

Uchwała Nr XXXIV/201/2014

Rady Gminy Murów

z dnia 31 stycznia 2014r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Stare Budkowice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 594, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1, art. 27 i art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012r. poz.647, z późn. zm.)

RADA GMINY MURÓW

stwierdza, iż niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń obowiązującej „Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Murów”, przyjętej uchwałą Nr VIII/55/2011 Rady Gminy Murów z dnia 30 czerwca 2011r.

i uchwała

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Stare Budkowice.

Treść uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:

- I. Ustalenia ogólne.
- II. Ustalenia szczegółowe dla całego obszaru objętego planem.
- III. Ustalenia szczegółowe dla terenów zabudowy.
- IV. Ustalenia szczegółowe dla terenów zieleni i wód.
- V. Ustalenia szczegółowe dla terenów infrastruktury i komunikacji.
- VI. Ustalenia końcowe.

ROZDZIAŁ I USTALENIA OGÓLNE

§1

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Stare Budkowice, zwany dalej planem, obejmuje część obszaru wsi Stare Budkowice o powierzchni 383,2ha, określoną w uchwale Nr XX/128/2012 Rady Gminy Murów z dnia 27 września 2012r. w sprawie zmiany uchwały Nr XV/96/2012 Rady Gminy Murów z dnia 23 lutego 2012r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Stare Budkowice.

§2

Na miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Stare Budkowice (zwany dalej w skrócie „planem”), składają się ustalenia zawarte w treści niniejszej uchwały, wraz z następującymi załącznikami:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu, stanowiący część graficzną ustaleń planu w skali 1:2000;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Stare Budkowice;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§3

1 Na rysunku planu obowiązują następujące oznaczenia graficzne będące ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) trasy ścieżek pieszo-rowerowych;
- 5) strefa sanitarna;

- 6) ustalenia konserwatorskie:
 - a) obiekty objęte ochroną w planie, ujęte w gminnej ewidencji zabytków, za wyjątkiem obiektów wpisanych do rejestru zabytków,
 - b) strefa ochrony konserwatorskiej,
 - c) strefa obserwacji archeologicznej;
 - 7) tereny zabudowy:
 - a) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - c) **RM** – tereny zabudowy zagrodowej,
 - d) **MNU** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej,
 - e) **U** – tereny zabudowy usługowej,
 - f) **UUP** – tereny usług użyteczności publicznej,
 - g) **P** – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
 - h) **US** – tereny usług sportu i rekreacji,
 - i) **ZU** – tereny obsługi gospodarki leśnej;
 - 8) tereny zieleni i wód:
 - a) **R** – tereny rolnicze,
 - b) **RR** – tereny stawów rybnych,
 - c) **ZL** – tereny lasów,
 - d) **ZLp** – tereny zalesień,
 - e) **Z** – tereny zieleni,
 - f) **ZP** – tereny zieleni urządzonej,
 - g) **ZI** – tereny zieleni izolacyjnej,
 - h) **ZC** – tereny cmentarzy,
 - i) **WSZ** – tereny wód powierzchniowych z otuliną biologiczną,
 - j) **R-ZL** – tereny rekultywacji;
 - 9) tereny infrastruktury i komunikacji:
 - a) **ITW** – tereny infrastruktury technicznej z zakresu zaopatrzenia w wodę,
 - b) **KDZ** – tereny dróg publicznych klasy Z,
 - c) **KDL** – tereny dróg publicznych klasy L,
 - d) **KDD** – tereny dróg publicznych klasy D,
 - e) **KDX** – tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych,
 - f) **KD** – tereny dróg publicznych,
 - g) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych,
 - h) **KSP** – tereny parkingów;
 - 10) infrastruktura techniczna:
 - a) napowietrzne linie elektroenergetyczne SN,
 - b) kablowe linie elektroenergetyczne SN,
 - c) stacje transformatorowe,
 - d) gazociąg Ø500,
 - e) wodociągi,
 - f) projektowane kolektory kanalizacji sanitarnej,
 - g) ujęcia wody.
- 2 Na rysunku planu zamieszcza się elementy informacyjne, niebędące ustaleniami planu, w tym wynikające przepisów odrębnych:
- 1) granica gminy;
 - 2) rzeka Budkowiczanka z głównymi dopływami;
 - 3) stanowiska archeologiczne;
 - 4) obiekty wpisane do rejestru zabytków;
 - 5) obszary zagrożone podtopieniami.

§4

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć komplet ustaleń dotyczących obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego wsi Stare Budkowice w granicach określonych niniejszą uchwałą;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu wydodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz symbolem identyfikującym;
- 4) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć sposób użytkowania, któremu powinny być podporządkowane inne sposoby użytkowania działki (na terenach z zakazem zabudowy) lub działki budowlanej (na terenach zabudowy), określone jako przeznaczenie uzupełniające.
- 5) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć sposób użytkowania działki budowlanej, stanowiący uzupełnienie przeznaczenia podstawowego terenu;
- 6) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, stanowiące uzupełnienie przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego w ramach działki (na terenach z zakazem zabudowy) lub działki budowlanej (na terenach zabudowy);
- 7) **zagospodarowaniu towarzyszącym** – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia budowlane pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego, dopuszczalnego i uzupełniającego, w szczególności takie jak: drogi wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, dojścia i dojazdy, place, parkingi, garaże, budynki gospodarcze, obiekty małej architektury, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej lub towarzysząca zieleń urządzona;
- 8) **wskaźniku zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej;
- 9) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, w której może być usytuowana ściana frontowa budynku, bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej terenu, w tym również w kierunku linii rozgraniczającej ulicy. Nie dotyczy to elementów architektonicznych takich jak: gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz inne detale wystroju architektonicznego;
- 10) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połaci dachowych nie przekraczającym 10°;
- 11) **usługach użyteczności publicznej** – należy przez to rozumieć usługi administracji publicznej, bezpieczeństwa i porządku publicznego, opieki zdrowotnej i socjalnej, oświaty, wychowania, kultury, kultu religijnego, pośrednictwa finansowego i ubezpieczeniowego, usługi pomocnicze w stosunku do pośrednictwa finansowego, usługi pocztowe a także biura;
- 12) **usługach uciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi związane z budownictwem, transportem, magazynowaniem, handlem hurtowym, obsługą i naprawą pojazdów mechanicznych i motocykli oraz techniczne usługi publiczne z zakresu: transportu, gospodarki wodnej i kanalizacji, gospodarki odpadami, utrzymania czystości i porządku, cmentarnictwa;
- 13) **usługach** – należy przez to rozumieć każdy rodzaj działalności zarówno komercyjnej jak i publicznej zaliczany w świetle przepisów do usług, z których, dla potrzeb niniejszego planu wyróżniamy:
 - a) **usługi użyteczności publicznej** – należy przez to rozumieć usługi administracji publicznej, bezpieczeństwa i porządku publicznego, opieki zdrowotnej i socjalnej, oświaty, wychowania, kultury, kultu religijnego, pośrednictwa finansowego i ubezpieczeniowego, usługi pomocnicze w stosunku do pośrednictwa finansowego, usługi pocztowe a także biura,
 - b) **usługi nieuciążliwe** – należy przez to rozumieć usługi oraz rzemiosło, za wyjątkiem usług związanych z budownictwem, transportem, magazynowaniem, handlem hurtowym, obsługą i naprawą pojazdów mechanicznych oraz technicznych usług komunalnych z zakresu: transportu, gospodarki wodnej i kanalizacji, gospodarki odpadami, utrzymania czystości i porządku oraz cmentarnictwa, niepowodujące przekroczenia standardów jakości środowiska lub standardów emisyjnych poza terenem, do którego właściciel posiada tytuł prawny,
 - c) **usługi drobne** – należy przez to rozumieć nieuciążliwą działalność usługową prowadzoną w lokalach o powierzchni nieprzekraczającej 50 m², przy zatrudnieniu nieprzekraczającym 3 osoby, w szczególności taką jak: fryzjerstwo, zegarmistrzostwo, jubilerstwo, fotografika, krawiectwo itp.;
- 14) **reklamie** – należy przez to rozumieć informacje wizualną polecającą towary lub usługi, a także szyldy i tablice informacyjne podmiotów gospodarczych;

