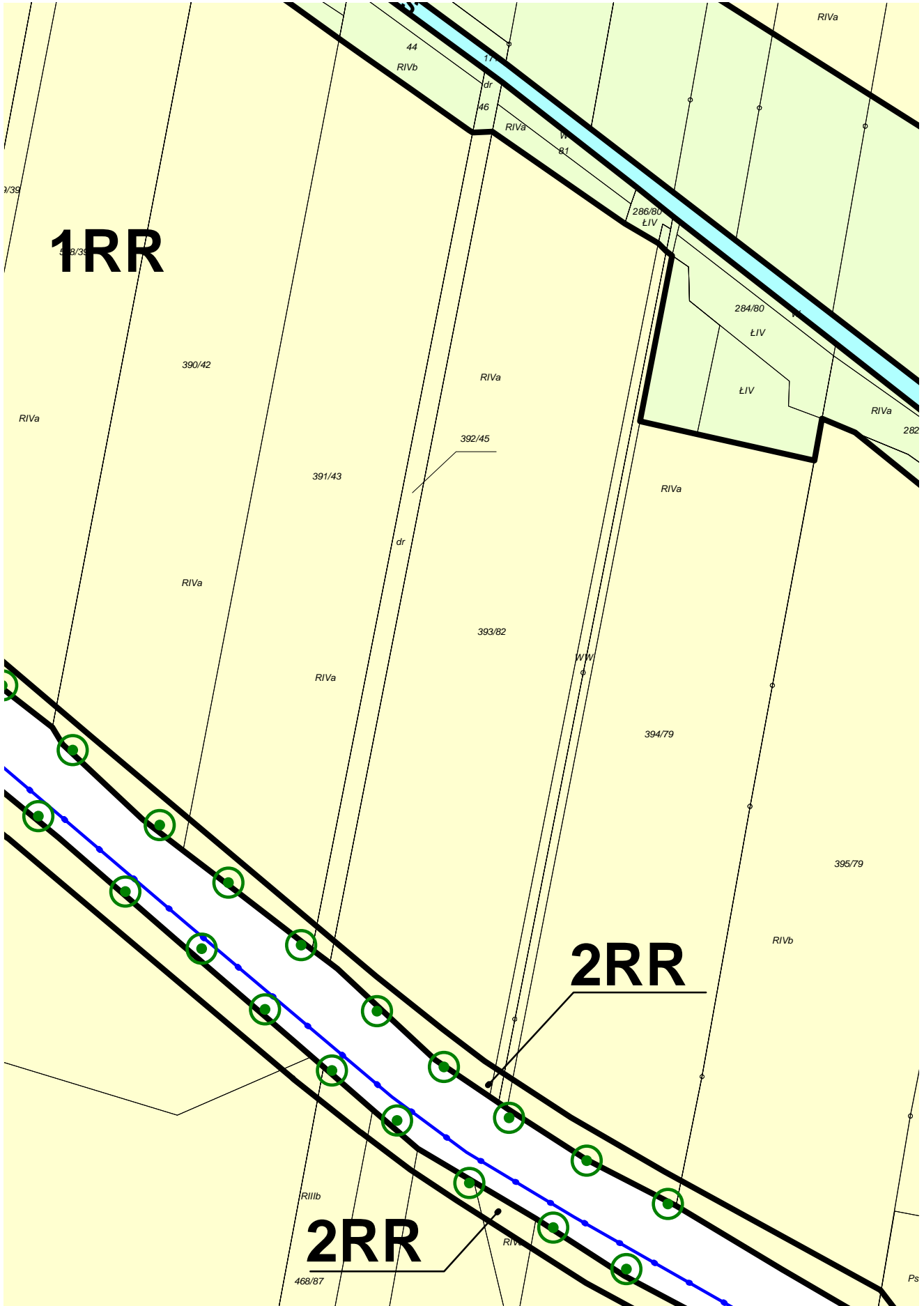


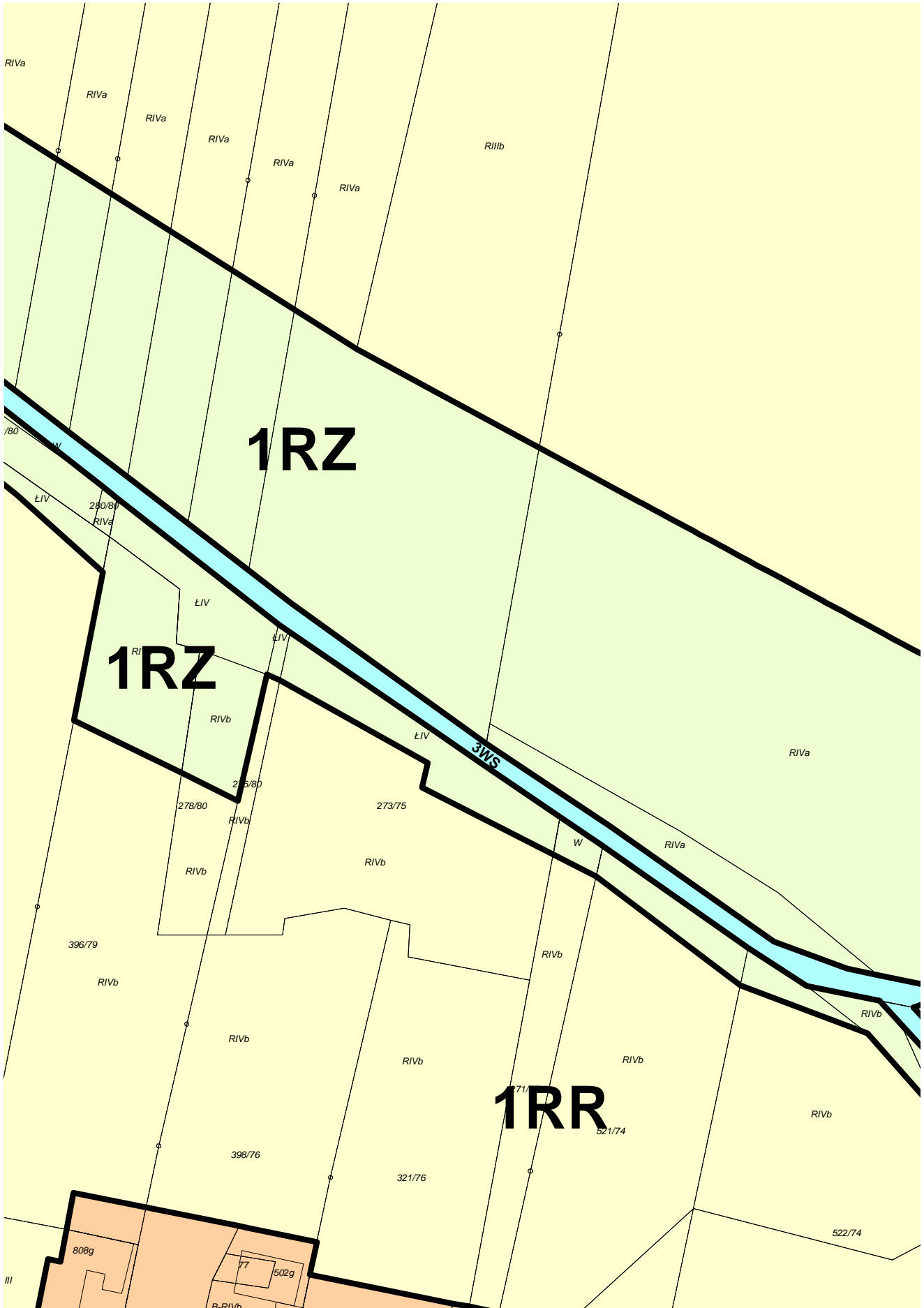






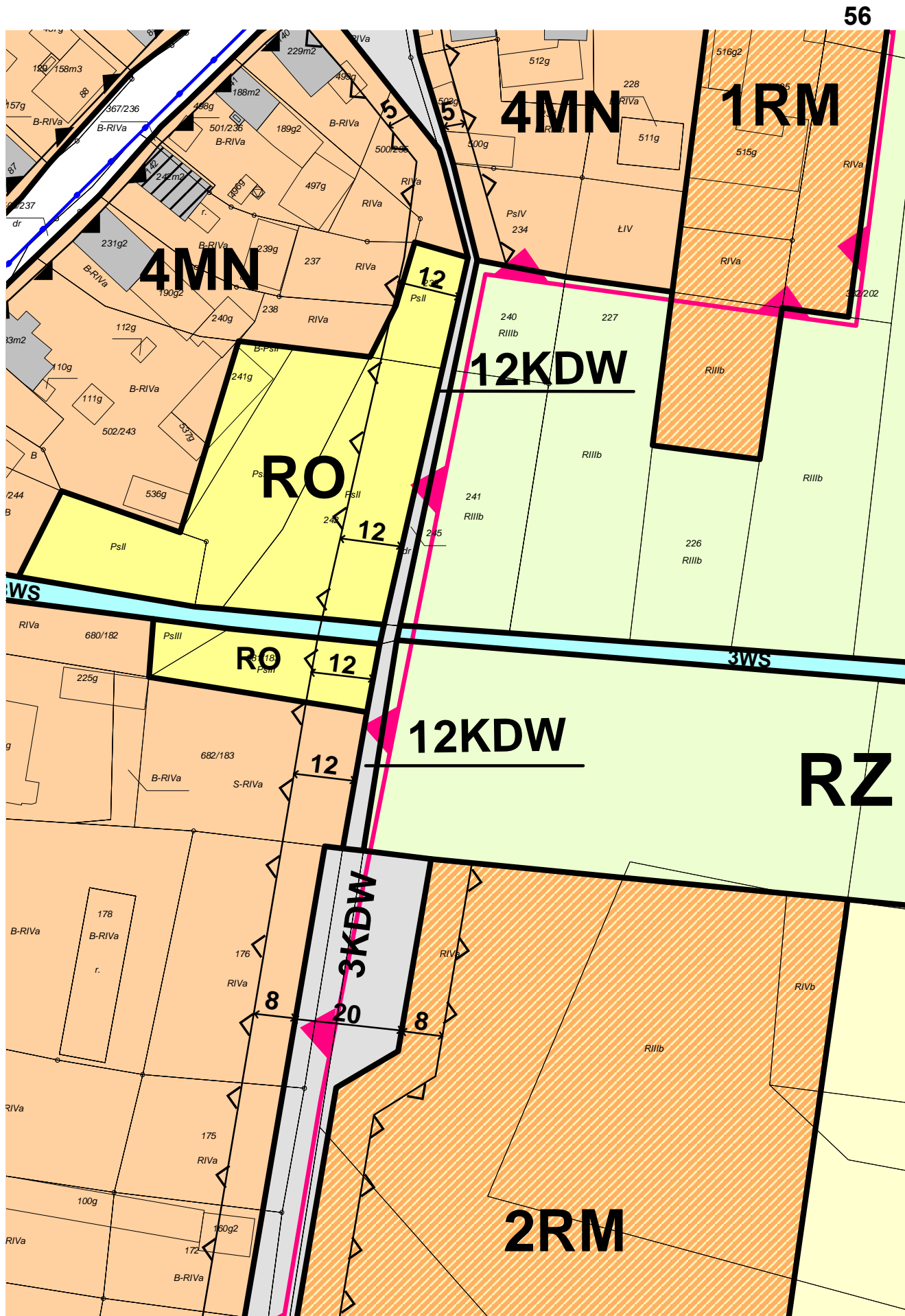
52



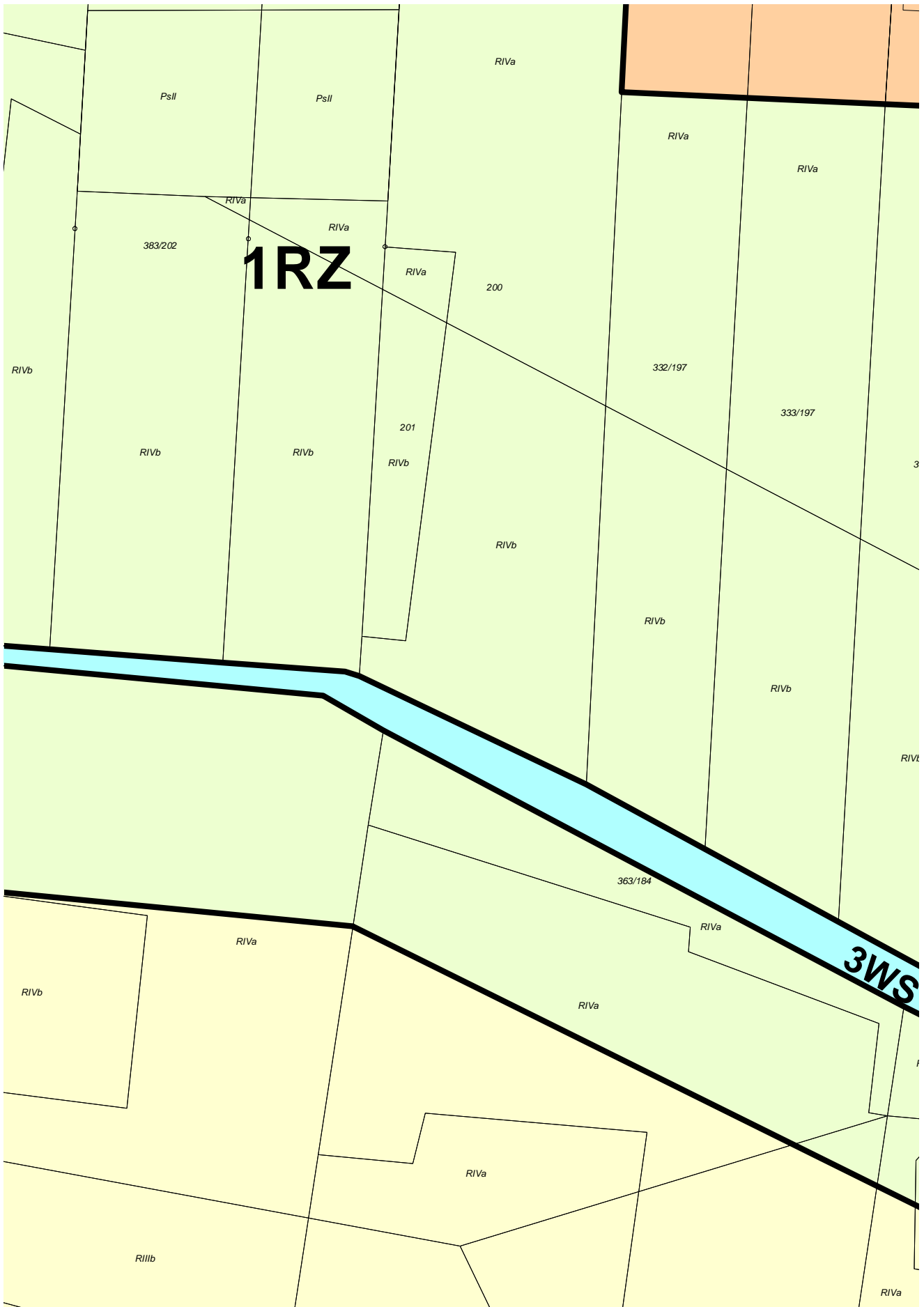




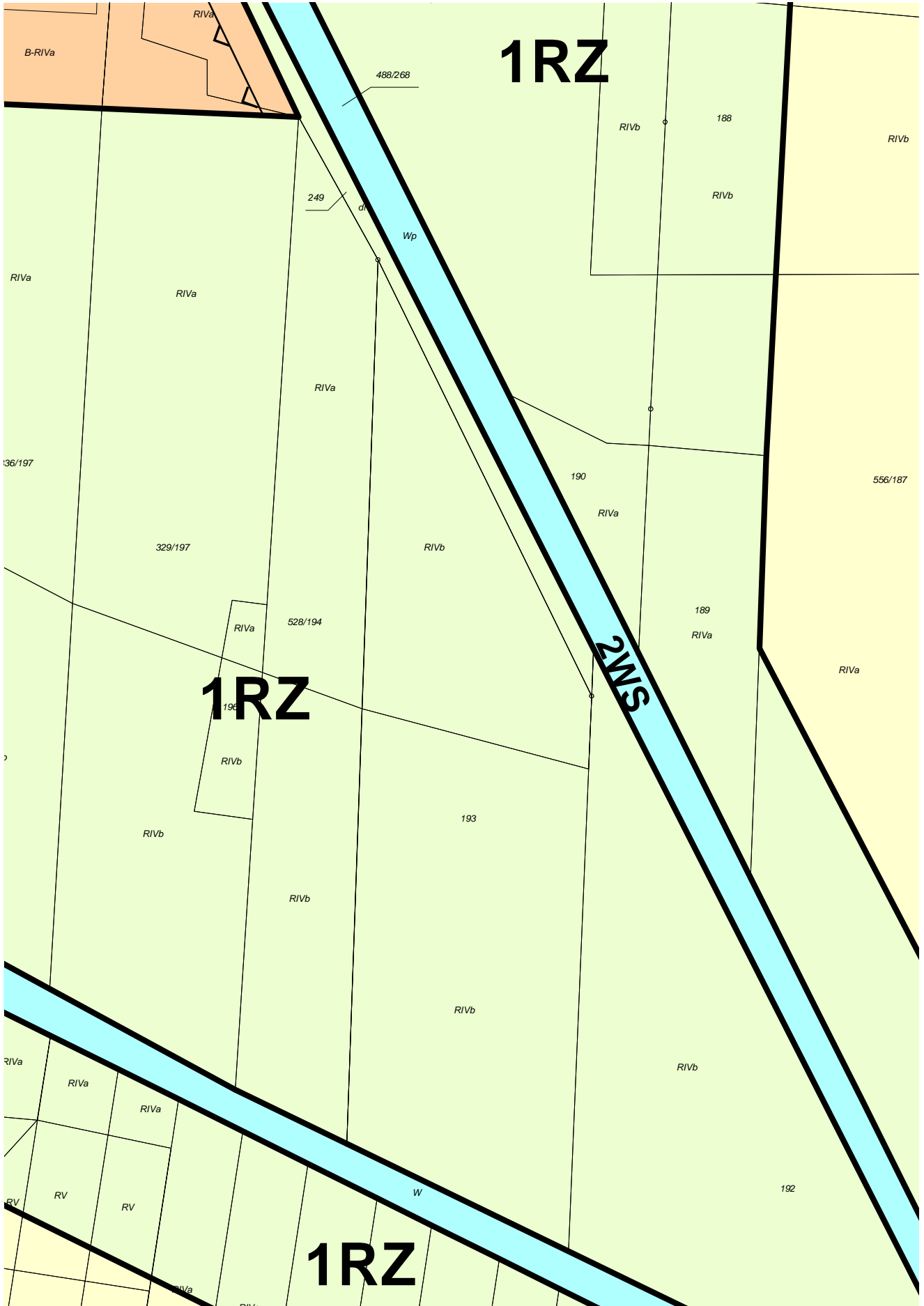




57



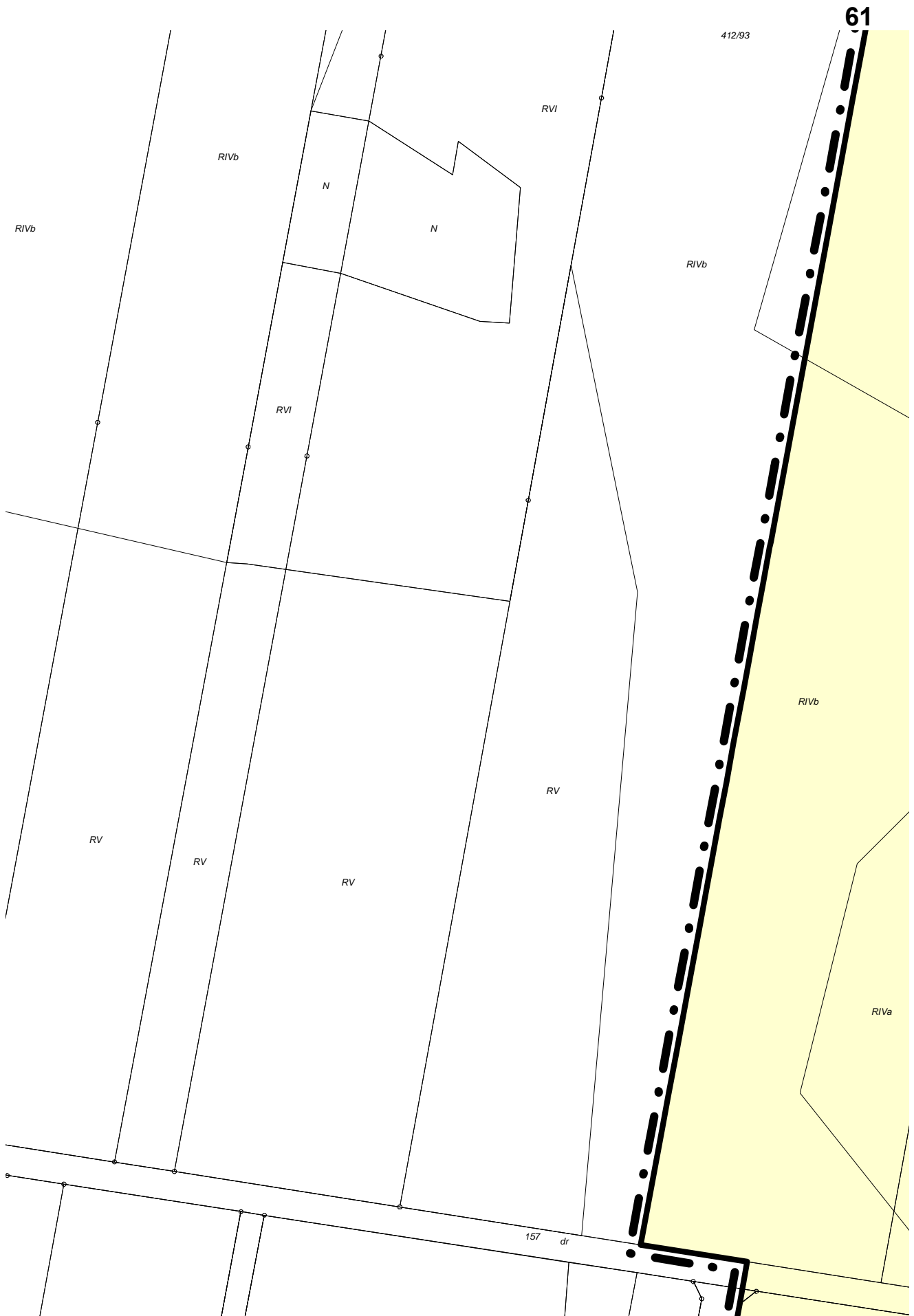
58

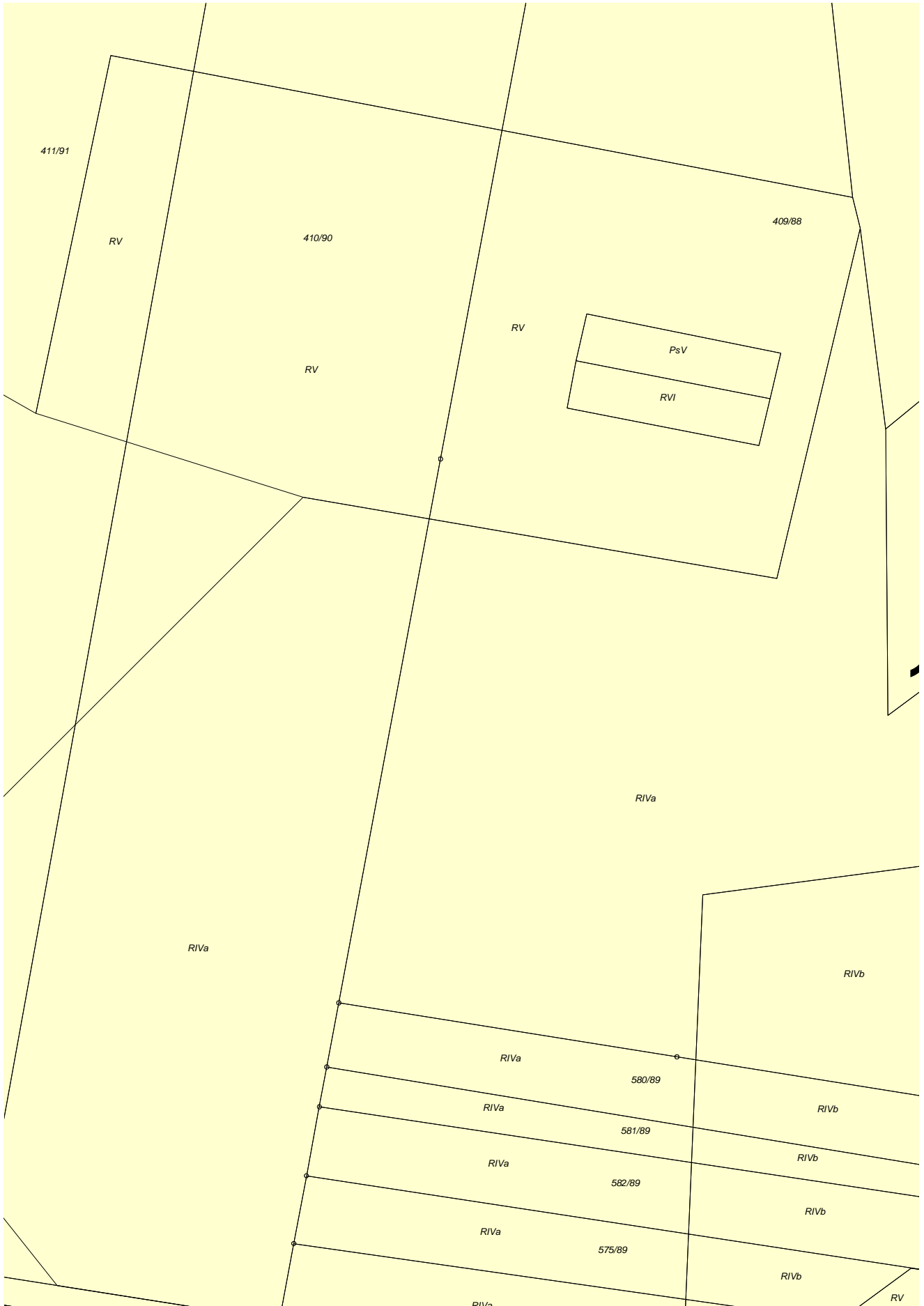


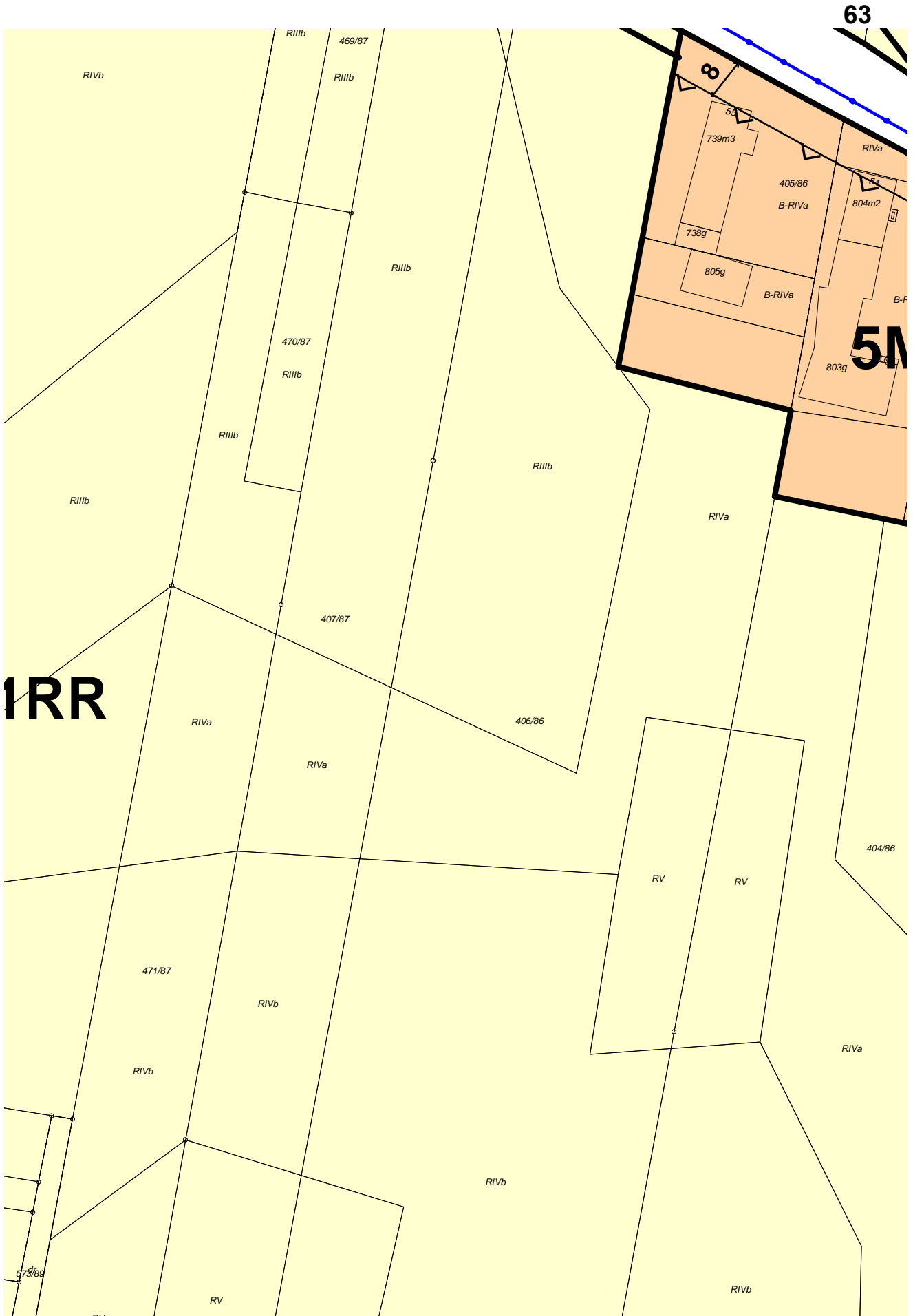


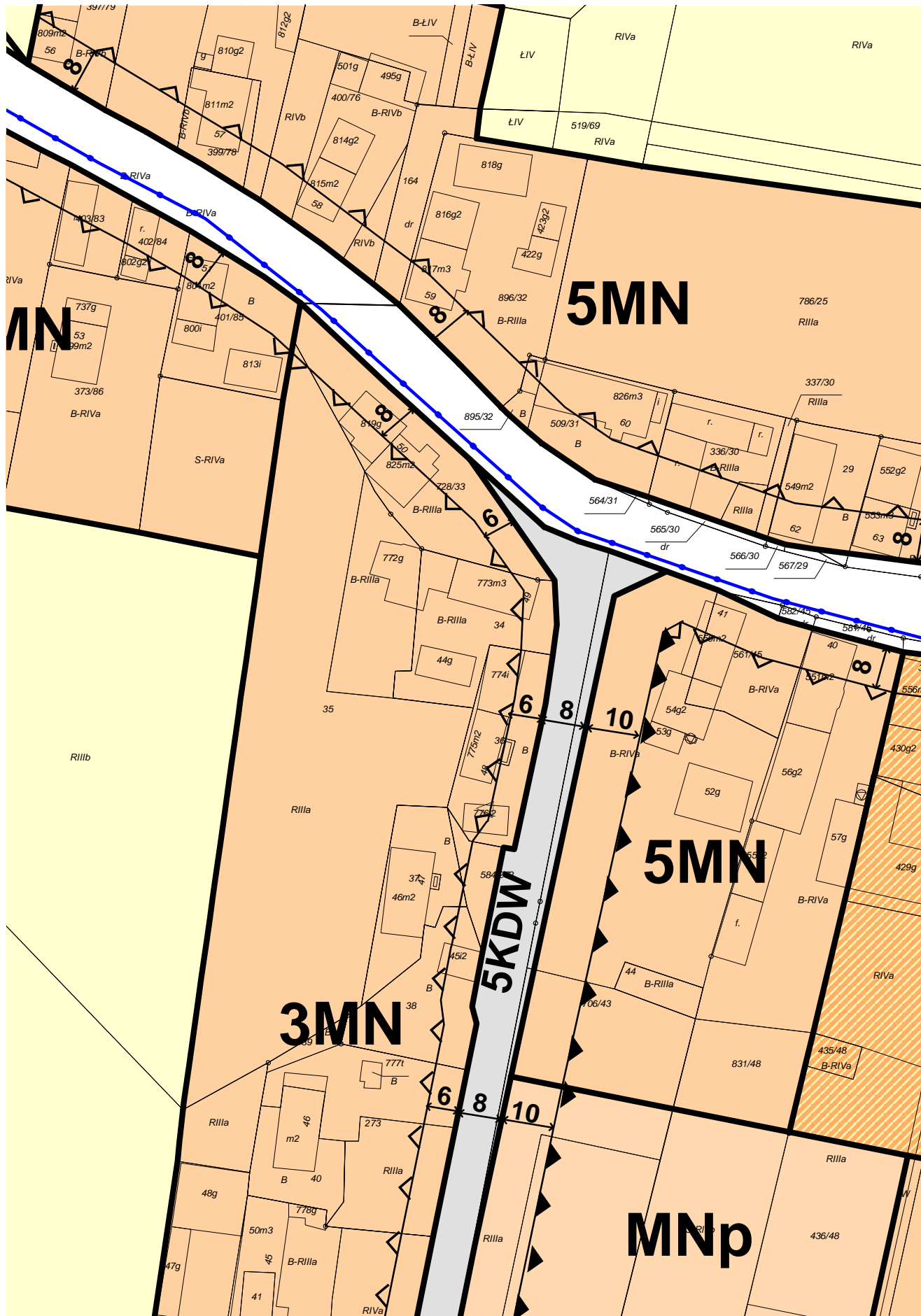
60





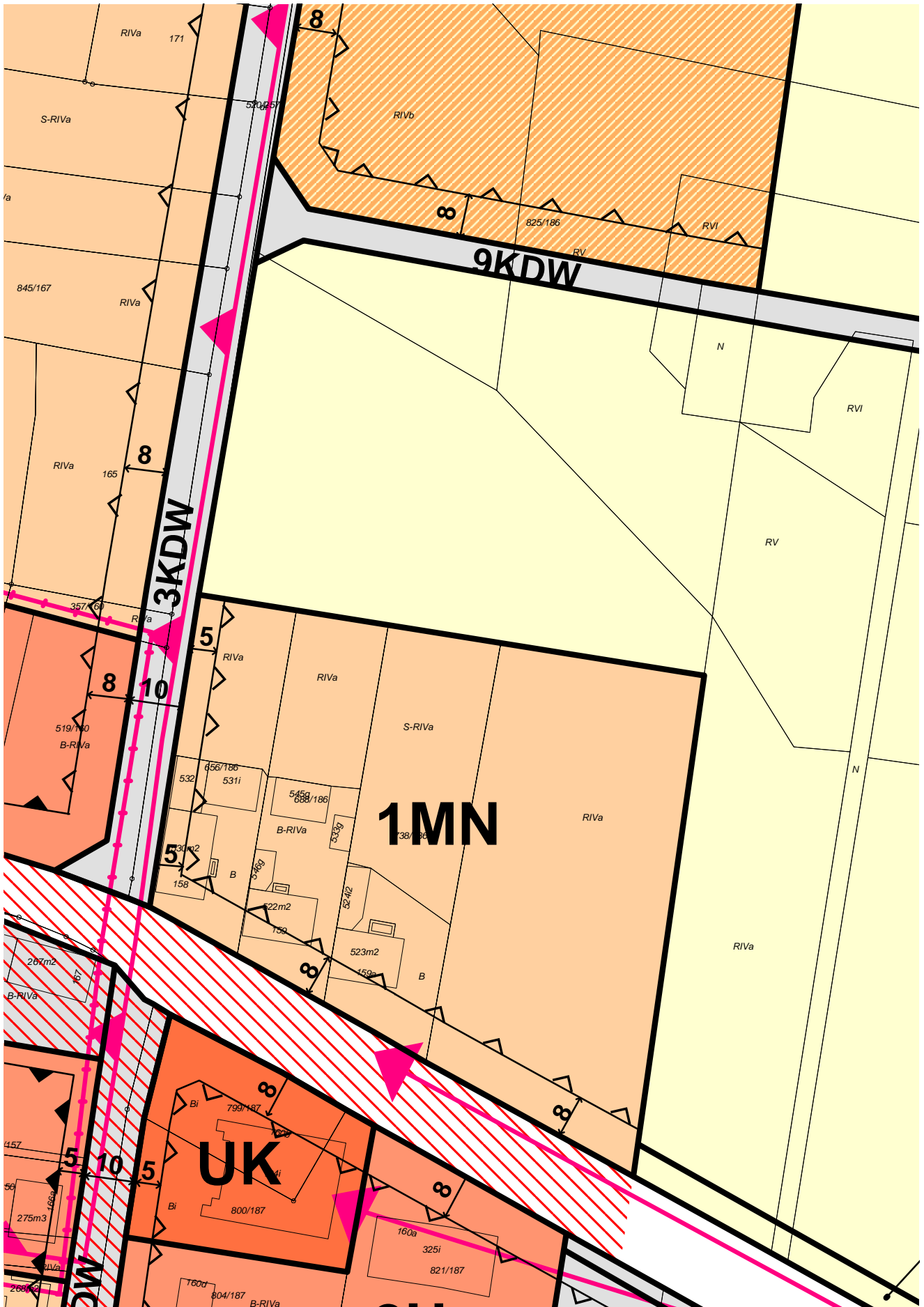




