

**Uchwała NR XXXI/260/06
Rady Gminy w Popielowie
z dnia 03 lutego 2006r.**

w sprawie:

**MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO WSI
KARŁOWICE**

ZAWARTOŚĆ:

- tekst planu,
- rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag (załącznik nr 2),
- rozstrzygnięcie w sprawie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej (załącznik nr 3)

**Uchwała NR XXXI/260/06
Rady Gminy w Popielowie
z dnia 03 lutego 2006r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
wsi Karłowice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o *samorządzie gminnym* (j.t. Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, ze zm.: z 2002r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806; z 2003r. Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568; z 2004r. Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203, z 2005r. Nr 172, poz. 1441), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. Nr 80 poz. 717, ze zm.: z 2004r. Nr 6 poz. 41 i Nr 141 poz. 1492; z 2005r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087), oraz uchwały Rady Gminy w Popielowie Nr II/11/2002 z dnia 10 grudnia 2002 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, po stwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Popielów”, Rada Gminy w Popielowie uchwala co następuje:

DZIAŁ I

Przepisy ogólne

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Karłowice.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Karłowice, zwany w dalszej treści planem, obejmuje obszar wsi Karłowice w granicach administracyjnych z wyłączeniem terenów zamkniętych, o których mowa w art. 2 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
3. Granice terenu objętego planem określone są na rysunku w skali 1:2000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zwany w dalszej treści rysunkiem planu.

§ 2.

Zakres planu obejmuje ustalenia obowiązkowe, o których mowa w art.15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz granice obszarów wymagających rekultywacji.

§ 3.

1. Przedmiotem ustaleń planu są:
 - 1) tereny działalności gospodarczej oznaczone na rysunku planu symbolem **PU**,
 - 2) tereny usług oznaczone na rysunku planu symbolem **U**,
 - 3) teren sportu i rekreacji oznaczony na rysunku planu symbolem **US**,
 - 4) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczone na rysunku planu symbolem **MU**,
 - 5) tereny zabudowy zagrodowej oznaczone na rysunku planu symbolem **RM**,
 - 6) tereny zabudowy rzemieślniczej oznaczone na rysunku planu symbolem **MP**,
 - 7) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**,
 - 8) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczony na rysunku planu symbolem **MW**,
 - 9) teren ogrodów działkowych oznaczony na rysunku planu symbolem **ZD**,
 - 10) tereny zieleni parkowej oraz zieleńców i skwerów oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**,

- 11) teren cmentarza oznaczony na rysunku planu symbolem **ZC**,
 - 12) tereny lasów oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**,
 - 13) tereny gruntów rolnych przeznaczonych do zalesienia oznaczone na rysunku planu symbolem **ZLp**,
 - 14) tereny ogrodów i sadów oznaczone na rysunku planu symbolem **RO**,
 - 15) tereny trwałych użytków zielonych oznaczone na rysunku planu symbolem **RZ**,
 - 16) pozostałe tereny rolnicze oznaczone na rysunku planu symbolem **R**,
 - 17) tereny wód powierzchniowych oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**,
 - 18) teren urządzeń gospodarki wodnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **WG**,
 - 19) tereny urządzeń wodociągowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **W**,
 - 20) teren urządzeń kanalizacji sanitarnej oznaczony na rysunku planu symbolem **K**,
 - 21) teren urządzeń ciepłych oznaczony na rysunku planu symbolem **C**,
 - 22) teren urządzeń gospodarki odpadami (komunalne składowisko odpadów) oznaczony na rysunku planu symbolem **O**,
 - 23) teren urządzeń komunikacji samochodowej (parking) oznaczony na rysunku planu symbolem **KS**,
 - 24) teren placu publicznego oznaczony na rysunku planu symbolem **KP**,
 - 25) tereny ulic i dróg oznaczone na rysunku planu symbolem **KD**, w tym:
 - a) ulic i dróg zbiorczych – **KDZ**,
 - b) ulic i dróg lokalnych – **KDL**,
 - c) ulic i dróg dojazdowych – **KDD**,
 - d) ulic wewnętrznych – **KDW**,
 - e) ciągów pieszych – **KDP**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach również przeznaczenie dopuszczalne wraz z warunkami jego dopuszczenia.