- 15) **reklamie wolnostojącej** – należy przez to rozumieć samodzielny obiekt posadowiony na terenie, przeznaczony wyłącznie do ekspozycji napisów znaków graficznych i innych elementów dekoracyjnych o charakterze informacyjnym lub marketingowym;
- 16) **reklamie wielkoformatowej** – należy przez to rozumieć reklamę, o powierzchni reklamowej przekraczającej 5 m², lub wysokości przekraczającej 5 m;
- 17) **szyldach** – należy przez to rozumieć tablice zawierające w treści wyłącznie: oznaczenie przedsiębiorcy, znaki firmowe, dane adresowe i określenie przedmiotu wykonywanej działalności, lokalizowane w obrębie nieruchomości stanowiącej siedzibę podmiotu;
- 18) **urządzeniach sportowych i rekreacyjnych** - należy przez to rozumieć budowle nie będące budynkami służące uprawianiu sportu i rekreacji, w szczególności boiska i place zabaw wraz z wyposażeniem;
- 19) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć zadrzewienia, o docelowej wysokości nie mniejszej niż 5 m, z gęstym poszyciem, złożone z gatunków odpornych na zanieczyszczenia oraz złożonych w co najmniej w 50% z gatunków zimozielonych, oddzielające tereny uciążliwe od terenów wymagających ochrony przed uciążliwościami;
- 20) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć zespoły zieleni w postaci drzew, krzewów i zieleni niskiej, ukształtowane w sposób zaplanowany, wraz z obiektami małej architektury, urządzeniami sportowymi i rekreacyjnymi, ciągami pieszymi i rowerowymi;
- 21) **zabudowie istniejącej lub budynku istniejącym** – należy przez to rozumieć odpowiednio: zabudowę lub budynek o przeznaczeniu lub gabarytach istniejących na dzień uchwalenia niniejszego planu;
- 22) **wysokości obiektów budowlanych** – należy przez to rozumieć wysokość obiektów budowlanych nie będących budynkami.

ROZDZIAŁ II USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

§5

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

- 1 Na terenach zabudowy, o których mowa w rozdziale III, dopuszcza się lokalizowanie parkingów, dróg wewnętrznych, małej architektury, urządzeń budowlanych, infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej.
- 2 Zakaz lokalizowania:
 - 1) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².
 - 2) nowych zakładów o zwiększonym ryzyku lub o dużym ryzyku wystąpienia awarii w rozumieniu art. 248 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska;
 - 3) elementów wysokościowych takich jak: linie energetyczne oraz stacje bazowe telefonii komórkowej poza terenami zabudowy, o których mowa w rozdziale III.
- 3 Dopuszcza się w całym obszarze planu realizację obiektów małej architektury w powiązaniu ze ścieżkami pieszymi i rowerowymi.
- 4 Ustala się, iż maksymalna wysokość obiektów budowlanych nie będących budynkami, nie może przekroczyć o więcej niż 3 m maksymalnej wysokości budynków, o której mowa w ustaleniach szczegółowych rozdziału III.
- 5 Ogólne zasady lokalizowania zabudowy:
 - 1) nakaz sytuowania budynków prostopadle lub równolegle w stosunku do przyległej drogi, lub w stosunku do granic działki, albo bezpośrednio sąsiadującej zabudowy, jeżeli wynika to z sąsiedztwa;
 - 2) w obrębie terenów, dla których nie określono na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy obowiązują przepisy odrębne z zakresu dróg publicznych, w szczególności art. 43 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych;
 - 3) dopuszcza się w obrębie linii rozgraniczających drogi, lokalizowanie urządzeń i budowli infrastruktury technicznej;
 - 4) w obszarze pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą drogi dopuszcza się lokalizację urządzeń i budowli infrastruktury technicznej;

- 5) zakaz lokalizowania budynków w granicy działek stanowiących wydzielone drogi i dojazdy nie wskazane na rysunku planu – minimalna odległość sytuowania zabudowy od takiej działki wynosi 3 m;
 - 6) wszelkie działania w obrębie pasa drogowego wymagają uzyskania warunków i zgody odpowiedniego Zarządcy Drogi, w zakresie i na zasadach określonych w przepisach z zakresu dróg publicznych.
- 6 Ustalenia dla zabudowy istniejącej:
- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i remonty istniejących budynków zlokalizowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości mniejszej niż 3 m od granicy, przy zachowaniu przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
 - 2) dopuszcza się przebudowę nie prowadzącą do zwiększenia kubatury budynków zlokalizowanych na terenach zieleni;
 - 3) dopuszcza się przebudowę części obiektów budowlanych zlokalizowanych w obszarze pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą drogi, pod warunkiem utrzymania obrysu budynku - warunek utrzymania obrysu budynku nie obowiązuje dla inwestycji polegającej na termomodernizacji budynku;
 - 4) dopuszcza się rozbudowę istniejącej zabudowy o przeznaczeniu innym niż ustalone w niniejszym planie, o nie więcej niż 10%, w celu podwyższenia standardu użytkowego lub dostosowania do obowiązujących przepisów, przy zachowaniu parametrów zabudowy i zagospodarowania terenów określonych w ustaleniach planu;
 - 5) dopuszcza się roboty budowlane związane z utrzymaniem budynków w należyłym stanie technicznym z zachowaniem dotychczasowych parametrów budynku oraz geometrii dachu.
- 7 Zasady kształtowania ładu przestrzennego w zakresie harmonii wizualnej:
- 1) zakaz stosowania jako podstawowych materiałów wykończeniowych elewacji budynków mieszkalnych i usługowych: blachy falistej i trapezowej oraz listew plastikowych;
 - 2) zakaz stosowania przęseł ogrodzeń z prefabrykatów betonowych lub blach od strony publicznych dróg, ulic i ciągów pieszo-jezdnymi;
 - 3) dopuszcza się dachy spadziste wyłącznie jako dachy dwuspadowe lub wielospadowe symetryczne, z zastrzeżeniem pkt 4;
 - 4) niezależnie od ustaleń szczegółowych rozdziału III, dopuszcza się realizację dachów jednospadowych w budynkach usytuowanych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, przy czym kąt nachylenia połaci winien zawierać się w zakresie określonym w ustaleniach szczegółowych rozdziału III;
 - 5) na terenach zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej i usługowej ustala się nakaz stosowania jako pokrycia dachów innych niż płaskie: dachówki lub materiałów imitujących dachówkę, strzechy lub gontu drewnianego.
- 8 Zasady lokalizowania reklam:
- 1) zasady umieszczania reklam wolno stojących:
 - a) zakaz lokalizowania wielkoformatowych reklam wolno stojących,
 - b) zakaz lokalizowania wolno stojących reklam na terenach zieleni i wód, o których mowa w rozdziale IV, oraz na terenach zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej oznaczonych symbolem ...MN1, ...MN2 oraz ...RM, z dopuszczeniem tablic informacyjnych z zakresu informacji gminnej, turystycznej i przyrodniczej, o powierzchni nie większej niż 1,5 m²;
 - 2) zasady umieszczania reklam lokalizowanych na budynkach lub ogrodzeniach:
 - a) zakaz lokalizowania reklam o powierzchni większej niż 1,5 m², na terenach zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej oznaczonych symbolem ...MN1, ...MN2 oraz RM,
 - b) zakaz lokalizowania reklam wielkoformatowych;
- 9 W obszarze objętym planem nie wyznaczono obszarów przestrzeni publicznych w rozumieniu art. 2 ust. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 10 Jako tereny ogólnodostępnych przestrzeni publicznych należy traktować:
- 1) tereny sportu i rekreacji oznaczone symbolem 01US, 02US oraz 03US;
 - 2) teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem 01ZP;
 - 3) teren parkingowy oznaczony symbolem 01KSP;
 - 4) teren placu publicznego oznaczony symbolem 01KD;
 - 5) tereny dróg publicznych oznaczone symbolem ...KDZ, ...KDL, ...KDD;
 - 6) tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnymi oznaczone symbolem ...KDX.

11 Ustalenia szczegółowe w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych, o których mowa w ust. 10, zawarto w rozdziałach III, IV i V niniejszej uchwały.

§6

Zasady ochrony środowiska oraz sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych z zakresu ochrony przyrody.