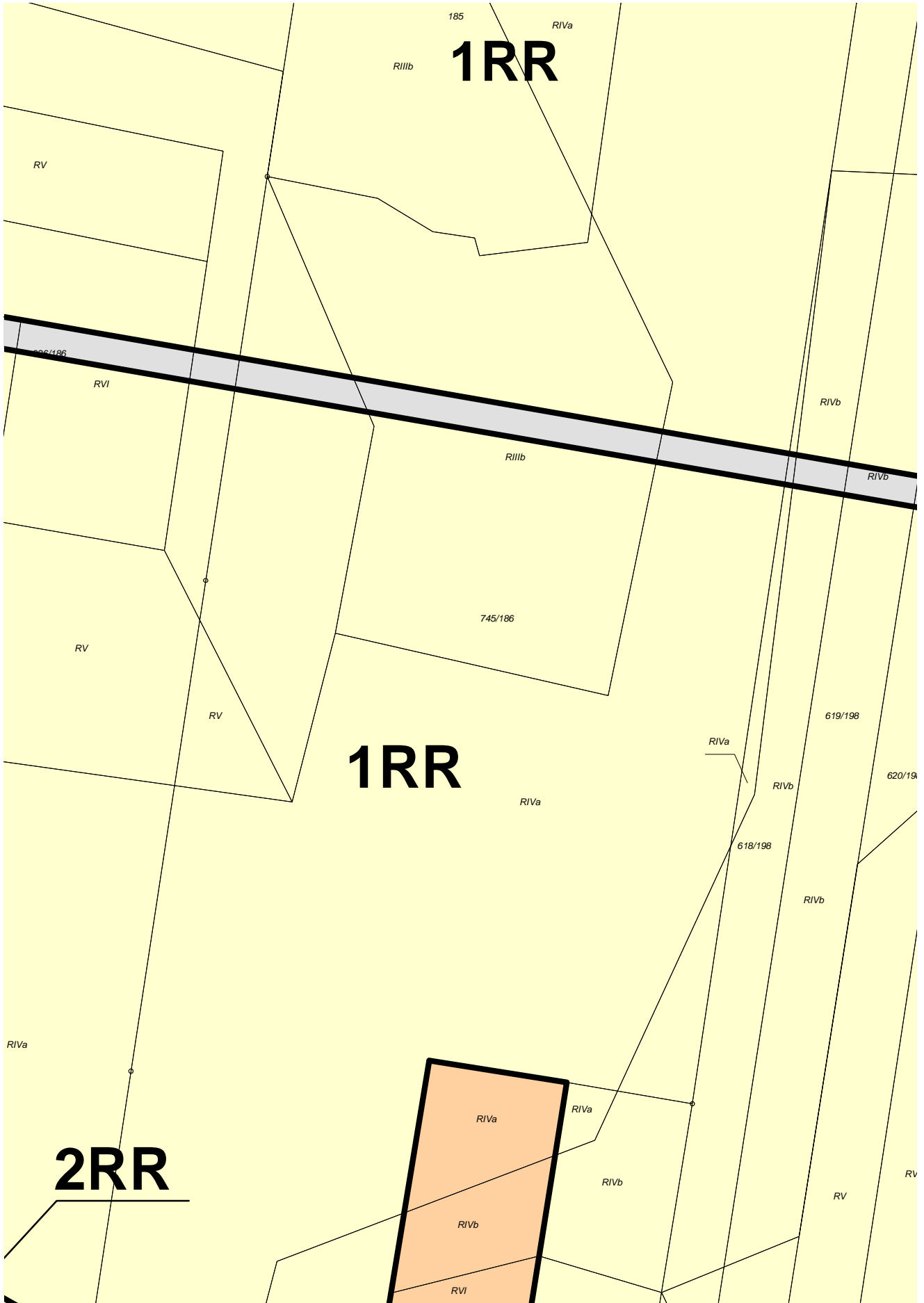


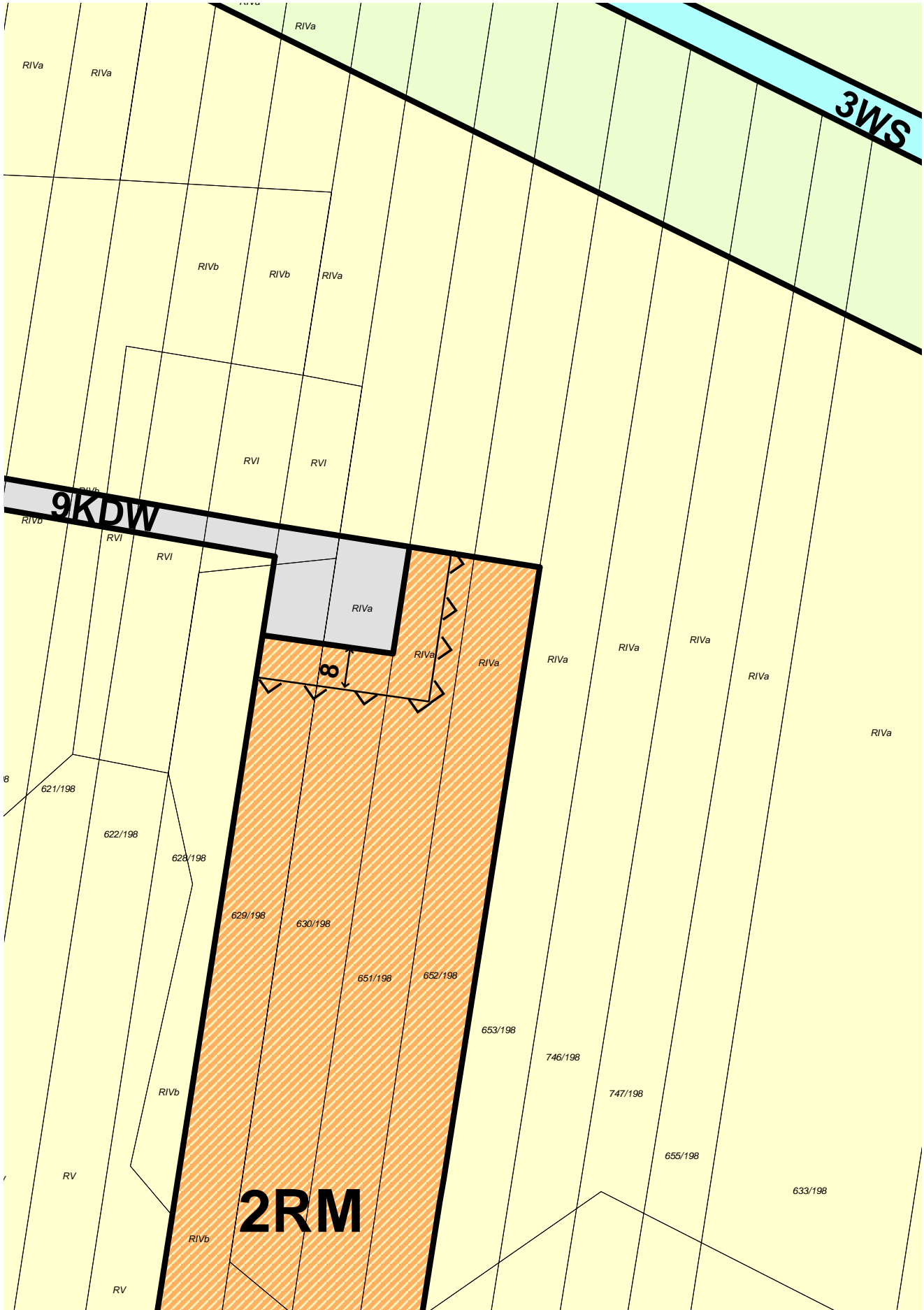




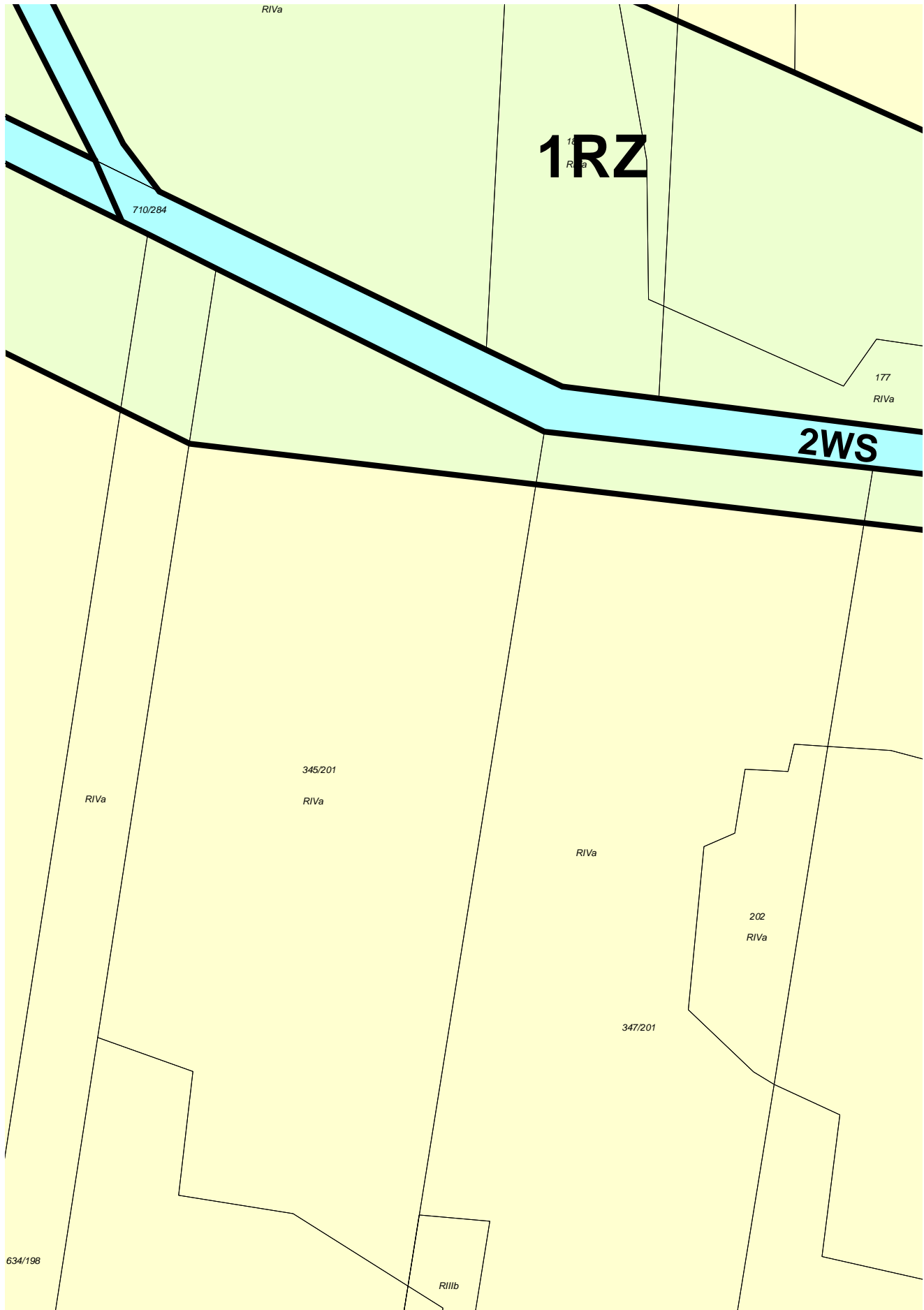


68

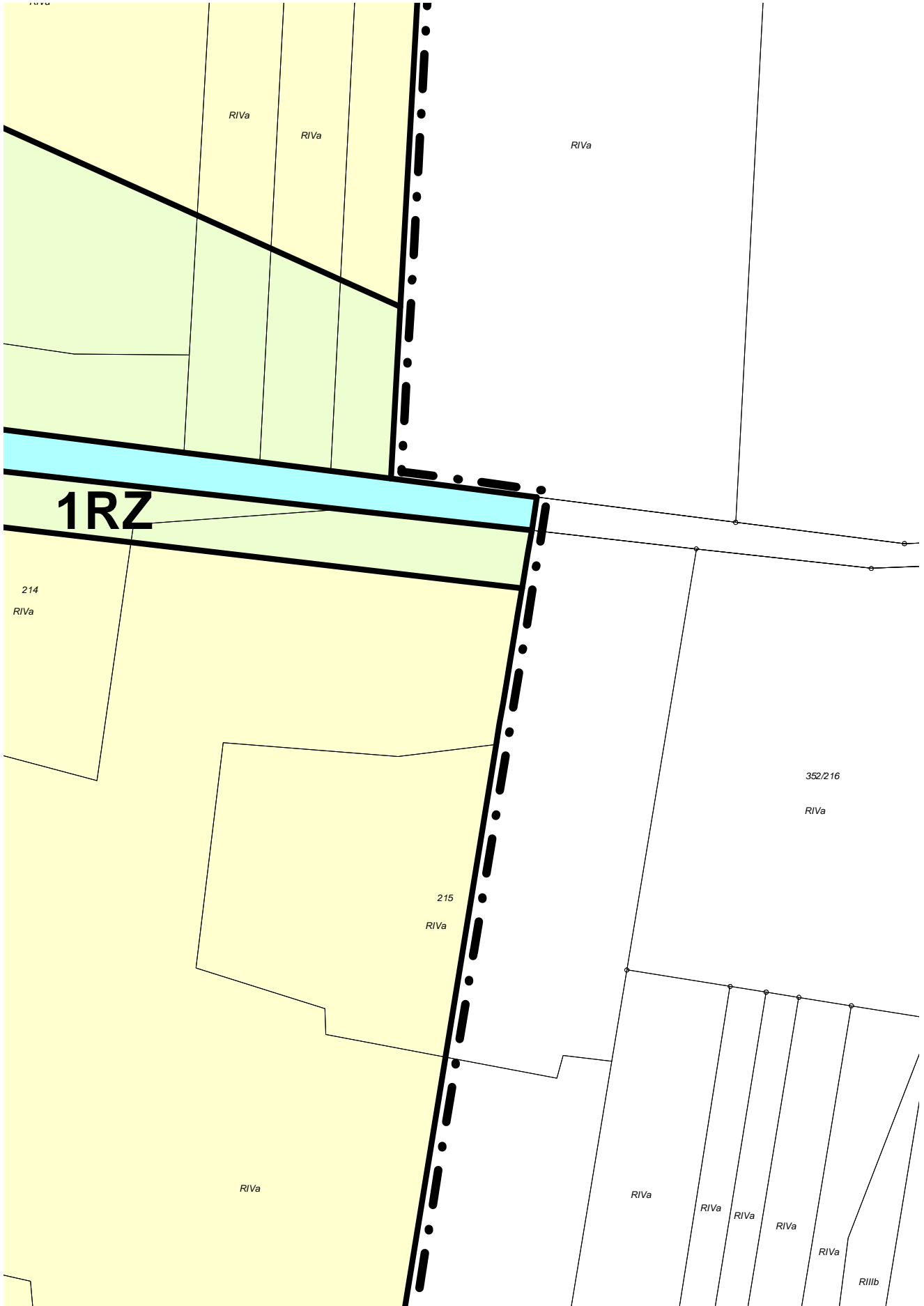




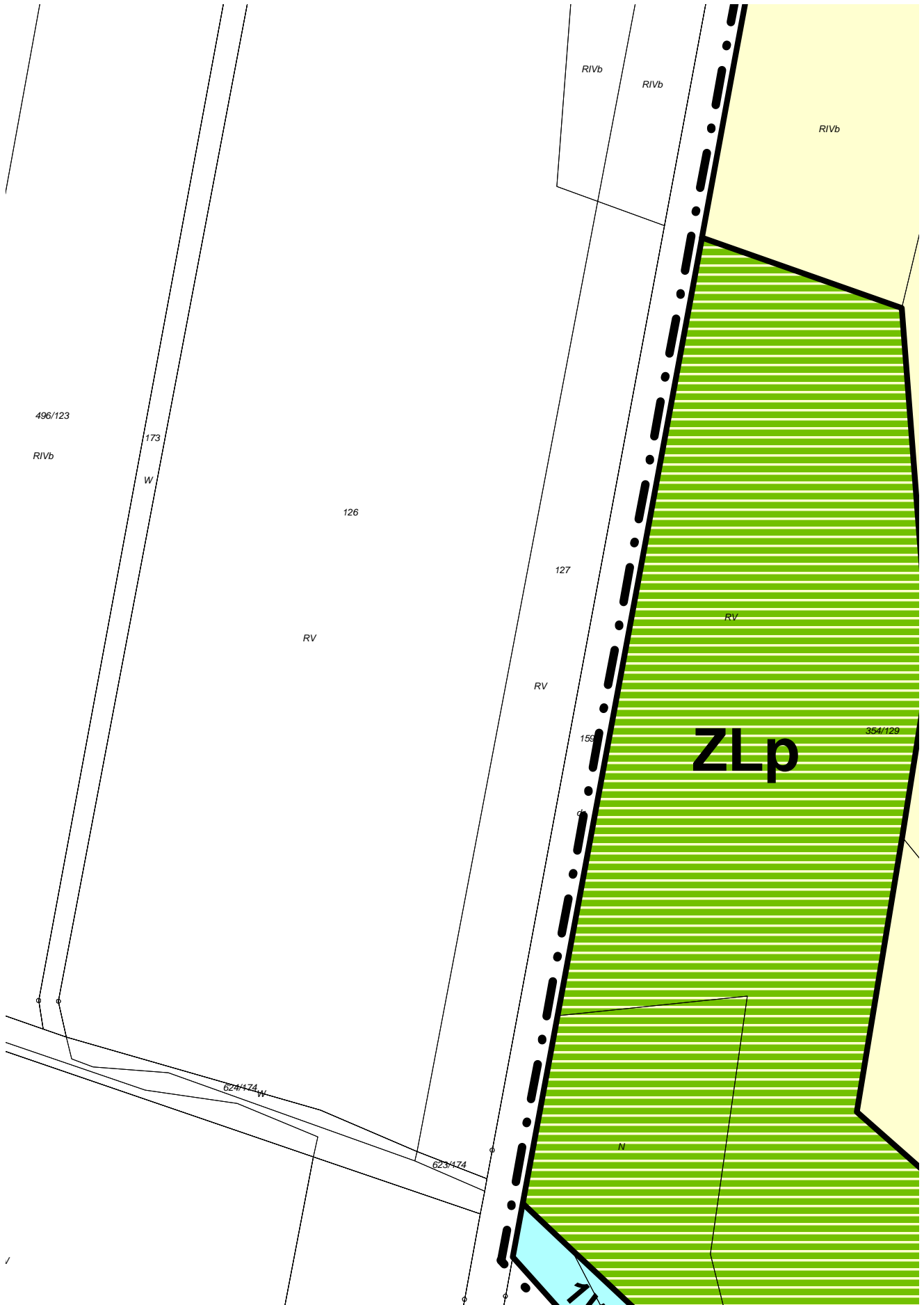
70



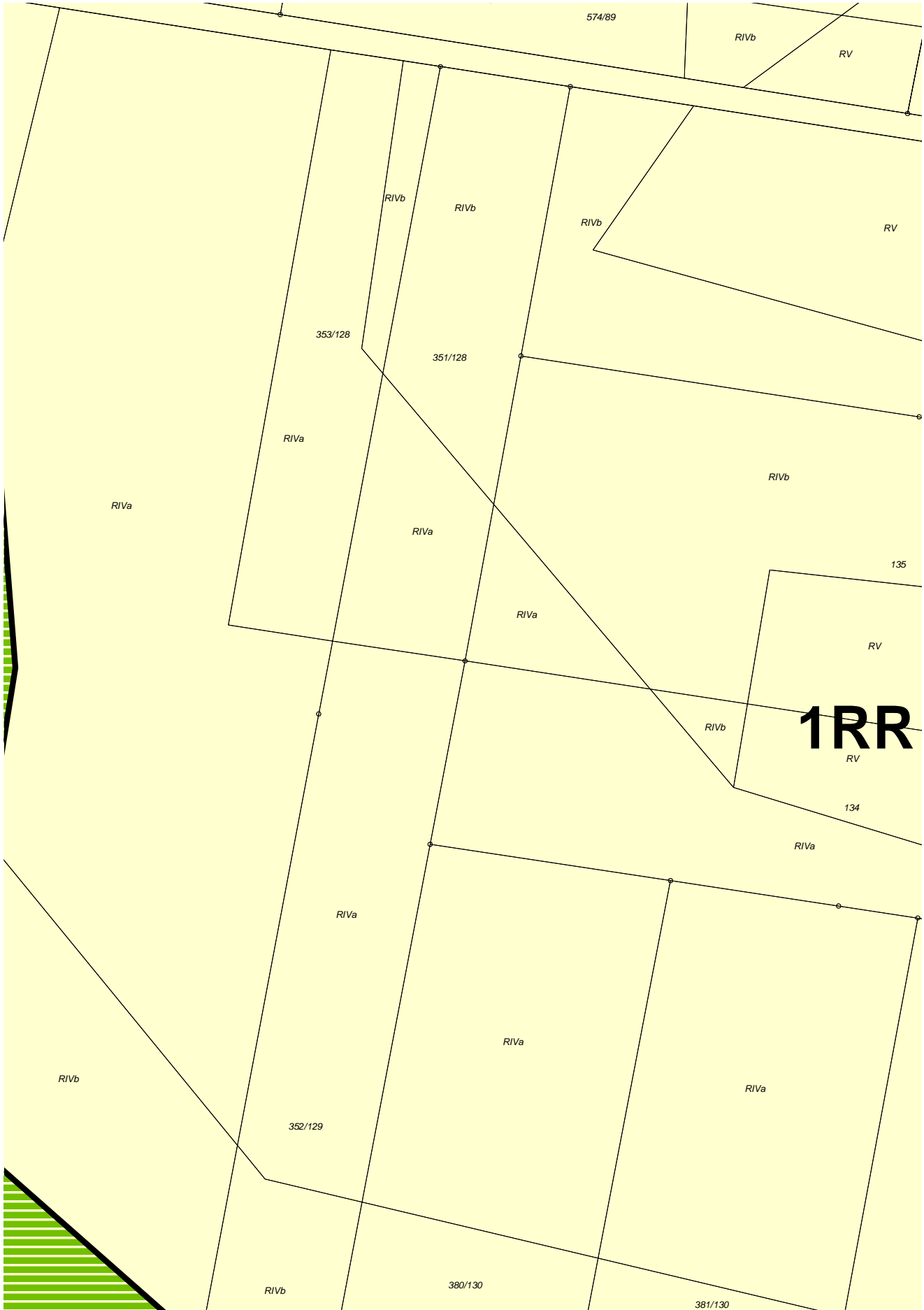
71



72



**73**



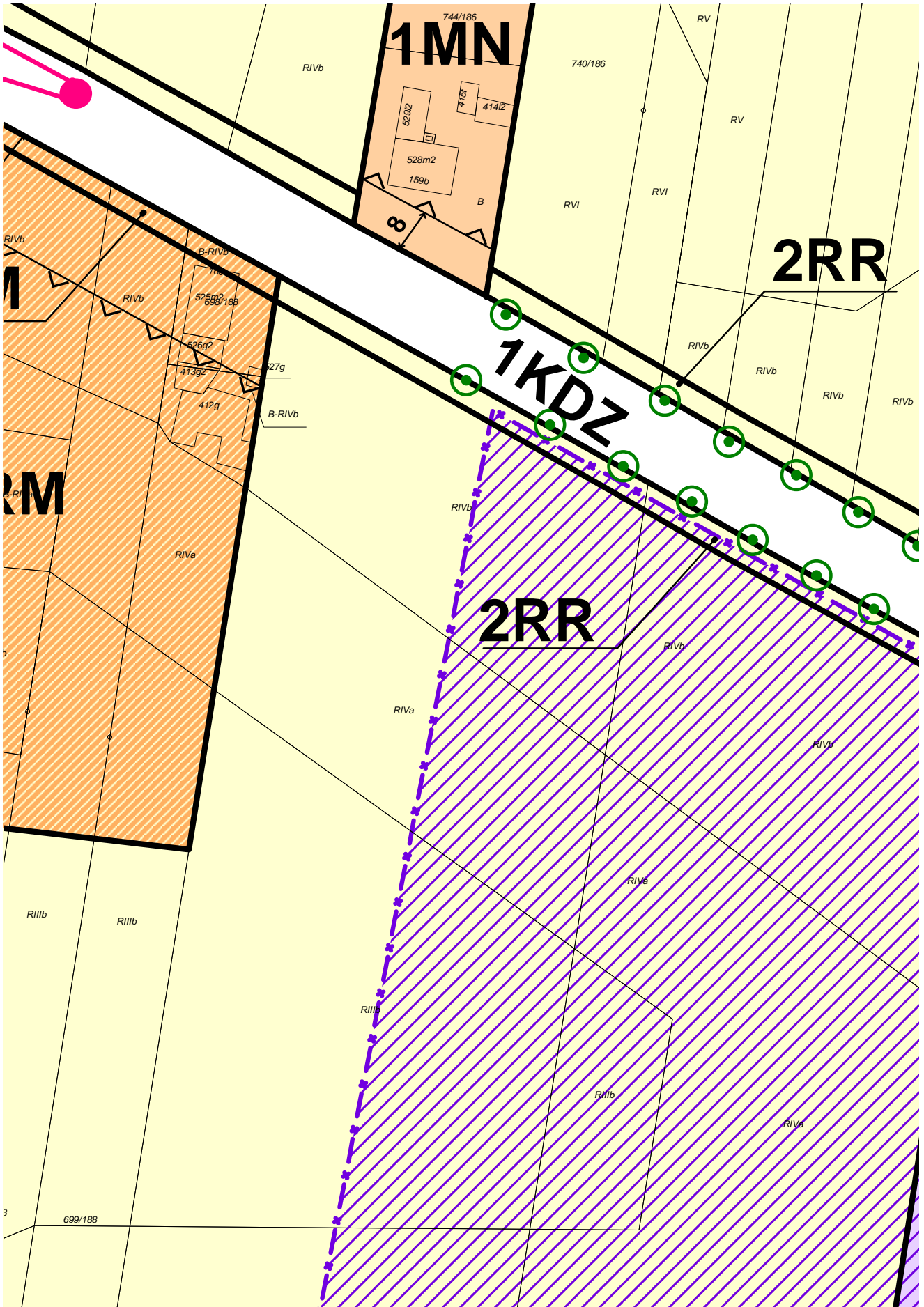


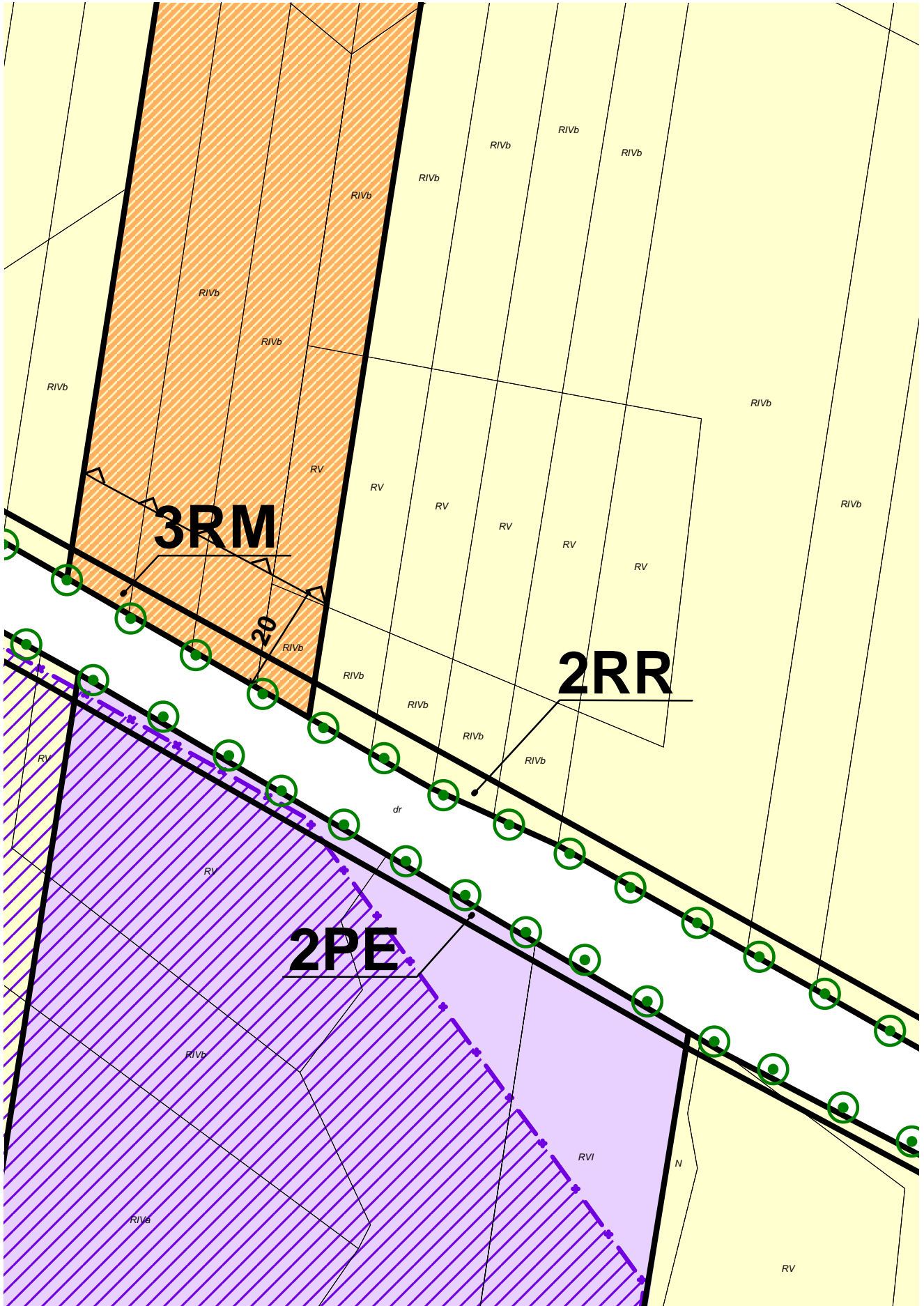


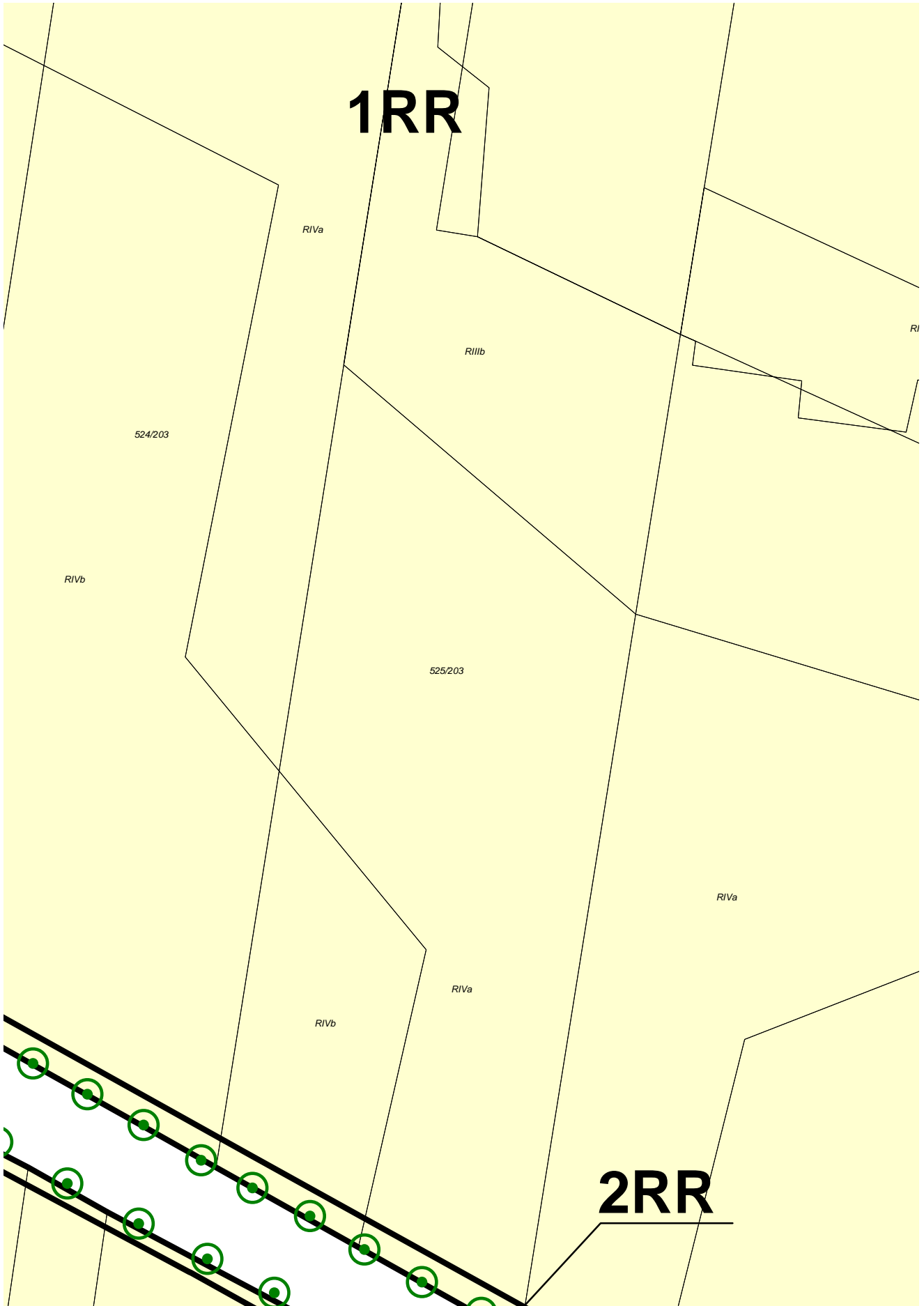