§ 4.

1. Na terenach, o których mowa w § 3, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, można:
 - 1) lokalizować nowe obiekty budowlane, wraz z związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi, oraz zmieniać sposób użytkowania istniejących obiektów lub ich części, zgodnie z podstawowym przeznaczeniem terenu określonym w przepisach szczegółowych;
 - 2) lokalizować nowe obiekty budowlane, wraz z związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi, oraz zmieniać sposób użytkowania istniejących obiektów lub ich części, zgodnie z dopuszczalnym przeznaczeniem terenu określonym w przepisach szczegółowych, z uwzględnieniem odpowiednich warunków określonych w tych przepisach;
 - 3) urządzać zieleń towarzyszącą.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązuje sposób zabudowy i zagospodarowania, w tym: zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy, warunki i zasady scalania i podziału nieruchomości, szczegółowe zasady ochrony środowiska i szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz – odpowiednio – szczegółowe wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, określone w przepisach szczegółowych w § 7 - 42, z uwzględnieniem zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunalnej określonych w § 43, ogólnych zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w tym sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie

ustalonych na podstawie przepisów odrębnych oraz ogólnych wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, określonych w § 44 – 48, i ogólnych zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków określonych w § 49 – 53.

§ 5.

1. Integralną częścią planu są:
 - 1) rysunek planu, o którym mowa w §1, ust.3;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu, jeśli z przepisów szczegółowych nie wynika inaczej:
 - 1) tereny zamknięte,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, przy czym linie orientacyjne uściśla się w projekcie zagospodarowania terenu z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania oraz istniejących granic ewidencyjnych działek i warunków terenowych;
 - 3) oznaczenia literowe i cyfrowe terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 4) granice terenów rezerwowanych pod przyszłą budowę i rozbudowę dróg,
 - 5) linie zabudowy,
 - 6) kierunki głównej kalenicy dachu,
 - 7) linie elektroenergetyczne,
 - 8) urządzenia gospodarki wodnej,
 - 9) wszystkie obiekty zabytkowe i zabytki archeologiczne,
 - 10) granica terenu wpisanego do rejestru zabytków województwa opolskiego,
 - 11) granica terenu objętego ochroną konserwatorską,
 - 12) granica układu ruralistycznego o wartościach kulturowych,
 - 13) widoki panoramiczne,
 - 14) granica Stobrowskiego Parku Krajobrazowego,
 - 15) zadrzewienia przydrożne do zachowania,
 - 16) granica sanitarna cmentarza,
 - 17) obszary wymagające rekultywacji.

§ 6.

Użyte w niniejszej uchwale terminy oznaczają:

- 1) **teren** – fragment obszaru objętego planem wydzielony liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania terenu i oznaczony symbolem literowym lub cyfrowym i literowym;
- 2) **usługi użyteczności publicznej** – usługi administracji, oświaty i nauki, kultury, opieki zdrowotnej, społecznej i socjalnej, obsługi bankowej, pocztowej i telekomunikacyjnej, usługi handlu, gastronomii, różnego rodzaju usług biurowe oraz rzemiosło usługowe służące obsłudze ludności, z wyłączeniem usług technicznych;
- 3) **usługi techniczne** – usługi napraw samochodów i ciągników, blacharskie, lakiernicze, mechaniczne, ślusarskie, stolarskie i inne podobne, wykonywane w warsztatach;