- 1 Cały obszar objęty planem zawiera się w granicach Stobrawskiego Parku Krajobrazowego ustanowionego rozporządzeniem Wojewody Opolskiego nr 0151/P/19/06 z dnia 8 maja 2006r., w związku z czym podlega ustaleniom tego rozporządzenia oraz rozporządzenia Wojewody Opolskiego nr 0151/P/8/07 z dnia 19 stycznia 2007r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla Stobrawskiego Parku Krajobrazowego.
- 2 Zakaz likwidowania, zasypywania i przekształcania struktur zatrzymujących wodę tj: zbiorników wodnych, starorzeczy, obszarów wodno-błotnych, podpiętrzeń oraz młynówek.
- 3 Zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej lub zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego albo budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych.
- 4 W zakresie określenia dopuszczalnych poziomów hałasu ustala się następujące rodzaje terenów, o których mowa w art. 114 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska:
 - 1) tereny oznaczone symbolem od 01MN1 do 36MN1 oraz 01MN2 do 13MN2 należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) tereny oznaczone symbolami 01MW należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
 - 3) tereny oznaczone symbolem od 01RM do 35RM należy traktować jako tereny zabudowy zagrodowej;
 - 4) tereny oznaczone symbolem od 01MNU do 05MNU należy traktować jako tereny mieszkaniowo-usługowe;
 - 5) tereny oznaczone symbolem od 01UUP do 03UUP należy traktować jako tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
 - 6) tereny oznaczone symbolem od 01US do 03US, należy traktować jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe.
- 5 W zakresie postępowania z odpadami ustala się:
 - 1) zakaz lokalizowania składowisk odpadów na całym obszarze objętym planem;
 - 2) zakaz lokalizowania działalności z zakresu zbierania, odzysku lub unieszkodliwiania wszelkich odpadów wytworzonych poza terenem;
 - 3) zakaz wykorzystywania odpadów do zmian ukształtowania terenu.
- 6 Na obszarze objętym planem ustala się zakaz chowu i hodowli zwierząt gospodarskich w ilości:
 - 1) powyżej 20 DJP – na terenach zabudowy zagrodowej oznaczonych symbolem: od 20RM do 29RM, 31RM, 32RM i 35RM;
 - 2) powyżej 10 DJP – na terenach zabudowy zagrodowej nie wymienionych w pkt 1, za wyjątkiem 01RM;
 - 3) powyżej 4 DJP – na terenach zabudowy nie wymienionych w pkt 1 i pkt 2.

§7

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

- 1 Obiekty wpisane do rejestru zabytków:
 - 1) kościół parafialny p.w. Św. Rocha – nr rejestru 637/59
 - 2) wszystkie prace inwestycyjne w obrębie obiektu, o którym mowa w pkt 1, należy prowadzić w oparciu o przepisy odrębne tj. ustawę z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, w szczególności art. 25.
- 2 Dla obiektów znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków dla wsi Stare Budkowice ustala się:
 - 1) nakaz zachowania cech stylowych obiektów oraz budynków, w szczególności:
 - a) gabarytów i proporcji obiektów,

- b) kompozycji elewacji w tym: ilości osi okiennych, poziomych i pionowych podziałów elewacji lub osiowego układu budynku,
 - c) kształtów, spadków, rodzaju i kolorystyki pokrycia dachów, w tym wzorów z kolorowych dachówek,
 - d) elementów wystroju architektonicznego, detalu i dekoracji,
 - e) rodzaju wykończenia elewacji, w szczególności elewacji ceglanych,
 - f) stolarki okiennej i drzwiowej – materiał, kształt, wielkość i podziały z historycznym detalem;
- 2) nakaz stosowania tradycyjnych materiałów budowlanych oraz harmonijnej kolorystyki w ramach budynku, w nawiązaniu do części historycznej;
- 3) zakaz wykonywania tynków oraz ocieplenia niszczącego lub przysłaniającego detale architektoniczne oraz ceglane elewacje;
- 4) dopuszcza się zmiany funkcji budynków oraz prace związane z przebudową wewnątrz przy zachowaniu ustaleń pkt 1.
- 3 Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej oznaczoną na rysunku planu symbolem **A-1**, obejmującą zespół cmentarza parafialnego przy kościele p.w. Św. Rocha, w obrębie terenu oznaczonego symbolem 01ZC, zgodnie z rysunkiem planu i ustala się:
- 1) nakaz utrzymania historycznego układu cmentarza oraz zabytkowych nagrobków i elementów wyposażenia;
 - 2) nakaz zachowania starodrzewu, z dopuszczeniem cięć sanitarnych i pielęgnacyjnych oraz usunięcia drzew zagrażających bezpieczeństwu ludzi i mienia;
 - 3) zakaz lokalizowania:
 - a) tymczasowych obiektów budowlanych,
 - b) reklam, z zastrzeżeniem pkt 4;
 - 4) dopuszcza się lokalizowanie tablic informacyjnych związanych z funkcjonowaniem cmentarza.
- 4 Ustala się strefy obserwacji archeologicznej dla ochrony stanowisk archeologicznych, o których mowa w pkt 1:
- 1) W obrębie obszaru objętego planem znajdują się stanowiska archeologiczne, oznaczone na rysunku planu:
 - a) stanowisko nr 5 – średniowieczny ślad osadniczy,
 - b) stanowisko nr 6 – średniowieczny ślad osadniczy,
 - 2) ochroną obejmuje się obszar w promieniu 20 m od centrum stanowisk archeologicznych, o których mowa w pkt 1;
 - 3) wszelkie działania w obrębie strefy obserwacji archeologicznej należy prowadzić w oparciu o przepisy odrębne tj. ustawę z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, w szczególności art. 31.

§8

Ogólne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

- 1 W obrębie obszaru objętego planem nie wyznacza się obszarów wymagających scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu art. 101 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.
- 2 Ustala się wydzielanie działek budowlanych prostopadle w stosunku do bezpośrednio przyległej drogi z tolerancją $\pm 10^\circ$, lub równoległe do działek bezpośrednio sąsiadujących jeśli wynika to ze struktury istniejącego podziału.
- 3 Jeśli ustalenia szczegółowe rozdziału III nie określają inaczej, obowiązują minimalne parametry wydzielanych działek:
- 1) minimalna powierzchnia – 20 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu – 4 m.

§9

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

- 1 W zagospodarowaniu terenów położonych w pięćdziesięciometrowej strefie sanitarnej, wskazanej na rysunku planu, ustala się zakaz lokalizacji:
- 1) nowych budynków zabudowy mieszkaniowej,

- 2) działalności z zakresu gastronomii oraz produkcji żywności;
 - 3) działalności z zakresu magazynowania żywności.
- 2 W zagospodarowaniu terenów położonych w stупięćdziesięciometrowej strefie sanitarnej, skazanej na rysunku planu, ustala się zakaz lokalizacji studni dla celów konsumpcyjnych i gospodarczych.
- 3 Na terenach oznaczonych na rysunku planu jako „obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi” związane z wezbraniem rzeki Budkowiczanki i jej dopływów, ustala się:
- 1) zakaz podpiwniczania budynków lub odpowiednie zabezpieczenie piwnic;
 - 2) nakaz sytuowania parteru budynków mieszkalnych i usługowych nie mniej niż 0,6 m nad poziomem bezpośrednio przyległego terenu.

§10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz standardy wyposażenia w miejsca postojowe.

- 1 Dopuszcza się w całym obszarze objętym planem realizację ścieżek pieszych i rowerowych.
- 2 Nakaz zaspokajania potrzeb parkingowych związanych z przedsięwzięciem w granicach działki budowlanej, na której przedsięwzięcie jest realizowane.
- 3 Nakaz zapewnienia miejsc postojowych w ilości nie mniejszej niż:
 - 1) dla zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej – 2 miejsca postojowe na każde mieszkanie;
 - 2) dla zabudowy wielorodzinnej – 1 miejsce postojowe na każde mieszkanie, w tym nie mniej niż 50% jako miejsca postojowe ogólnodostępne;
 - 3) dla usług handlu detalicznego – 3 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług;
 - 4) dla usług gastronomii – 2 miejsca postojowe na każde 10 miejsc konsumpcyjnych;
 - 5) dla usług turystyki – 1 miejsce postojowe na każdy pokój, dodatkowo 1 miejsce postojowe na każdych 4 zatrudnionych na jednej zmianie;
 - 6) dla powierzchni biurowych, usług pocztowych, finansowych, administracyjnych i usług zdrowia – 3 miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej;
 - 7) dla pozostałych usług, z wyłączeniem usług oświaty, kultury, kultu religijnego oraz sportu i rekreacji – 2 miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej;
 - 8) dla zabudowy produkcyjnej – 2 miejsca postojowe na każdych 10 zatrudnionych na jednej zmianie;
- 4 Dopuszcza się realizację miejsc postojowych, o których mowa w ust. 3 w formie parkingów terenowych lub parkingów podziemnych;
- 5 Obsługa komunikacyjna działek budowlanych bezpośrednio z przyległych dróg publicznych i publicznych ciągów pieszo-jezdnym lub pośrednio poprzez drogi wewnętrzne lub inne, dopuszczone prawem, formy przejazdu.