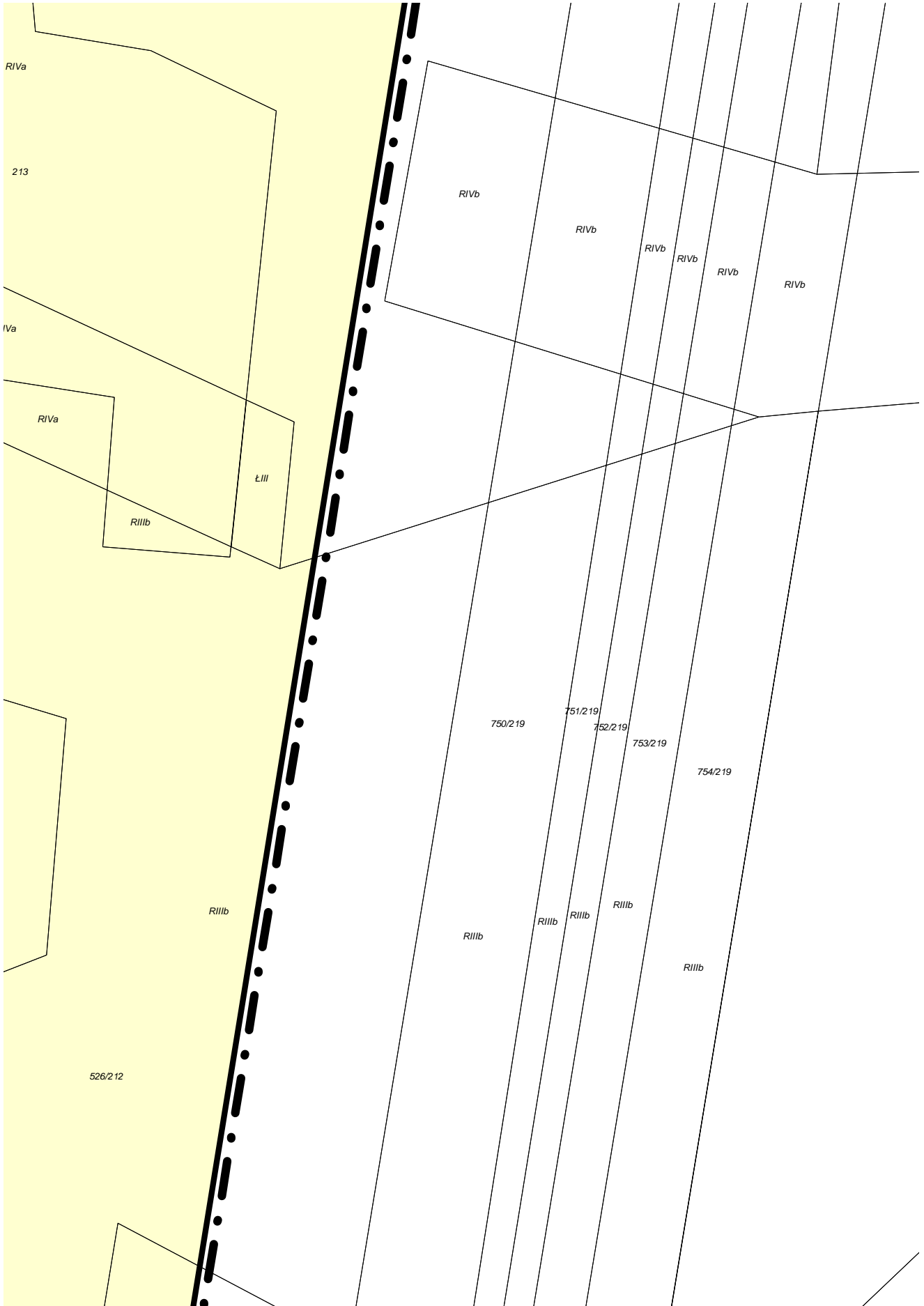






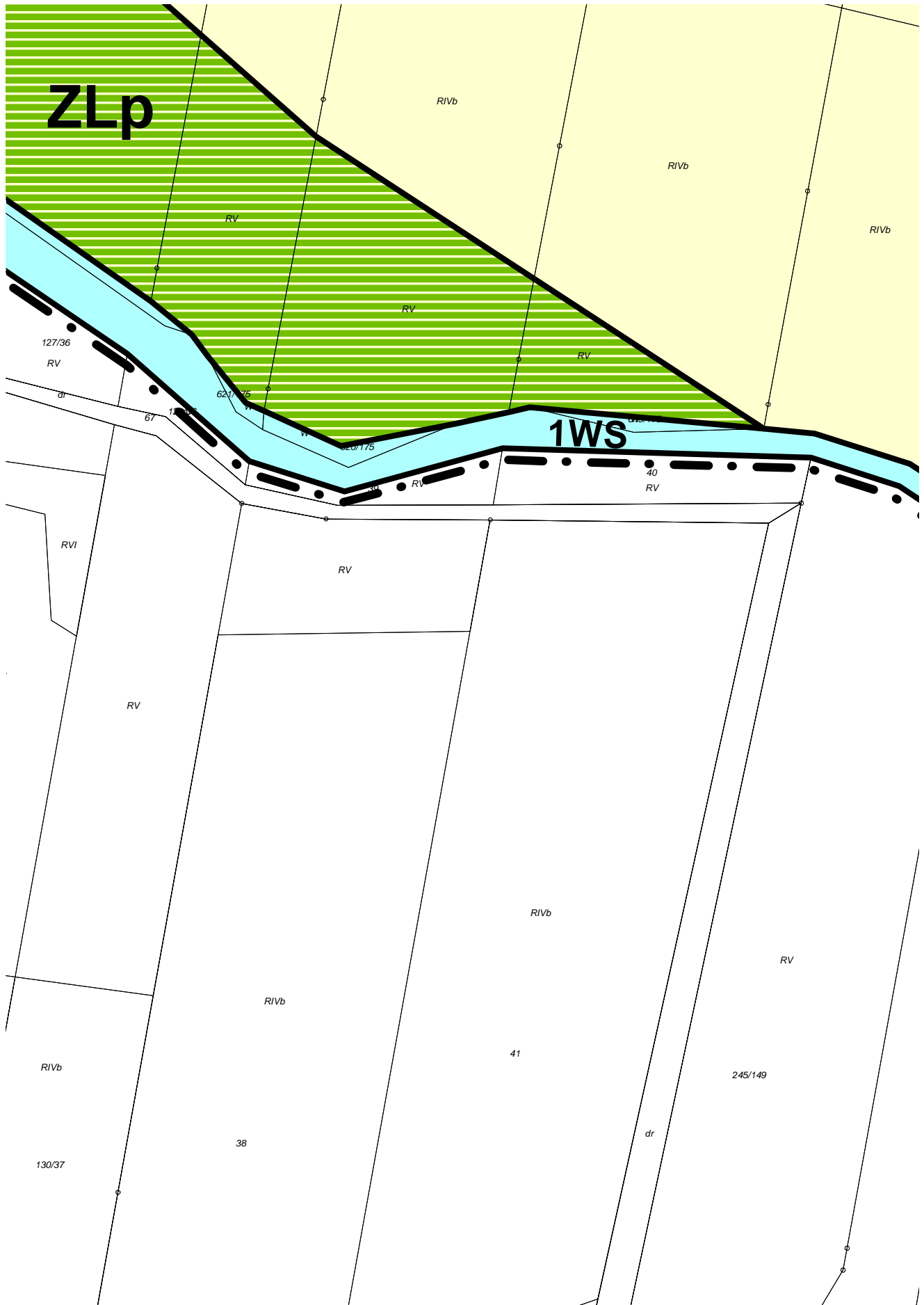


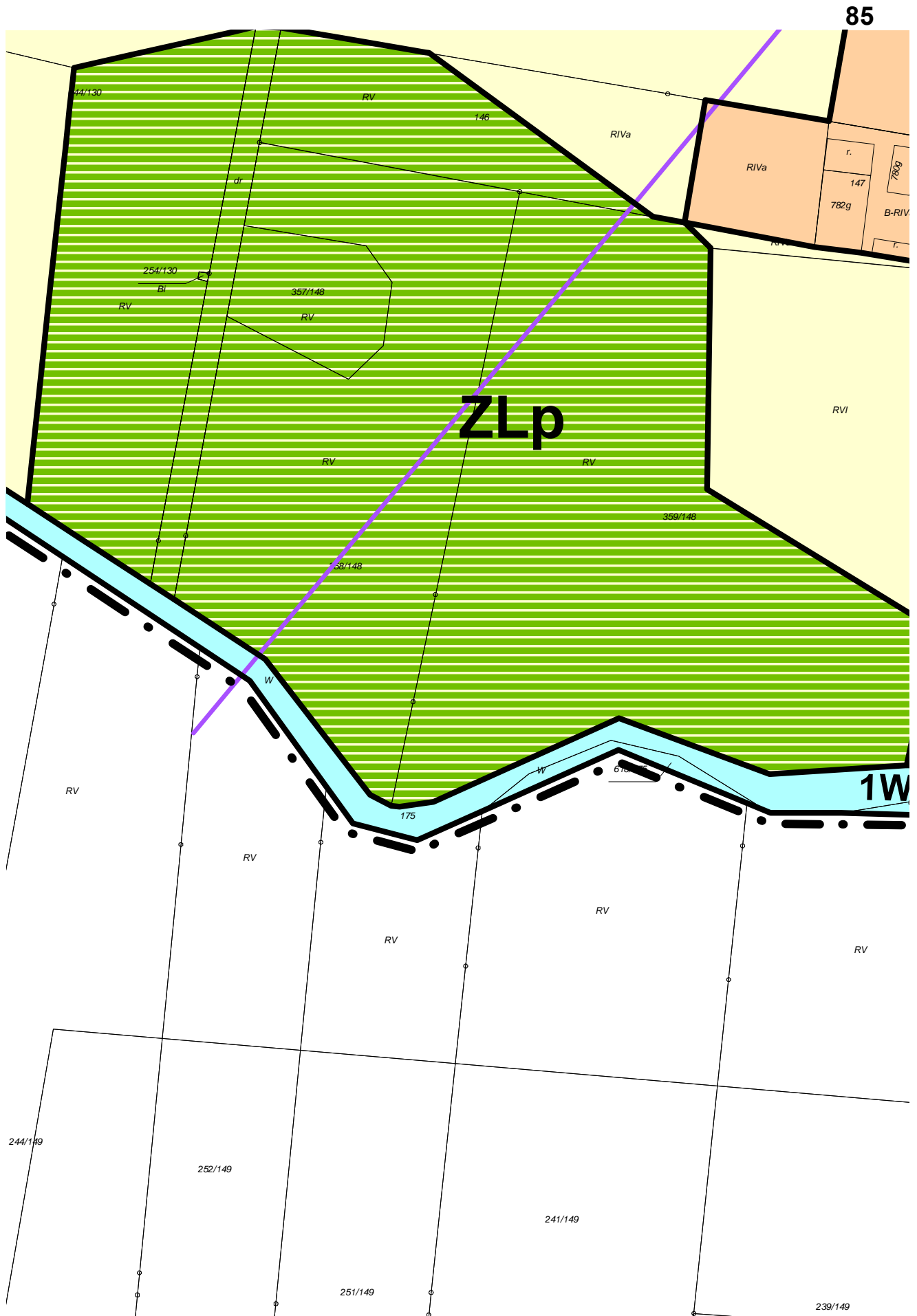


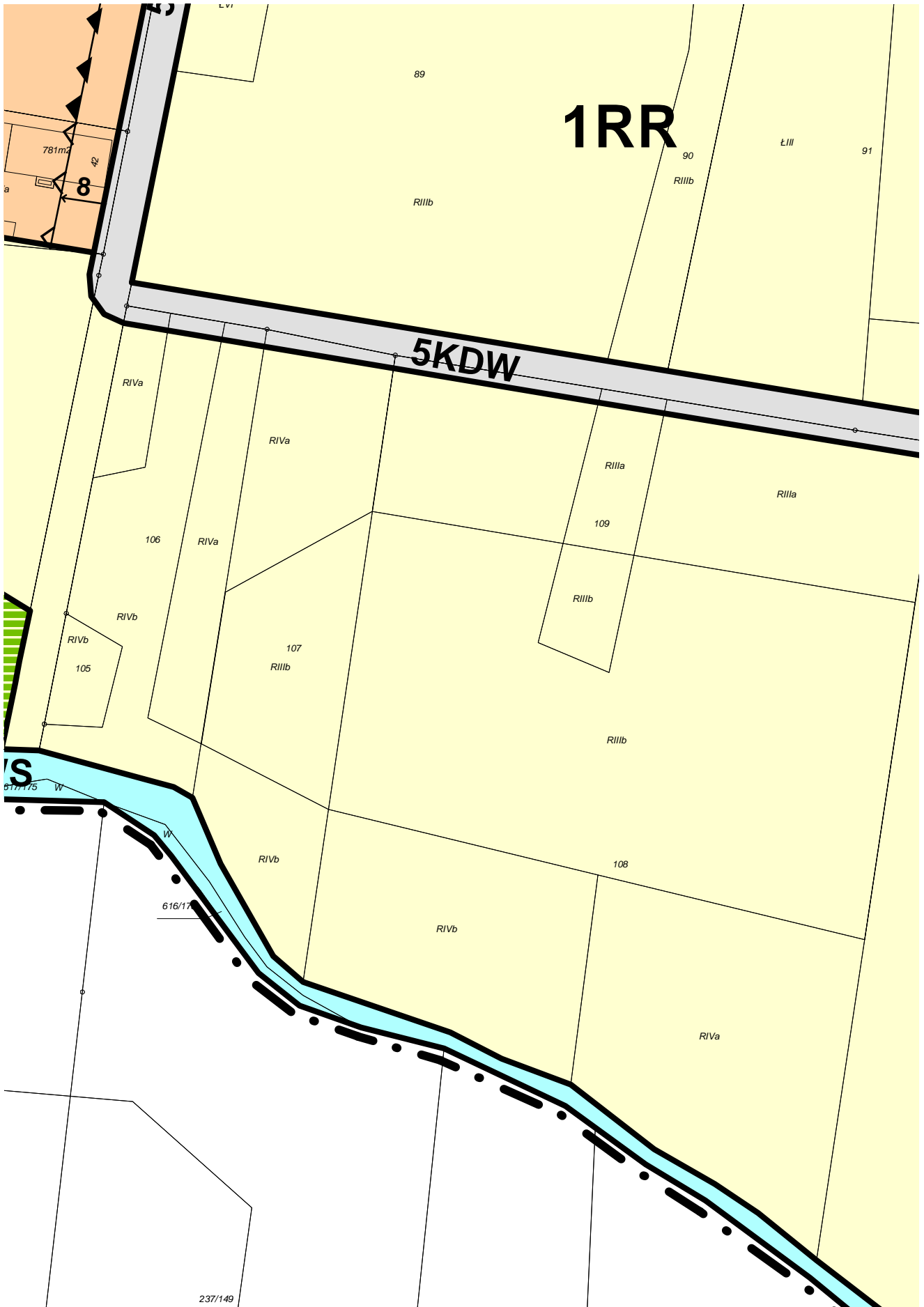


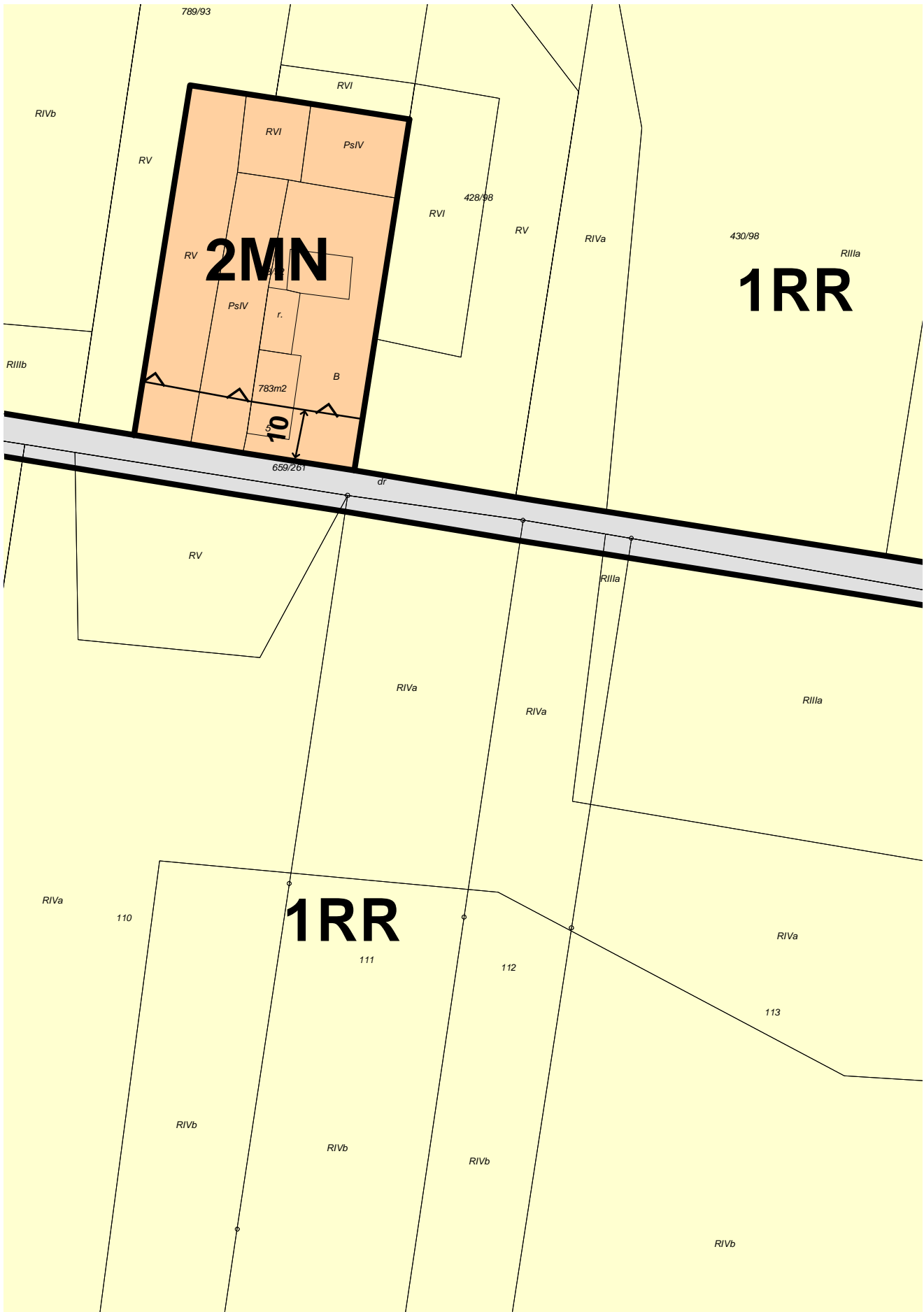


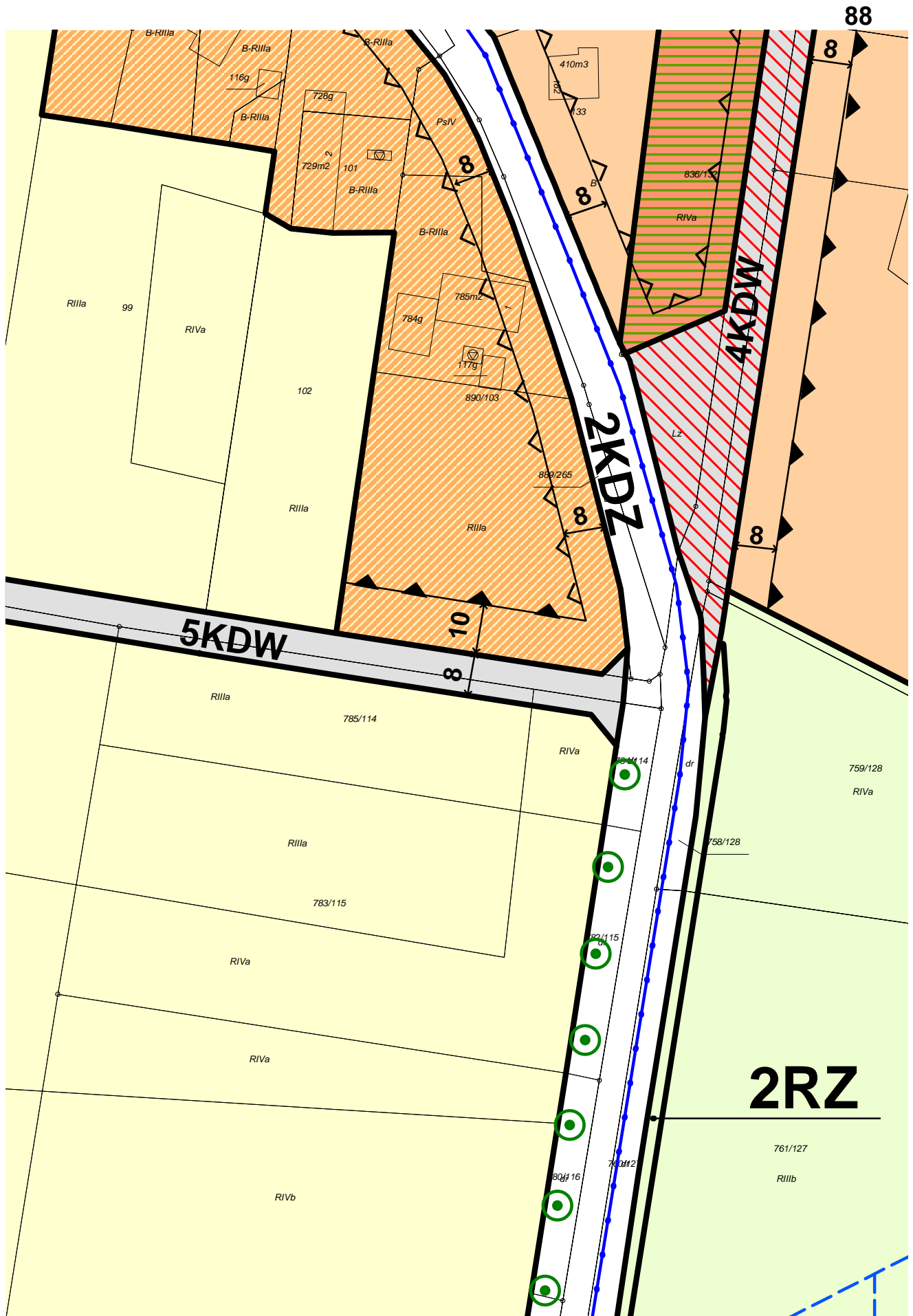
84





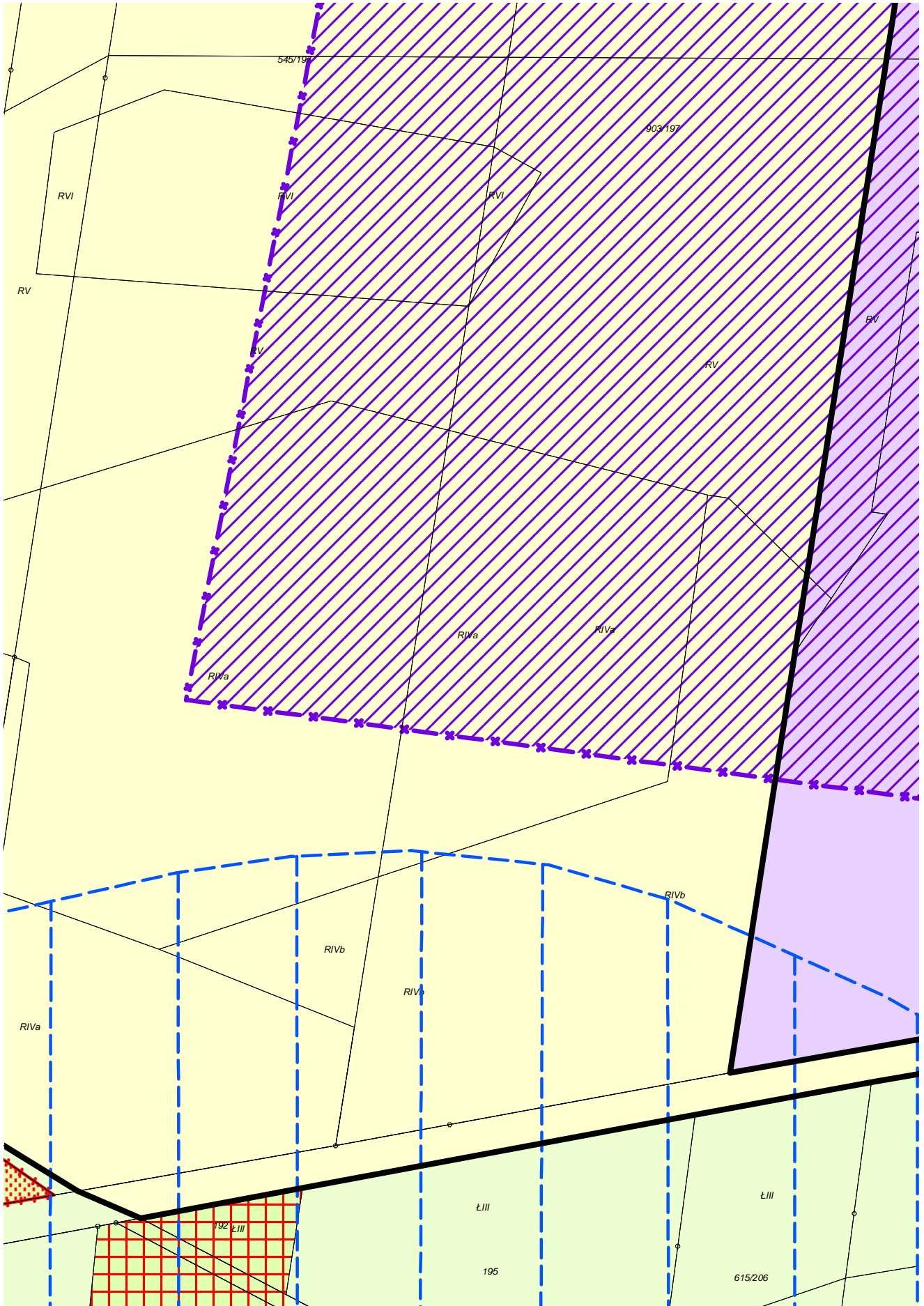




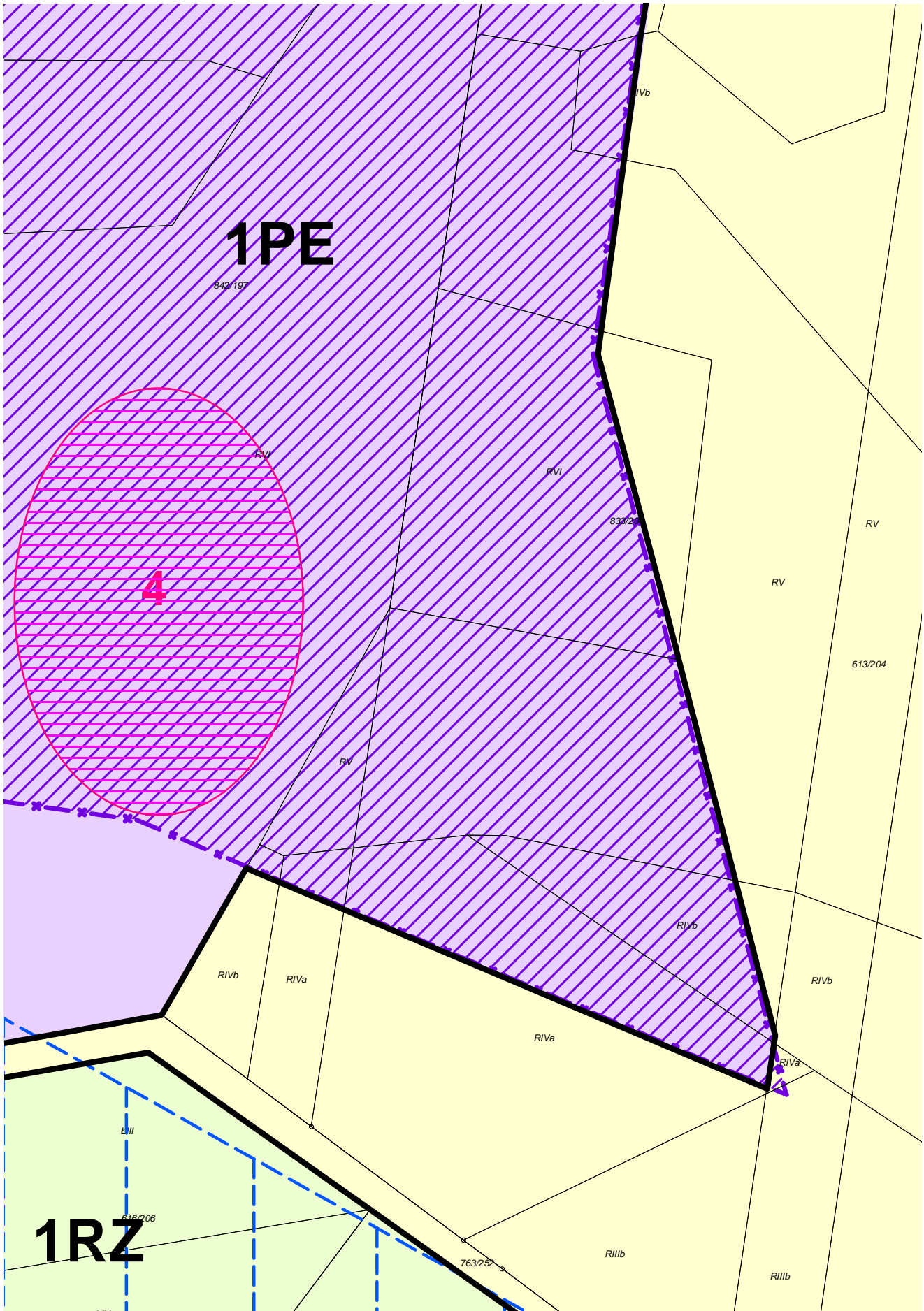


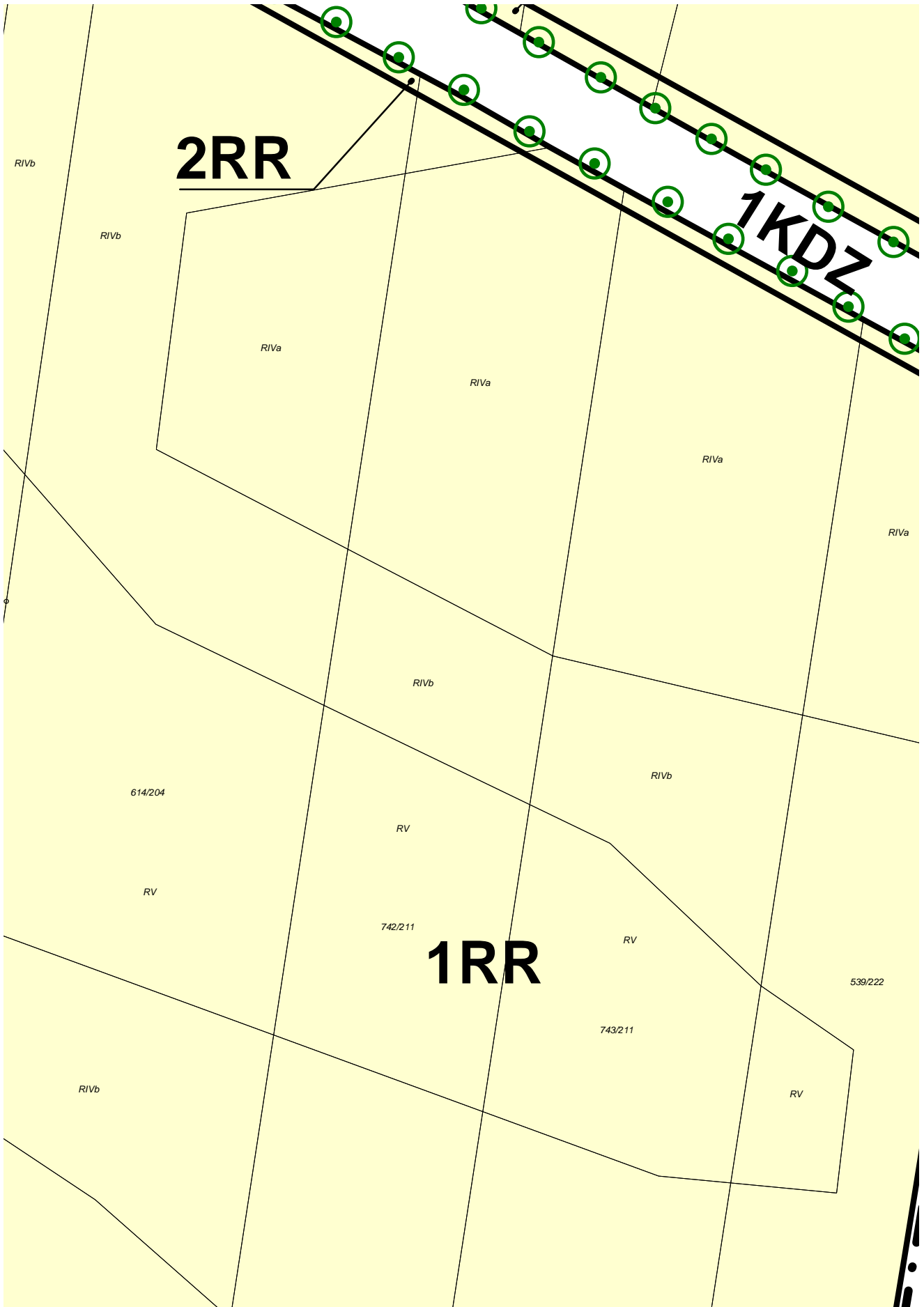


90

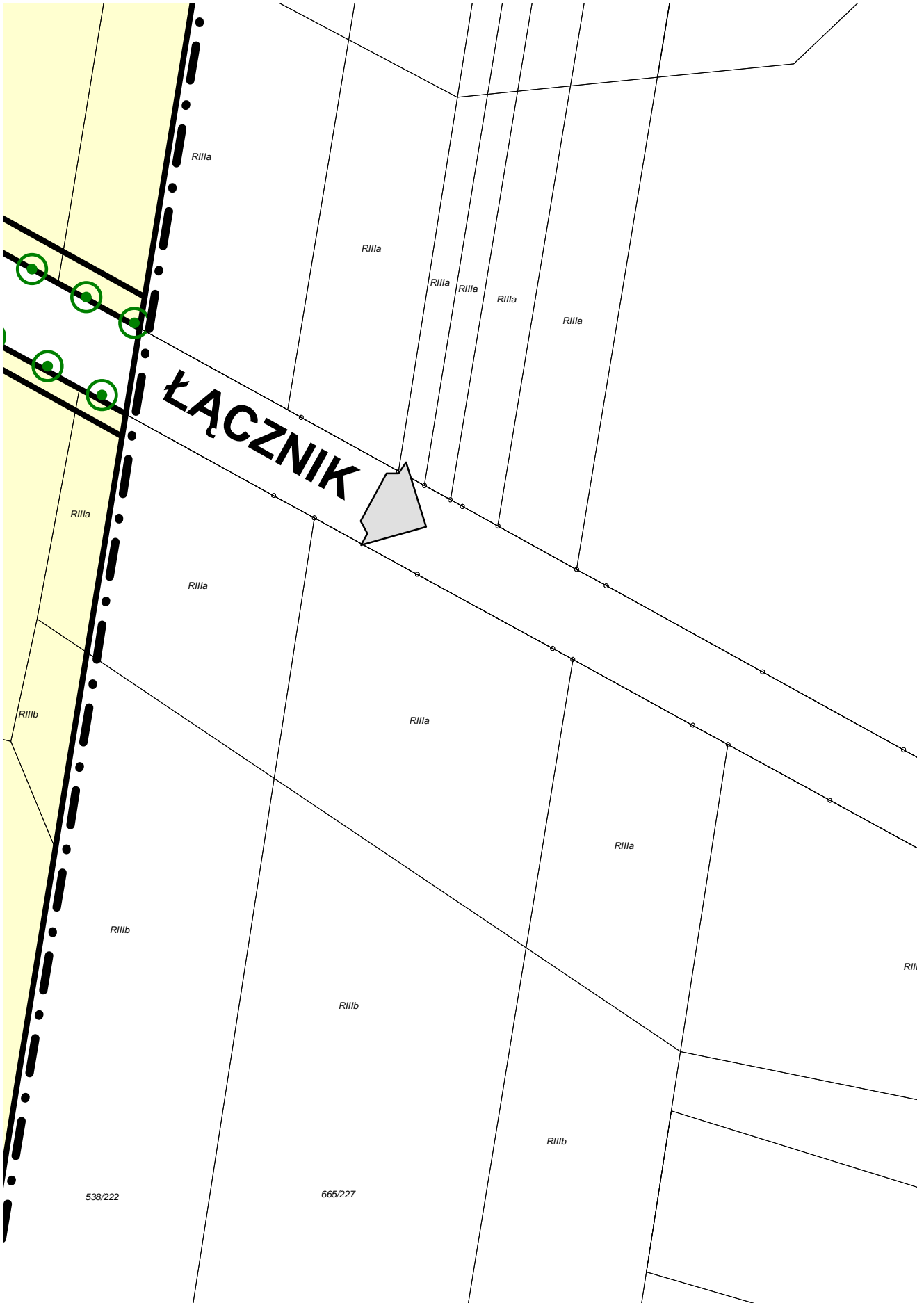