- 4) **usługi towarzyszące funkcji mieszkaniowej** – podstawowe usługi użyteczności publicznej, tj. służące obsłudze mieszkańców zespołu mieszkaniowego na obszarze którego się znajdują, w tym:
 - a) komercyjne - handlu, gastronomii i rzemiosła usługowego,
 - b) publiczne – przedszkola, świetlice, kluby itp.,
 - c) place zabaw,z wykluczeniem lokali rozrywkowych, piwiarni i innych podobnie uciążliwych usług;
- 5) **standard jakości środowiska i standardy emisyjne** – w znaczeniu określonym w ustawie Prawo ochrony środowiska;
- 6) **działalność o ograniczonej uciążliwości** – działalność gospodarcza nie powodująca przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny, z wykluczeniem:
 - a) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymóg sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko wynika bezpośrednio z przepisów,
 - b) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których może być wymagany raport oddziaływania na środowisko – jeżeli ich oddziaływanie może mieć niekorzystny wpływ na obszary lub obiekty objęte ochroną, o których mowa w § 44;
- 7) **działalność nieuciążliwa** – działalność gospodarcza nie powodująca przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny z wykluczeniem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 8) **działalność nie kolidująca z funkcją mieszkaniową** – działalność nieuciążliwa, nie wymagająca:
 - a) instalacji i urządzeń mogących powodować przekroczenia standardów emisyjnych poza pomieszczeniami w których jest prowadzona,
 - b) jakichkolwiek urządzeń terenowych (np. place składowe, postojowe, wiaty itp.),
 - c) obsługi transportowej pojazdami o dopuszczalnej masie powyżej 2,5 t – w przypadku działek położonych przy ulicach dojazdowych, ulicach wewnętrznych i w drugiej linii zabudowy, oraz obsługi transportowej wielokrotnej tj. więcej niż dwa kursy/dobę pojazdami o dopuszczalnej masie powyżej 2,5 t – w przypadku działek położonych przy ulicach o klasach technicznych wyższych niż dojazdowe;
- 9) **przepisy odrębne** – przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, Polskie Normy, przepisy prawa miejscowego powszechnie obowiązujące na terenie województwa opolskiego;
- 10) **zieleń towarzysząca** – zieleń ozdobna, rekreacyjna, izolacyjna oraz ogrody przydomowe;
- 11) **zakład rzemieślniczy** – mały zakład usługowy lub produkcyjny (mikroprzedsiębiorstwo) do 5 stanowisk roboczych – na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i do 10 stanowisk roboczych - na terenach zabudowy rzemieślniczej;
- 12) **agroturystyka** – działalność usługowo – turystyczna prowadzona przez rolników na terenie własnego rodzinnego gospodarstwa rolnego, wolna od podatku dochodowego od osób fizycznych;
- 13) **zabudowa siedliskowa** – zabudowa zagrodowa położona poza terenami zwartej zabudowy;

- 14) **linia zabudowy nieprzekraczalna** – linia wyznaczająca najmniejszą dopuszczalną odległość zabudowy od ulicy (drogi), mierzona do zasadniczej frontowej ściany budynku lub - w przypadku, gdy ściana ta jest nierównoległa do linii rozgraniczającej ulicy - do najbliższego punktu tej ściany;
- 15) **linia zabudowy obowiązująca** – linia wyznaczająca wymaganą odległość budynków o funkcji podstawowej od ulicy (drogi), mierzona do zasadniczej frontowej ściany budynku lub - w przypadku, gdy ściana ta jest nierównoległa do linii rozgraniczającej ulicy - do najbliższego punktu tej ściany; linia ta jest jednocześnie nieprzekraczalną linią zabudowy dla budynków towarzyszących;
- 16) **szerokość elewacji frontowej** – szerokość elewacji frontowej budynku podstawowego, bez dobudowanego garażu;
- 17) **wskaznik intensywności zabudowy netto** – stosunek powierzchni ogólnej budynków, tj. powierzchni wszystkich nadziemnych kondygnacji budynków usytuowanych na danym terenie, liczonej w zewnętrznym obrysie murów, do powierzchni tego terenu;
- 18) **przebudowa** – również rozbudowa, nadbudowa i odbudowa;
- 19) **budynki sąsiednie** – budynki na działkach przylegających granicami bocznymi;
- 20) **ciąg działek** – zespół działek budowlanych przylegających do siebie granicami bocznymi oraz przylegających frontem do tej samej ulicy lub drogi;
- 21) **planowane ulice i planowane linie rozgraniczające ulic** – ulice i linie rozgraniczające ulic określone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