§11

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

- 1 Dopuszcza się w całym obszarze planu realizację budowli, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu.
- 2 Na terenach zabudowy ustala się nakaz lokalizowania sieci uzbrojenia w obrębie linii rozgraniczających dróg i ulic, lub pomiędzy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi drogi, ulice i ciągi pieszo-jezdne, z dopuszczeniem odstępstwa wynikającego z przesłanek technicznych bądź ekonomicznych, z zastrzeżeniem §5 ust. 5 pkt 2 i pkt 6.
- 3 W przypadku braku możliwości uzyskania szerokości pasa drogowego, o której mowa w art. 7 ust. 1 oraz art. 8 ust. 1 rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r., w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, dopuszcza się zachowanie istniejącego pasa drogowego.
- 4 W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - 1) zasilanie z istniejącej i realizowanej zgodnie z zapotrzebowaniem sieci elektroenergetycznej niskiego i średniego napięcia;
 - 2) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych w obrębie wszystkich terenów;
 - 3) wskazana realizacja sieci niskiego i średniego napięcia jako infrastruktury podziemnej.
- 5 W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę poprzez sieć wodociągową z ujęć zlokalizowanych na terenie oznaczonym symbolem 01ITW;
 - 2) zaopatrzenie terenów zabudowy z sieci wodociągowej z dopuszczeniem ujęć indywidualnych w przypadku braku możliwości wykonania przyłącza do sieci;
 - 3) sukcesywną rozbudowę sieci wodociągowej;
 - 4) nakaz zapewnienia właściwego standardu zasilania w wodę dla ochrony przeciwpożarowej.
- 6 W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych i przemysłowych ustala się:
- 1) sukcesywną rozbudowę rozdzielczej sieci kanalizacji sanitarnej, obejmującej wszystkie tereny zabudowy w obszarze ujętym w aglomeracji, z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni w Murowie;
 - 2) nakaz odprowadzania ścieków sanitarnych w systemie rozdzielczym;
 - 3) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych, okresowo opróżnianych, z obowiązkiem wywozu do oczyszczalni ścieków, zgodnie art. 5 ustawy z 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach;
 - 4) w przypadku braku możliwości przyłączenia budynku do kanalizacji dopuszcza się oczyszczanie ścieków bytowych w przydomowych oczyszczalniach ścieków;
 - 5) dopuszcza się odprowadzanie oczyszczonych ścieków przemysłowych do wód powierzchniowych, ziemi lub kanalizacji.
- 7 W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się sukcesywną rozbudowę kanalizacji deszczowej, w tym rowów odwadniających obejmującej tereny dróg i ulic publicznych.
- 8 W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
- 1) zasilanie w gaz ziemny z realizowanej zgodnie z zapotrzebowaniem sieci średnio- lub niskoprężnej w oparciu o stację redukcyjno-pomiarową, zaopatrywaną bezpośrednio z gazociągu wysokoprężnego Ø500 relacji Opole-Kluczbork;
 - 2) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz do celów grzewczych z indywidualnych zbiorników gazu.
- 9 W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą do celów grzewczych ustala się:
- 1) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych bądź grupowych ekologicznych systemów grzewczych;
 - 2) dopuszcza się zastosowanie indywidualnych lub grupowych systemów grzewczych opartych o:
 - a) spalanie paliw w urządzeniach o efektywności energetycznej przekraczającej 80%,
 - b) systemy grzewcze zasilane energią elektryczną,
 - c) systemy grzewcze z zastosowaniem odnawialnych źródeł energii, za wyjątkiem energii wiatrowej i biogazu.

§12

Dla wszystkich terenów w obszarze planu ustala się stawkę procentową, na podstawie której określa się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 25%.

§13

- 1 Ustalenia ogólne zawarte w §5 do §11 są obowiązujące, o ile w ustaleniach szczegółowych rozdziałów III, IV i V nie zapisano inaczej.
- 2 Parametry określone w ustaleniach szczegółowych rozdziału III odnoszą się do działek budowlanych, o ile jednoznacznie nie określono inaczej.

ROZDZIAŁ III USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW ZABUDOWY

§14

Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami od **01MN1** do **36MN1**, dla których ustala się:

- 1 Przeznaczenie:
 - 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) uzupełniające:
 - a) usługi nieuciążliwe,

b) zagospodarowanie towarzyszące.

2 Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się zabudowę jednorodziną wyłącznie w formie zabudowy wolno stojącej lub bliźniaczej;
- 2) maksymalny udział powierzchni użytkowej usług – 30% powierzchni użytkowej wszystkich budynków w obrębie działki budowlanej;
- 3) na terenach oznaczonych symbolem 08MN1, 09MN1, od 14MN1 do 18MN1, od 22MN1 do 30MN1, 32MN1, 33MN1 oraz 36MN1 dopuszcza się usługi jako wbudowane w budynki z zakresu przeznaczenia podstawowego lub budynki wolnostojące;
- 4) na terenach nie wymienionych w pkt 3 dopuszcza się usługi wyłącznie wbudowane w budynki z zakresu przeznaczenia podstawowego;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy wolnostojących budynków usługowych, o których mowa w pkt 3 – 60 m²;
- 6) dopuszcza się nie więcej niż 2 budynki z zakresu zagospodarowania towarzyszącego w obrębie działki budowlanej;
- 7) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej:
 - a) 700 m² – na terenach oznaczonych symbolem 26MN1 i 27MN1,
 - b) 1000 m² – na terenach oznaczonych symbolem 13MN1 oraz od 31MN1 do 36MN1,
 - c) 800 m² – na terenach nie wymienionych w lit. a i lit. b;
- 8) zgodnie z rysunkiem planu ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości: 2 m, 3 m, 4 m, 6 m, 8 m, 10 m lub 12 m, od linii rozgraniczających przyległych dróg publicznych, ciągów pieszojezdnymi, dróg wewnętrznych lub innych terenów;
- 9) dla budynków znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 ust. 2;
- 10) dla strefy obserwacji archeologicznej na terenie oznaczonym symbolem 22MN1 obowiązują ustalenia §7 ust. 4.

3 Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik zabudowy:
 - a) 0,40 – na terenach oznaczonych symbolem 26MN1 i 27MN1,
 - b) 0,30 – na terenach oznaczonych symbolem od 01MN1 do 13MN1, od 15MN1 do 25MN1, oraz od 28MN1 do 30MN1,
 - c) 0,25 – na terenach oznaczonych symbolem 14MN1 oraz od 31MN1 do 36MN1;
- 2) intensywność zabudowy:
 - a) od 0,1 do 1,0 – na terenach oznaczonych symbolem 26MN1 i 27MN1,
 - b) od 0,1 do 0,5 – na terenach oznaczonych symbolem od 01MN1 do 13MN1, od 15MN1 do 25MN1, oraz od 28MN1 do 30MN1,
 - c) od 0,1 do 0,4 – na terenach oznaczonych symbolem 14MN1 oraz od 31MN1 do 36MN1;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) 30% – na terenach oznaczonych symbolem 26MN1 i 27MN1,
 - b) 35% – na terenach oznaczonych symbolem od 01MN1 do 13MN1, od 15MN1 do 25MN1, oraz od 28MN1 do 30MN1,
 - c) 50% – na terenach oznaczonych symbolem 14MN1 oraz od 31MN1 do 36MN1;

4 Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków, z zastrzeżeniem pkt 3 – 9,0 m;
- 2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych, z zastrzeżeniem pkt 3 – 2, w tym użytkowe poddasze;
- 3) ustalenia pkt 1 i pkt 2 nie dotyczą budynków garażowych i gospodarczych, dla których ustala się:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 5,5 m,
 - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 1;
- 4) dachy symetryczne dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych w zakresie 35-45°.

5 Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki:
 - a) 700 m² – na terenach oznaczonych symbolem 26MN1 i 27MN1,
 - b) 800 m² – na terenach oznaczonych symbolem od 01MN1 do 13MN1, od 15MN1 do 25MN1, oraz od 28MN1 do 30MN1,

- c) 1000 m² – na terenach oznaczonych symbolem 14MN1 oraz od 31MN1 do 36MN1;
- 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki;
 - a) 16 m – na terenach oznaczonych symbolem 26MN1 i 27MN1,
 - b) 20 m – na terenach oznaczonych symbolem od 01MN1 do 13MN1, od 15MN1 do 25MN1, oraz od 28MN1 do 30MN1,
 - c) 22 m – na terenach oznaczonych symbolem 14MN1 oraz od 31MN1 do 36MN1;
- 3) ustalenia pkt 1 i pkt 2 nie dotyczą działek wydzielanych dla infrastruktury technicznej i komunikacyjnej
- 4) minimalna szerokość wydzielanych dróg wewnętrznych – 6 m.