91





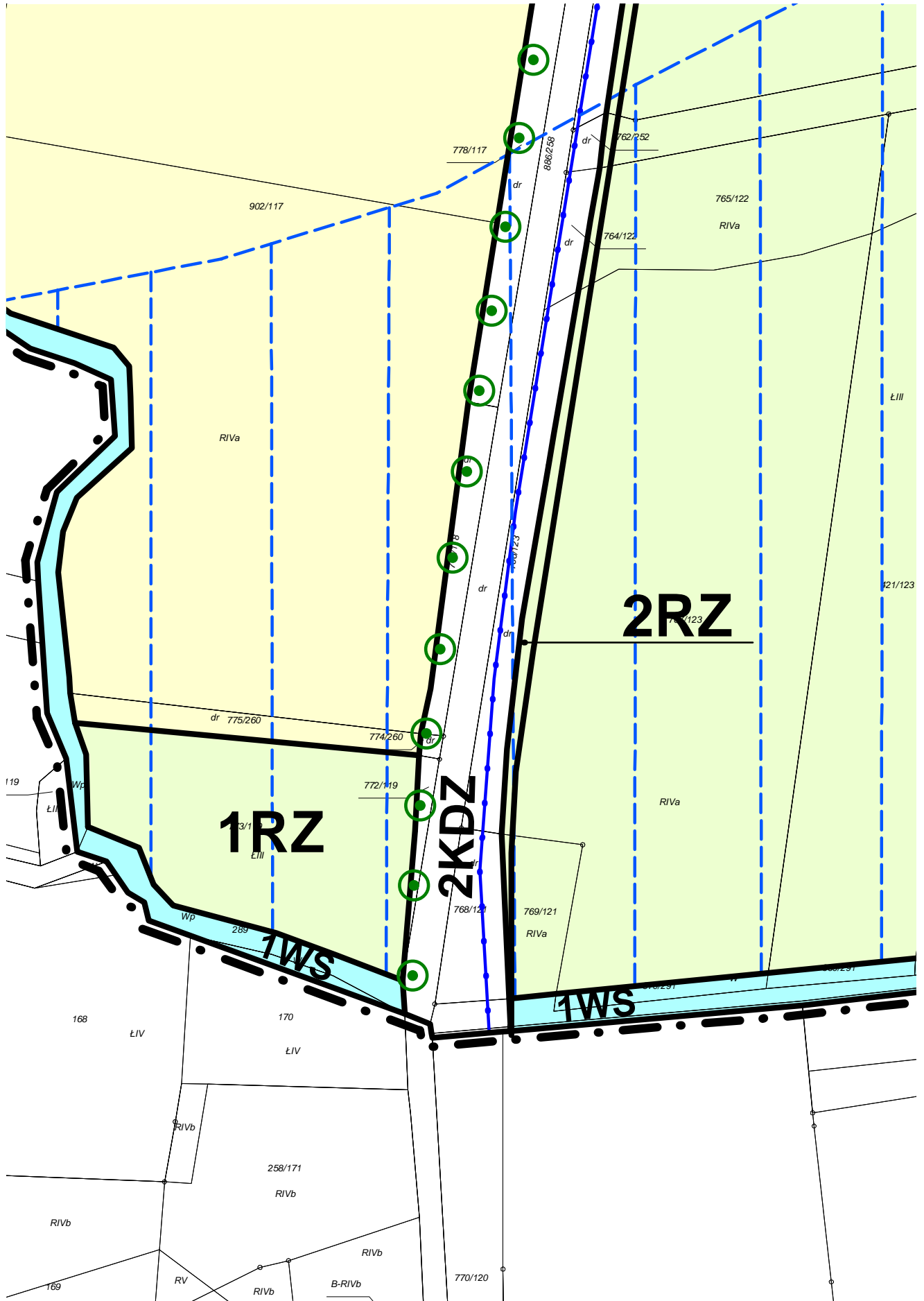
93



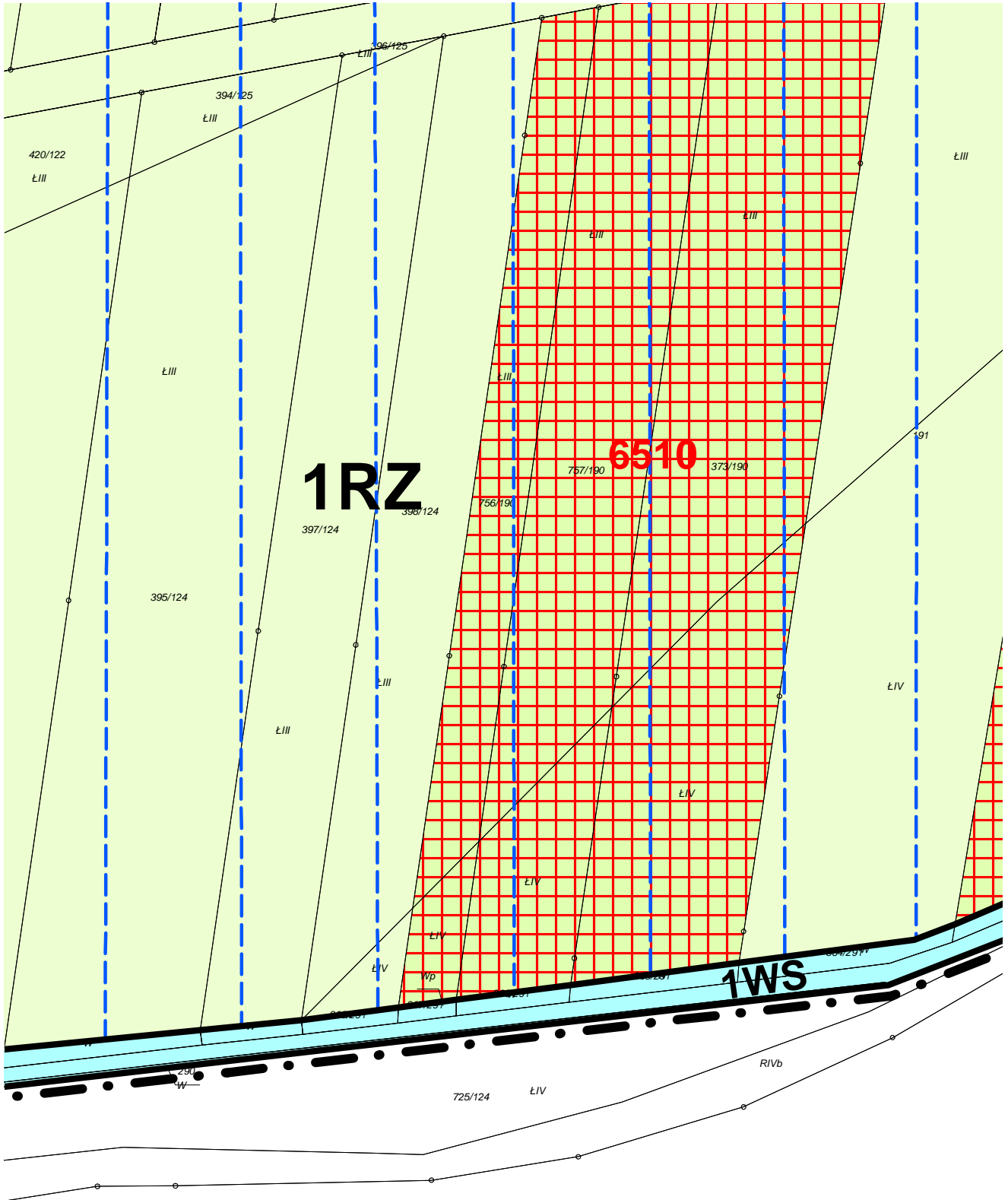




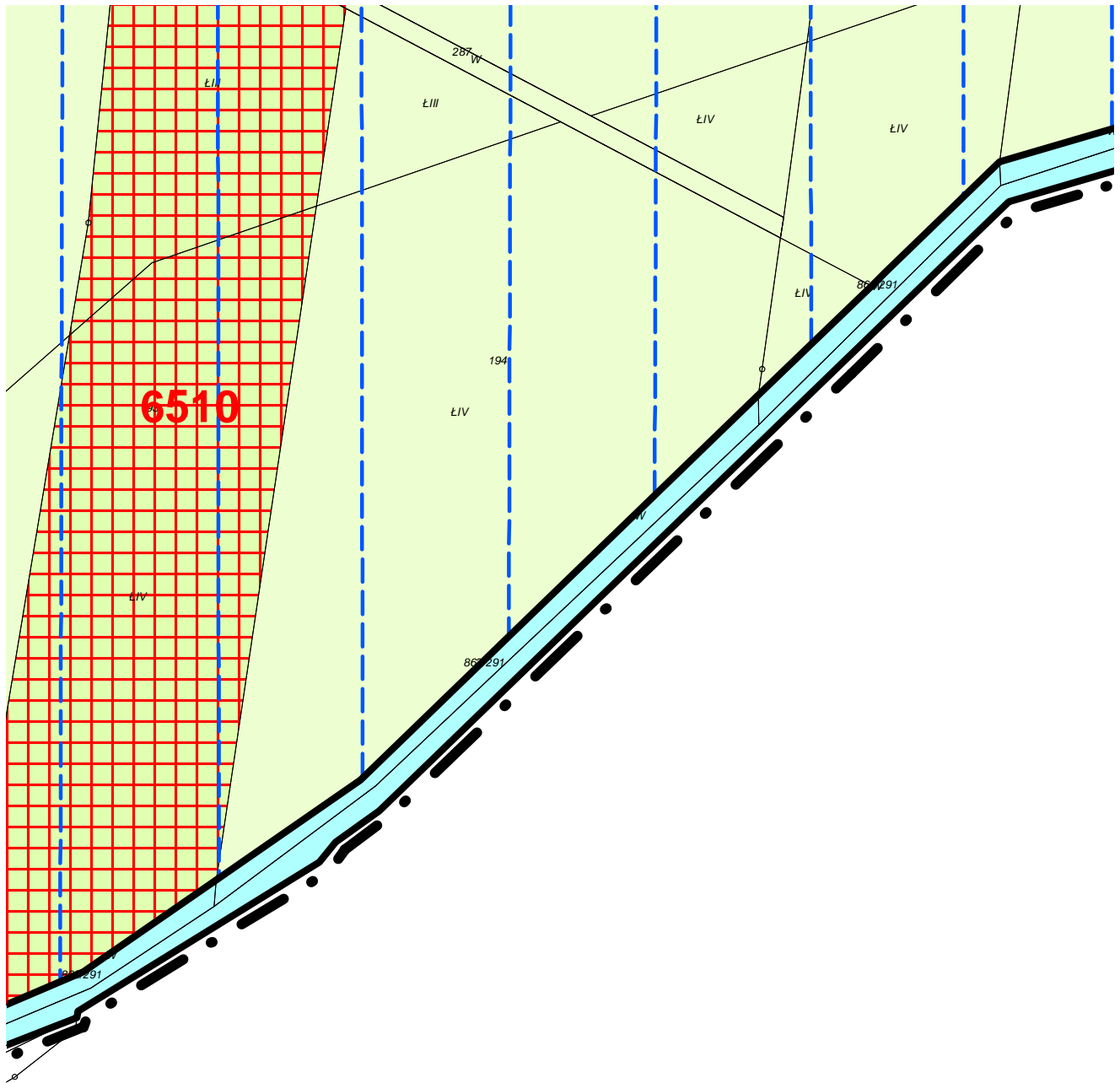
96

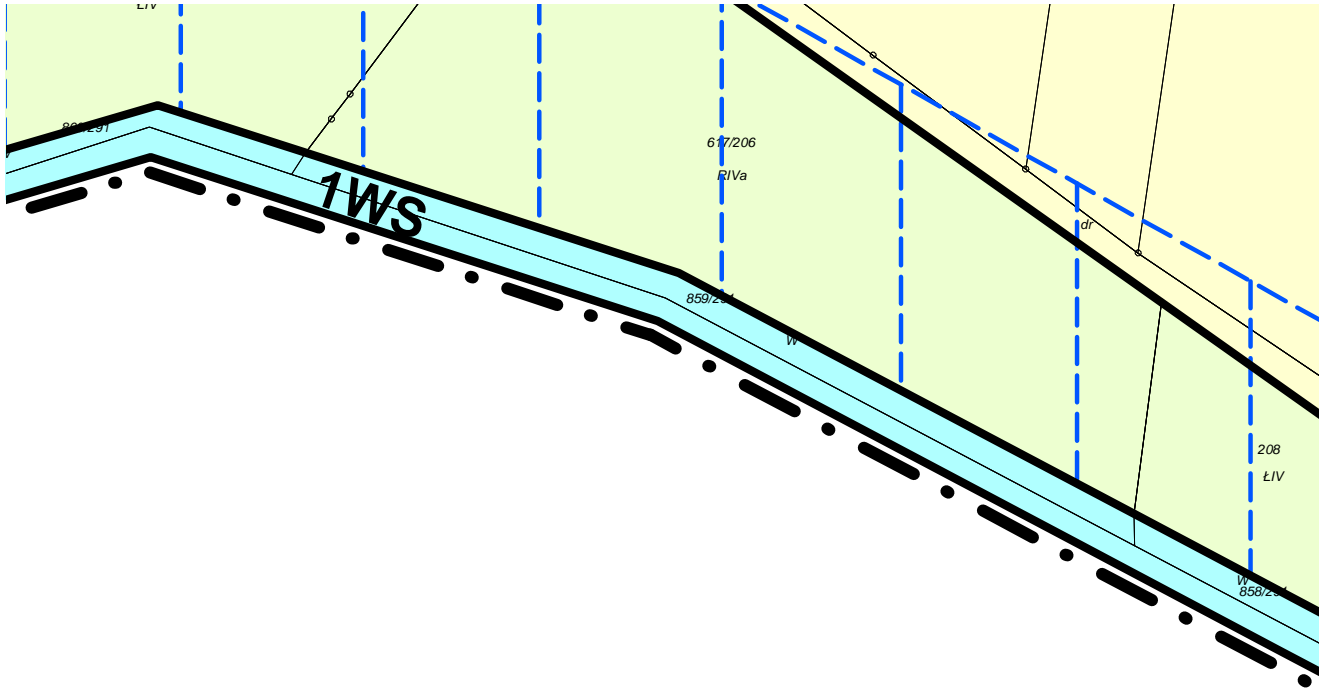


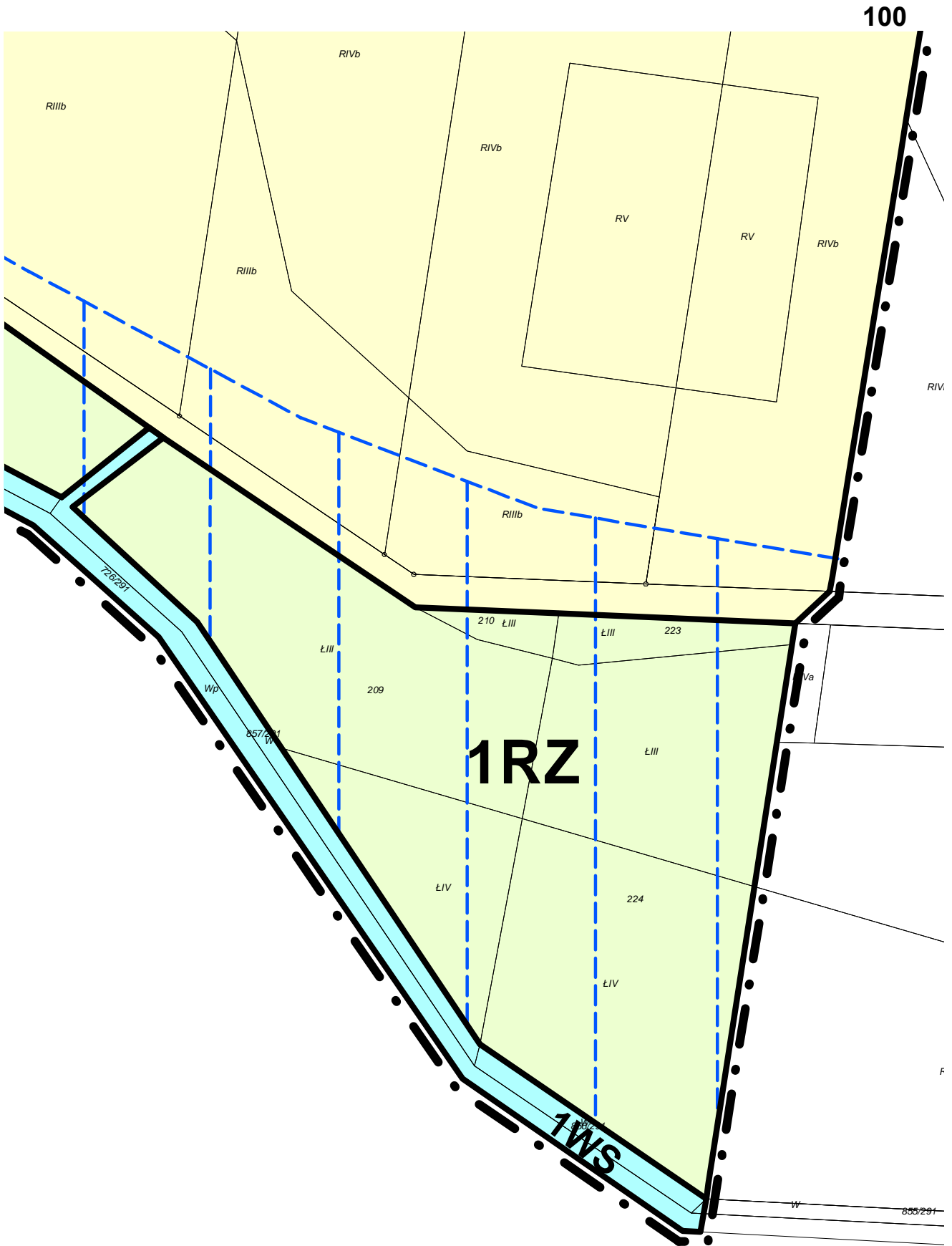
97



98







Załącznik nr 2  
do uchwały nr XII.104.2015  
Rady Miejskiej w Białej  
z dnia 23 grudnia 2015 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE**  