§15

Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami od **01MN2** do **13MN2**, dla których ustala się:

1 Przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) uzupełniające:
 - a) usługi nieuciążliwe,
 - b) zagospodarowanie towarzyszące.

2 Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się zabudowę jednorodziną wyłącznie w formie zabudowy wolno stojącej lub bliźniaczej;
- 2) maksymalny udział powierzchni użytkowej usług – 50% powierzchni użytkowej wszystkich budynków w obrębie działki budowlanej;
- 3) dopuszcza się usługi jako wbudowane w budynki z zakresu przeznaczenia podstawowego lub budynki wolnostojące;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy wolnostojących budynków usługowych – 120 m²;
- 5) dopuszcza się nie więcej niż 2 budynki z zakresu zagospodarowania towarzyszącego w obrębie działki budowlanej;
- 6) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej:
 - a) 800 m² – na terenach oznaczonych symbolem od 01MN2 do 11MN2,
 - b) 700 m² – na terenach oznaczonych symbolem 12MN2 i 13MN2;
- 7) zgodnie z rysunkiem planu ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości: 3 m, 4 m, 6 m lub 8 m, od linii rozgraniczających przyległych dróg publicznych, ciągów pieszo-jezdnych lub dróg wewnętrznych;
- 8) dla budynków znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 ust. 2.

3 Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik zabudowy:
 - a) 0,35 – na terenach oznaczonych symbolem od 01MN2 do 11MN2,
 - b) 0,45 – na terenach oznaczonych symbolem 12MN2 i 13MN2;
- 2) intensywność zabudowy:
 - a) od 0,1 do 0,7 – na terenach oznaczonych symbolem od 01MN2 do 11MN2,
 - b) od 0,1 do 1,0 – na terenach oznaczonych symbolem 12MN2 i 13MN2;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%.

4 Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków, z zastrzeżeniem pkt 3 – 10 m;
- 2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych, z zastrzeżeniem pkt 3 – 2, w tym użytkowe poddasze;
- 3) ustalenia pkt 1 i pkt 2 nie dotyczą budynków garażowych i gospodarczych, dla których ustala się:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 5,5 m,
 - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 1;
- 4) dachy symetryczne dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych w zakresie 35-45°.

5 Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki:
 - a) 800 m² – na terenach oznaczonych symbolem od 01MN2 do 11MN2,

- b) 700 m² – na terenach oznaczonych symbolem 12MN2 i 13MN2;
- 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki;
 - a) 20 m – na terenach oznaczonych symbolem od 01MN2 do 11MN2,
 - b) 18 m – na terenach oznaczonych symbolem 12MN2 i 13MN2;
- 3) ustalenia pkt 1 i pkt 2 nie dotyczą działek wydzielanych dla infrastruktury technicznej i komunikacyjnej
- 4) minimalna szerokość wydzielanych dróg wewnętrznych – 6 m.

§16

Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczony symbolem **01MW**, dla którego ustala się:

1 Przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszczalne – usługi użyteczności publicznej;
- 3) uzupełniające:
 - a) usługi handlu,
 - b) usługi gastronomii,
 - c) usługi drobne,
 - d) urządzenia sportowe i rekreacyjne,
 - e) zagospodarowanie towarzyszące.

2 Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakaz lokalizowania nowych budynków z zakresu przeznaczenia podstawowego;
- 2) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 2500 m²;
- 3) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi 13KDD oraz 03KDL;
- 4) dla budynków znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 ust. 2.

3 Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,3;
- 2) intensywność zabudowy – od 0,1 do 0,6;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%;

4 Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość budynków z zakresu przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego nie może przekroczyć wysokości budynków istniejących, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) ustalenie pkt 1 nie dotyczy budynków garażowych i gospodarczych, dla których ustala się:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 5,5 m,
 - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 1;
 - c) dachy dwu- lub czterospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych w zakresie 35-45°.

§17

Wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej oznaczone symbolami od **01RM** do **35RM**, dla których ustala się:

1 Przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa zagrodowa;
- 2) dopuszczalne – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 3) uzupełniające:
 - a) usługi nieuciążliwe,
 - b) zagospodarowanie towarzyszące.

2 Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się zabudowę jednorodziną wyłącznie w formie zabudowy wolno stojącej;
- 2) maksymalny udział powierzchni użytkowej usług – 30% powierzchni użytkowej wszystkich budynków w obrębie działki budowlanej;

- 3) dopuszcza się usługi jako wbudowane w budynki z zakresu przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, lub budynki wolnostojące;
 - 4) maksymalna powierzchnia zabudowy wolnostojących budynków usługowych – 120 m²;
 - 5) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 1200 m²;
 - 6) zgodnie z rysunkiem planu ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości: 4 m, 5 m, 6 m, 8 m, 10 m lub 15 m od linii rozgraniczających przyległych dróg publicznych, ciągów pieszo-jezdných, dróg wewnętrznych lub innych terenów;
 - 7) dla budynków znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 ust. 2.
- 3 Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,4;
 - 2) intensywność zabudowy – od 0,1 do 0,6;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 35%.
- 4 Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
- 1) maksymalna wysokość budynków – 10,0 m;
 - 2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2, w tym użytkowe poddasze;
 - 3) dachy symetryczne dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych w zakresie 35-45°.
- 5 Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 1200 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki – 25 m;
 - 3) ustalenia pkt 1 i pkt 2 nie dotyczą działek wydzielanych dla infrastruktury technicznej i komunikacyjnej
 - 4) minimalna szerokość wydzielanych dróg wewnętrznych – 6 m.

§18

Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczone symbolami od **01MNU** do **05MNU**, dla których ustala się:

1 Przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - b) usługi użyteczności publicznej,
 - c) usługi handlu,
 - d) usługi gastronomii,
 - e) usługi turystyczne;
- 2) uzupełniające:
 - a) usługi nieuciążliwe,
 - b) zagospodarowanie towarzyszące.

2 Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się zabudowę jednorodziną wyłącznie w formie zabudowy wolno stojącej lub bliźniaczej;
- 2) dopuszcza się nie więcej niż 2 budynki z zakresu zagospodarowania towarzyszącego w obrębie działki budowlanej;
- 3) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej:
 - a) 1000 m² – na terenach oznaczonych symbolem 01MNU i 03MNU,
 - b) 800 m² – na terenie oznaczonym symbolem 02MNU,
 - c) 700 m² – na terenach oznaczonych symbolem 04MNU i 05MNU;
- 4) zgodnie z rysunkiem planu ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy na terenach oznaczonych symbolami:
 - a) 01MNU:
 - 6 m od linii rozgraniczającej drogi 02KDZ,
 - 8 m od linii rozgraniczającej drogi 14KDD,
 - b) 03MNU – 4 m od linii rozgraniczającej drogi 03KDL;
- 5) dla budynków znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 ust. 2.

3 Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,5;
- 2) intensywność zabudowy – od 0,1 do 1,0;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%.

4 Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków, z zastrzeżeniem pkt 3:
 - a) 10 m – na terenach oznaczonych symbolem od 01MNU do 03MNU,
 - b) 12 m – na terenach oznaczonych symbolem 04MNU i 05MNU;
- 2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych, z zastrzeżeniem pkt 3:
 - a) 2 – na terenach oznaczonych symbolem od 01MNU do 03MNU,
 - b) 3 – na terenach oznaczonych symbolem 04MNU i 05MNU;
- 3) ustalenia pkt 1 i pkt 2 nie dotyczą budynków garażowych i gospodarczych, dla których ustala się:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 5,5 m,
 - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 1;
- 4) dachy:
 - a) na terenach oznaczonych symbolem od 01MNU do 03MNU:
 - symetryczne dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych w zakresie 35-45°, z zastrzeżeniem tiret drugi,
 - na budynkach usługowych dopuszcza się dachy płaskie,
 - b) na terenach oznaczonych symbolem 04MNU i 05MNU dachy płaskie lub symetryczne dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych w zakresie 35-45°;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku usługowego, z zastrzeżeniem pkt 6:
 - a) 300 m² – na terenach oznaczonych symbolem od 01MNU do 03MNU,
 - b) 400 m² – na terenach oznaczonych symbolem 04MNU i 05MNU;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy wolnostojących budynków usługowych z zakresu przeznaczenia uzupełniającego – 60 m².

5 Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia wydzielonej działki:
 - a) 1000 m² – na terenach oznaczonych symbolem 01MNU i 03MNU,
 - b) 800 m² – na terenach oznaczonych symbolem 02MNU,
 - c) 700 m² – na terenach oznaczonych symbolem 04MNU i 05MNU;
- 2) minimalna szerokość frontu wydzielonej działki:
 - a) 22 m – na terenach oznaczonych symbolem 01MNU, 03MNU,
 - b) 20 m – na terenach oznaczonych symbolem 02MNU,
 - c) 18 m – na terenach oznaczonych symbolem 04MNU i 05MNU;
- 3) ustalenia pkt 1 i pkt 2 nie dotyczą działek wydzielanych dla infrastruktury technicznej i komunikacyjnej
- 4) minimalna szerokość wydzielanych dróg wewnętrznych – 6 m.

§19

Wyznacza się tereny zabudowy usługowej oznaczone symbolami od **01U1** do **06U1**, dla których ustala się:

1 Przeznaczenie:

- 1) podstawowe – usługi nieuciążliwe;
- 2) dopuszczalne na terenach oznaczonych symbolem 02U1, 04U1 i 05U1 – mieszkania w budynkach istniejących;
- 3) uzupełniające:
 - a) mieszkania wbudowane w budynek usługowy,
 - b) zagospodarowanie towarzyszące.

2 Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) maksymalny udział powierzchni użytkowej mieszkań, o których mowa w ust. 1 pkt 3 lit. a – 30% powierzchni użytkowej wszystkich budynków w obrębie działki budowlanej, z zastrzeżeniem ust. 1 pkt 2;

- 2) dopuszcza się nie więcej niż 1 budynek z zakresu zagospodarowania towarzyszącego w obrębie działki budowlanej;
 - 3) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej:
 - a) 1200 m² – na terenach oznaczonych symbolem 01U1, 02U1, 03U1, 06U1,
 - b) 1000 m² – na terenach oznaczonych symbolem 04U1,
 - c) 700 m² – na terenie oznaczonym symbolem 05U1;
 - 4) zgodnie z rysunkiem planu ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości: 4 m, 5 m, 6 m, 8 m lub 10 m od linii rozgraniczających przyległych dróg publicznych lub innych terenów;
 - 5) dla budynków znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 ust. 2.
- 3 Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) maksymalny wskaźnik zabudowy:
 - a) 0,4 – na terenie oznaczonym symbolem 01U1,
 - b) 0,6 – na terenach oznaczonych symbolem 02U1, 03U1, 04U1, 06U1,
 - c) 0,8 – na terenie oznaczonym symbolem 05U1;
 - 2) intensywność zabudowy:
 - a) od 0,2 do 0,8 – na terenach oznaczonych symbolem 01U1, 03U1, 06U1,
 - b) od 0,2 do 1,5 – na terenach oznaczonych symbolem 02U1, 04U1,
 - c) od 0,2 do 2,0 – na terenie oznaczonym symbolem 05U1;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) 30% – na terenach oznaczonych symbolem 01U1,
 - b) 15% – na terenach oznaczonych symbolem 02U1, 03U1, 04U1, 06U1,
 - c) 10% – na terenie oznaczonym symbolem 05U1.
- 4 Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
- 1) maksymalna wysokość budynków, z zastrzeżeniem pkt 3:
 - a) 10 m – na terenach oznaczonych symbolem 01U1, 03U1, 06U1,
 - b) 12 m – na terenach oznaczonych symbolem 02U1, 04U1, 05U1;
 - 2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych, z zastrzeżeniem pkt 3:
 - a) 2 – na terenach oznaczonych symbolem 01U1, 03U1, 06U1,
 - b) 3 – na terenach oznaczonych symbolem 02U1, 04U1, 05U1;
 - 3) ustalenia pkt 1 i pkt 2 nie dotyczą budynków garażowych i gospodarczych, dla których ustala się:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 5,5 m,
 - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 1;
 - 4) dachy płaskie lub symetryczne dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych w zakresie 35-45°.
- 5 Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 1) minimalna powierzchnia wydzielonej działki:
 - a) 1200 m² – na terenach oznaczonych symbolem 01U1, 02U1, 03U1, 06U1,
 - b) 1000 m² – na terenach oznaczonych symbolem 04U1,
 - c) 700 m² – na terenie oznaczonym symbolem 05U1;
 - 2) minimalna szerokość frontu wydzielonej działki:
 - a) 30 – na terenach oznaczonych symbolem 01U1, 02U1, 03U1, 06U1,
 - b) 25 – na terenie oznaczonym symbolem 04U1,
 - c) 20 – na terenach oznaczonych symbolem 05U1;
 - 3) ustalenia pkt 1 i pkt 2 nie dotyczą działek wydzielanych dla infrastruktury technicznej i komunikacyjnej
 - 4) minimalna szerokość wydzielanych dróg wewnętrznych:
 - a) 8 m – na terenach oznaczonych symbolem 01U1 i 02U1,
 - b) 6 m – na terenach oznaczonych symbolem od 03U1 do 06U1.

§20

Wyznacza się teren zabudowy usługowej oznaczonej symbolem **01U2**, dla którego ustala się:

1 Przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
 - a) usługi rozrywki,
 - b) usługi sportu i rekreacji,
 - c) usługi turystyki;
- 2) uzupełniająca:
 - a) usługi nieuciążliwe,
 - b) zagospodarowanie towarzyszące.

2 Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 5000 m²;
- 2) zgodnie z rysunkiem planu ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
 - a) 15 m od linii rozgraniczającej drogi 02KDZ,
 - b) 10 m od linii rozgraniczającej drogi 04KDL.

3 Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,25;
- 2) intensywność zabudowy – od 0,05 do 0,5;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%.

4 Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków – 9,0 m;
- 2) maksymalna wysokość obiektów budowlanych – 14,0 m;
- 3) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2;
- 4) dachy:
 - a) płaskie,
 - b) symetryczne dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych w zakresie 35-45°,
 - c) łukowe lub inne krzywoliniowe.

5 Zasady obsługi komunikacyjnej – obsługa komunikacyjna działek budowlanych bezpośrednio z drogi oznaczonej symbolem 02KDZ.

§21

Wyznacza się tereny zabudowy usługowej oznaczone symbolami od **01UUP** do **03UUP**, dla których ustala się:

1 Przeznaczenie:

- 1) podstawowe – usługi użyteczności publicznej z zakresu: oświaty, wychowania, kultury, opieki zdrowotnej i socjalnej, administracji, bezpieczeństwa i porządku publicznego;
- 2) uzupełniająca:
 - a) usługi sportu i rekreacji,
 - b) mieszkania wbudowane w budynki z zakresu przeznaczenia podstawowego,
 - c) zagospodarowanie towarzyszące.

2 Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) maksymalny udział powierzchni użytkowej mieszkań – 30% powierzchni użytkowej wszystkich budynków w obrębie działki budowlanej;
- 2) ustalenie pkt 1 nie dotyczy budynku plebanii na terenie oznaczonym symbolem 03UUP, dla którego nie ustala się ograniczenia w zakresie udziału powierzchni mieszkalnych;
- 3) zgodnie z rysunkiem planu ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy na terenach oznaczonych symbolami:
 - a) 01UUP – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) 02UUP:
 - 8 m od linii rozgraniczającej drogi 02KDL,
 - 4 m od linii rozgraniczającej drogi 06KDW;
 - c) 03UUP:
 - 4 m od linii rozgraniczającej drogi 01KDZ, 01KDL i 02KDL,

- 4 m od linii rozgraniczającej teren 01KD;
 - 4) dla budynków znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 ust. 2.
- 3 Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,4;
 - 2) intensywność zabudowy – od 0,1 do 0,8;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%.
- 4 Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
- 1) maksymalna wysokość budynków – 14,0 m;
 - 2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 3;
 - 3) dachy:
 - a) płaskie,
 - b) symetryczne dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych w zakresie 35-45°,
 - c) łukowe lub inne krzywoliniowe na obiektach sportowych.

§22

Wyznacza się tereny zabudowy produkcyjnej oznaczone symbolami od **01P** do **08P**, dla których ustala się:

1 Przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
 - a) obiekty produkcyjne,
 - b) składy i magazyny;
- 2) dopuszczalne – usługi z wyłączeniem: usług użyteczności publicznej, usług handlu i gastronomii;
- 3) uzupełniające:
 - a) usługi handlu,
 - b) usługi gastronomii,
 - c) zagospodarowanie towarzyszące.