**o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu**  
**miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pogórze**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.), Rada Miejska w Białej, po uprzednim rozpatrzeniu, nie uwzględnia następujących uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pogórze wniesionych przez:

1. P. [.....], pismem w dniu 26.08.2015 r. w zakresie dotyczącym:

- 1) zwiększenia powierzchni terenu oznaczonego symbolem 2RM, usytuowanego w sąsiedztwie świetlicy wiejskiej i terenów sportowo-rekreacyjnych, do wielkości umożliwiającej lokalizację magazynu na zboże o długości ok. 100 m i szerokości ok. 20 m, sytuowanego w granicy działek nr 547/188 i 832/188;
- 2) zmiany wysokości zabudowy sytuowanej na terenie oznaczonym symbolem 2RM do 6,5 m;
- 3) zmiany geometrii dachów budynków sytuowanych na terenie oznaczonym symbolem 2RM;
- 4) dopuszczenia na terenach oznaczonych symbolem 2RM budowy budynków w granicy działki.

Załącznik nr 3  
do uchwały nr XII.104.2015  
Rady Miejskiej w Białej  
z dnia 23 grudnia 2015 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE**  
**o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,**  
**które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania,**  
**zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej i ze środków pozyskiwanych na podstawie porozumień z innymi podmiotami, a także ze źródeł zewnętrznych. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu z wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (j.t. Dz. U. z 2015 r. poz. 139) ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego w całości lub w części z budżetu gminy i ze źródeł zewnętrznych, w oparciu o uchwalone przez Radę Miejską w Białej wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowo-kanalizacyjnych.