2 Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się utrzymanie i rozbudowę istniejących budynków mieszkalnych;
- 2) na terenach oznaczonych symbolem 01P oraz od 05P do 08P zakaz lokalizowania działalności z zakresu składowania i przetwarzania:
 - a) materiałów opałowych,
 - b) materiałów toksycznych i niebezpiecznych,
 - c) materiałów sypkich poza budynkami;
- 3) na terenach oznaczonych symbolem 01P oraz 05P zakaz lokalizowania działalności z zakresu składowania materiałów budowlanych;
- 4) zgodnie z rysunkiem planu ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości: 4 m, 6 m, 10 m lub 15 m, od linii rozgraniczających przyległych dróg publicznych, dróg wewnętrznych lub innych terenów;
- 5) ustalenie pkt 4 nie obowiązuje obiektów obsługi stref wjazdu w szczególności portierni;
- 6) dla budynków znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 ust. 2.

3 Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,6;
- 2) intensywność zabudowy – od 0,05 do 1,0;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%.

4 Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków:
 - a) 8 m – na terenie oznaczonym symbolem 01P,
 - b) 10 m – na terenach oznaczonych symbolem od 02P do 04P, 06P oraz 07P,
 - c) 15 m – na terenie oznaczonym symbolem 05P,
 - d) 12 m – na terenie oznaczonym symbolem 08P;

- 2) maksymalna wysokość obiektów budowlanych, o której mowa w §5 ust. 4, nie dotyczy urządzeń i budowli lokalizowanych na terenach oznaczonych symbolem od 02P do 08P, których wysokość wynika ze względów technologicznych, w szczególności kominów;
 - 3) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych:
 - a) 2 – na terenach oznaczonych symbolem od 01P do 04P oraz od 06P do 08P,
 - b) 3 – na terenie oznaczonym symbolem 05P;
 - 4) dachy:
 - a) płaskie,
 - b) dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych w zakresie 35-45°.
- 5 Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki:
 - a) 2000 m² – na terenach oznaczonych symbolem od 01P do 04P oraz od 06P do 08P,
 - b) 1000 m² – na terenie oznaczonym symbolem 05P;
 - 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki:
 - a) 30 m – na terenach oznaczonych symbolem od 01P do 04P oraz od 06P do 08P,
 - b) 25 m – na terenie oznaczonym symbolem 05P;
 - 3) ustalenia pkt 1 i pkt 2 nie dotyczą działek wydzielanych dla infrastruktury technicznej i komunikacyjnej
 - 4) minimalna szerokość wydzielanych dróg wewnętrznych – 6 m.

§23

Wyznacza się tereny usług sportu i rekreacji oznaczone symbolami od **01US** do **03US**, dla których ustala się:

1 Przeznaczenie:

- 1) podstawowe – usługi sportu i rekreacji,
- 2) uzupełniające:
 - a) usługi turystyki,
 - b) usługi gastronomii,
 - c) usługi oświaty i wychowania,
 - d) zagospodarowanie towarzyszące.

2 Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zgodnie z rysunkiem planu ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy na terenach oznaczonych symbolami:
 - a) 01US – 8 m od linii rozgraniczającej drogi 01KDD lub zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) 02US – 10 m od linii rozgraniczającej drogi 05KDD i 02KDL, zgodnie z rysunkiem planu.
- a) 03US:
 - 15 m od linii rozgraniczającej drogi 02KDZ,
 - 10 m od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem 05WSZ.

3 Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik zabudowy:
 - a) 0,5 – na terenie oznaczonym symbolem 01US,
 - b) 0,1 – na terenach oznaczonych symbolem 02US i 03US;
- 2) intensywność zabudowy:
 - a) od 0,0 do 0,6 – na terenie oznaczonym symbolem 01US,
 - b) od 0,0 do 0,2 – na terenach oznaczonych symbolem 02US i 03US;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%.

4 Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków:
 - a) 14 m – na terenach oznaczonych symbolem 01US i 03US,
 - b) 8 m – na terenie oznaczonym symbolem 02US;
- 2) maksymalna wysokość obiektów budowlanych:
 - a) 17 m – na terenach oznaczonych symbolem 01US i 03US,

- b) 10 m – na terenie oznaczonym symbolem 02US;
- 3) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych:
 - a) 2 – na terenach oznaczonych symbolem 01US i 03US,
 - b) 1 – na terenie oznaczonym symbolem 02US;
- 4) dachy:
 - a) płaskie,
 - b) symetryczne dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych w zakresie 35-45°,
 - c) łukowe lub inne krzywoliniowe.

§24

Wyznacza się teren obsługi gospodarki leśnej oznaczony symbolem **01ZU**, dla którego ustala się:

1 Przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
 - a) obiekty obsługi gospodarki leśnej,
 - b) usługi administracji związane z gospodarowaniem lasami,
 - c) składowanie i magazynowanie materiałów służących gospodarce leśnej,
 - d) parkingi dla pojazdów obsługi gospodarki leśnej;
- 2) uzupełniające:
 - a) usługi turystyki,
 - b) zagospodarowanie towarzyszące.

2 Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,2;
- 2) intensywność zabudowy – od 0,0 do 0,4;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%.

3 Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków – 8,0 m;
- 2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2;
- 3) dachy symetryczne dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych w zakresie 35-45°, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) na budynkach oraz wiatkach o powierzchni dachu przekraczającej 200 m² dopuszcza się dachy płaskie.

ROZDZIAŁ IV USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW ZIELENI I WÓD

§25

Wyznacza się tereny rolnicze oznaczone symbolami od **01R** do **24R**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – uprawy rolnicze, trwałe użytki zielone;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – stawy rybne, ścieżki piesze i rowerowe;
- 3) zakaz lokalizowania zabudowy;
- 4) dla strefy obserwacji archeologicznej na terenie oznaczonym symbolem 15R obowiązują ustalenia §7 ust. 4.

§26

Wyznacza się teren stawów rybnych oznaczony symbolem **01RR**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – stawy rybne;
- 2) zakaz lokalizowania zabudowy.

§27

Wyznacza się tereny lasów oznaczone symbolami od **01ZL** do **45ZL**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – lasy;

- 2) przeznaczenie uzupełniające – obiekty i urządzenia służące prowadzeniu gospodarki leśnej, ścieżki piesze i rowerowe oraz powiązane z nimi urządzenia rekreacji ogólnodostępnej;
- 3) dla strefy obserwacji archeologicznej na terenie oznaczonym symbolem 18ZL obowiązują ustalenia §7 ust. 4.

§28

Wyznacza się tereny zalesień oznaczone symbolem od **01ZLp** do **27ZLp**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zalesienia;
- 2) zakaz lokalizowania zabudowy oraz obiektów tymczasowych nie związanych z gospodarką leśną lub rekreacją ogólnodostępną.

§29

Wyznacza się tereny zieleni oznaczone symbolem od **01Z** do **03Z**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zieleń, za wyjątkiem cmentarzy i ogrodów działkowych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – ogólnodostępne urządzenia sportowe i rekreacyjne w powiązaniu z ciągami pieszymi i rowerowymi;
- 3) zakaz stosowania nawierzchni nieprzepuszczalnych ścieżek pieszych i rowerowych.

§30

Wyznacza się teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem **01ZP**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – ogólnodostępna zieleń urządzona;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – obiekty małej architektury, urządzenia sportowe i rekreacyjne;
- 3) nakaz utrzymania założenia parkowego w dotychczasowym formie, w zakresie rozmieszczenia obiektów małej architektury i budowli, zieleni oraz ukształtowania terenu;
- 4) zakaz lokalizowania budynków;
- 5) za wyjątkiem oświetlenia, dopuszcza się lokalizowanie wyłącznie podziemnej infrastruktury technicznej.

§31

Wyznacza się tereny zieleni izolacyjnej oznaczone symbolem od **01ZI** do **03ZI**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zieleń izolacyjna;
- 2) zakaz lokalizowania zabudowy oraz obiektów tymczasowych;
- 3) nakaz zachowania istniejących drzewostanów.

§32

Wyznacza się teren cmentarza oznaczony symbolem **01ZC**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – cmentarz grzebalny;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi kultu religijnego w ramach istniejącego kościoła oraz obiekty technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej służące funkcjonowaniu cmentarza;
- 3) zakaz lokalizowania nowych budynków;
- 4) nakaz zachowania istniejących obiektów i budowli oraz ukształtowania i charakteru terenu w dotychczasowej formie;
- 5) dla budynku kościoła wpisanego do rejestru zabytków, oznaczonego na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 ust. 1;
- 6) teren objęto strefą ochrony konserwatorskiej A-1 – obowiązują ustalenia §7 ust. 3.

§33

Wyznacza się tereny wód powierzchniowych wraz z otuliną biologiczną oznaczone symbolem od **01WSZ** do **08WSZ**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – wody powierzchniowe płynące oraz stojące wraz z zielenią stanowiącą otulinę biologiczną;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia i obiekty hydrotechniczne,

- b) urządzenia sportowe i rekreacyjne;
- 3) zakaz stosowania nawierzchni nieprzepuszczalnych;
- 4) zakaz realizacji trwałych ogrodzeń;
- 5) zakaz wprowadzania upraw rolniczych.

§34

Wyznacza się teren rekultywacji oznaczony symbolem **01R-ZL**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – rekultywacja w kierunku leśnym.

ROZDZIAŁ V USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW INFRASTRUKTURY I KOMUNIKACJI

§35

Wyznacza się teren infrastruktury technicznej z zakresu zaopatrzenia w wodę oznaczony symbolem **01ITW**, dla którego ustala się:

1 Przeznaczenie:

- 1) podstawowe – ujęcie wód podziemnych;
- 2) uzupełniające – obiekty zaplecza technicznego związane bezpośrednio z przeznaczeniem podstawowym.

2 Na terenie obowiązują ustalenia decyzji OŚ.BS-6223-30-02 Starosty Opolskiego z dnia 12.11.2002r. w sprawie udzielenia pozwolenia wodnoprawnego na pobór wody podziemnej z utworów czwartorzędowych.

3 Parametry i wskaźniki zagospodarowania:

- 1) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,2;
- 2) intensywność zabudowy – od 0,0 do 0,2;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%.

4 Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków – 5,5 m,
- 2) maksymalna wysokość obiektów budowlanych – 10 m;
- 3) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 1;
- 4) dachy płaskie lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych w zakresie 35-45°.

§36

Wyznacza się tereny dróg publicznych o symbolu od **01KDZ** do **03KDZ**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy zbiorczej;
- 2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – 20 m, z lokalnymi przewężeniami przez istniejące budynki oraz tereny lasów, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) drogi oznaczone symbolem 01KDZ, 02KDZ i 03KDZ, na dzień uchwalenia planu, należą do kategorii dróg powiatowych.

§37

Wyznacza się tereny dróg publicznych o symbolu od **01KDL** do **04KDL**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających dróg 01KDL oraz 03KDL – 12 m, z lokalnymi przewężeniami przez istniejące budynki lub lokalnymi poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających dróg 02KDL oraz 04KDL – 12 m, z lokalnymi poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) droga oznaczona symbolem 02KDL, na dzień uchwalenia planu, należy do kategorii dróg powiatowych.

§38

Wyznacza się tereny dróg publicznych o symbolu od **01KDD** do **15KDD**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy dojazdowej;

- 2) minimalna szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających:
 - a) 11 m – drogi oznaczonej symbolem 04KDD,
 - b) 12 m – drogi oznaczonej symbolem 09KDD,
 - c) 10 m, z lokalnymi przewężeniami przez istniejące budynki, zgodnie z rysunkiem planu – dróg nie wymienionych w lit. a i lit. b.

§39

Wyznacza się tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych o symbolu od **01KDX** do **04KDX**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – publiczny ciąg pieszo jezdny;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – miejsca postojowe;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) 01KDX – od 6,0 m do 6,3 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) 02KDX – od 6,0 m do 8,9 m, z lokalnymi przewężeniami przez istniejące budynki, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) 03KDX – 6,0 m,
 - d) 04KDX – od 6,0 m do 26,3 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§40

Wyznacza się teren dróg publicznych o symbolu **01KD**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – plac publiczny;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – miejsca postojowe oraz zieleń urządzona;
- 3) zakaz lokalizowania obiektów tymczasowych.

§41

Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych o symbolu od **01KDW** do **10KDW**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – miejsca postojowe;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) 01KDW, 02KDW, 05KDW, 07KDW – 6,0 m,
 - b) 03KDW – od 6,5 m do 7,3 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) 04KDW – 7,0 m,
 - d) 06KDW – od 6,0 m do 13,2 m. zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) 08KDW – 8,0 m,
 - f) 09KDW i 10KDW – 6,0 m.

§42

Wyznacza się teren parkingów o symbolu **01KSP**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – parking publiczny;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zieleń urządzona;
- 3) zakaz lokalizowania budynków i obiektów tymczasowych.

ROZDZIAŁ VI USTALENIA KOŃCOWE

§43

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Murów.

§44

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

**Załącznik nr 2 do uchwały Nr XXXIV/201/2014
Rady Gminy Murów
z dnia 31 stycznia 2014r.**

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego wsi Stare Budkowice**

Działając w oparciu o art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012r. poz.647, z późn. zm.)

RADA GMINY MURÓW

postanawia:

- 1 Nie uwzględnić w całości uwagi wniesionej przez Panią Krystynę Długosz, dotyczącej zmiany przeznaczenia działek nr 455/83 oraz 206/85 pod zabudowę mieszkaniową, ze względu na potencjalnie nadmierne i nieuzasadnione rozpraszanie zabudowy na tereny otwarte, oraz co istotne, brak możliwości prawidłowej obsługi komunikacyjnej terenów bez ponoszenia bardzo znaczących kosztów ze strony budżetu Gminy na rzecz tylko jednej osoby, w szczególności, że osoba wnioskująca, w bliskich lokalizacjach na podstawie ustaleń niniejszego planu, pozyskuje około 5,6 ha nowych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- 2 Nie uwzględnić w całości uwagi wniesionej przez Państwo Małgorzatę i Rajmunda Matysiok, dotyczącej przeznaczenia części działki nr 939/103 pod zabudowę mieszkaniową dla umożliwienia prawidłowego funkcjonowania istniejącej działki budowlanej nr 938/10, gdyż przeznaczenie działki leśnej pod zabudowę narusza ustalenia Studium, tym samym uniemożliwiając uzyskanie zgody Marszałka Województwa Opolskiego na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.
- 3 Nie uwzględnić w części uwag wniesionych przez Panią Krystynę Długosz, dotyczącej przeznaczenia działek nr 453/73, 77, 296/69 oraz 242/72, na tereny zabudowy lub zabudowy mieszkaniowej.
 - 1) uwag nie uwzględnia się w części naruszającej ustalenia Studium oraz na fragmencie przyległym do ulicy Oleskiej, zbyt wąskim dla prawidłowej lokalizacji zabudowy;
 - 2) uwagi uwzględnia się w części nie naruszającej ustaleń Studium.
- 4 Uwzględnić uwagę wniesioną przez:
 - 1) Panią Lidię Mikula, dotyczącą wprowadzenia na terenie 08P zakazu lokalizowania działalności z zakresu składowania materiałów toksycznych i niebezpiecznych;
 - 2) Panią Gizelę Migura, dotyczącą wprowadzenia na terenie 08P zakazu lokalizowania działalności z zakresu składowania materiałów toksycznych i niebezpiecznych;
 - 3) Pana Tadeusz Paszko, dotyczącą korekty granic terenu przeznaczonego pod zalesienie, oznaczonego na rysunku planu symbolem 03ZLp, na działce nr 470/79, zgodnie z rozstrzygnięciem studium;
 - 4) Pana Tadeusz Paszko, dotyczącą przeznaczenia części działki nr 470/79 pod zabudowę mieszkaniową, zgodnie z rozstrzygnięciem studium;
 - 5) Pana Tadeusz Paszko, dotyczącą wprowadzenia na terenie 08P zakazu lokalizowania działalności związanej ze zbieraniem, odzyskiem lub unieszkodliwianiem wszelkich odpadów wytworzonych poza terenem oraz wprowadzenia zakazu działalności z zakresu składowania materiałów toksycznych i niebezpiecznych.
- 5 Nie rozpatrywać uwagi Pani Beaty Brzeziny-Cebulskiej ze względu na położenie wnioskowanej działki poza obszarem objętym planem.

**Załącznik nr 3 do uchwały Nr XXXIV/201/2014
Rady Gminy Murów
z dnia 31 stycznia 2014r.**

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

Działając w oparciu o art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012r. poz.647, z późn. zm.)

RADA GMINY MURÓW

postanawia:

- 1 W związku z uchwaleniem ww. planu Gmina Murów poniesie wydatki na inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej związane budową i utrzymaniem:
 - 1) dróg gminnych;
 - 2) infrastruktury technicznej obejmującej:
 - a) realizację kanalizacji sanitarnej,
 - b) realizację wodociągów.
- 2 Źródłem finansowania inwestycji wymienionych w ust. 1 będą:
 - 1) budżet gminy;
 - 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m. in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych.
- 3 Prognozowany okres realizacji inwestycji wymienionych w ust. 1, przyjmuje się sukcesywnie, w miarę pozyskiwania środków finansowych oraz rozwoju inwestycji na obszarze objętym planem.