DZIAŁ II

Przepisy szczegółowe

ROZDZIAŁ 1

Przeznaczenie terenów oraz sposób ich zabudowy i zagospodarowania.

§ 7.

1. Wyznacza się tereny produkcyjno-składowe, oznaczone na rysunku planu symbolem **1PU i 2PU**.
2. Tereny, o których mowa w ust. 1, przeznacza się pod działalność produkcyjną i składową oraz usługi techniczne, transportowe, logistyczne i inne podobne, z następującymi dopuszczeniami i ograniczeniami:
 - 1) dopuszcza się:
 - a) produkcję roślinną (szklarnie),
 - b) inne usługi związane z prowadzoną na tym terenie działalnością produkcyjną, składową i usługową;
 - 2) wyklucza się:
 - a) produkcję zwierzęcą,
 - b) funkcję mieszkaniową;
 - 3) prowadzona działalność powinna odpowiadać kryteriom działalności o ograniczonej uciążliwości, z zastrzeżeniem § 44 ust. 2;
 - 4) na terenie 2PU wyklucza się wszelkie roboty i czynności powodujące zmniejszenie przydatności wody ujmowanej w studniach znajdujących się na terenach oznaczonych symbolem W.
3. Dla terenów, o których mowa w ust.1, ustala się następujący sposób zabudowy i zagospodarowania:
 - 1) nowe wjazdy z istniejących ulic 1KDL i KDD oraz z planowanej ulicy wewnętrznej KDW;
 - 2) dopuszcza się podziały geodezyjne terenów na działki nie mniejsze niż 0,5ha, pod warunkiem zapewnienia w projekcie podziału dostępności komunikacyjnej

- do wszystkich nieruchomości powstałych w wyniku tego podziału z ulic, o których mowa w pkt 1, bezpośrednio lub za pośrednictwem dróg wewnętrznych;
- 3) istniejąca zabudowa może podlegać remontom, przebudowie, wymianie i uzupełnianiu oraz zmianie sposobu użytkowania zgodnie z podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem terenu;
 - 4) przy rozbudowie i uzupełnianiu istniejącej oraz lokalizowaniu nowej zabudowy obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 7m od planowanych linii rozgraniczających ulicy 1KDL i 5m od planowanych linii rozgraniczających ulic KDD i KDW;
 - 5) w granicach terenów zakładów należy zlokalizować parkingi z ilością miejsc postojowych odpowiednią do planowanej liczby pracowników i przewidywanej liczby klientów oraz zieleń towarzyszącą, w tym izolacyjną wzdłuż granicy z terenem 1MU;
 - 6) przy rozbudowie i uzupełnianiu istniejącej zabudowy oraz lokalizowaniu nowej zabudowy i urządzaniu nowych nawierzchni utwardzonych obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania działek budowlanych:
 - a) max.% zabudowanej powierzchni działki - 60,
 - b) min. % powierzchni biologicznie czynnej - 20;
 - 7) wysokość nowych i nadbudowywanych budynków:
 - a) budynki produkcyjne, usługowe i składowe – do 15 m; dopuszcza się budynki wyższe tylko w przypadkach uzasadnionych potrzebami technologicznymi,
 - b) budynki towarzyszące (administracyjne, socjalne) – do 3 kondygnacji nadziemnych.

§ 8.

1. Wyznacza się tereny działalności gospodarczej, oznaczone na rysunku planu symbolem **3PU**.
2. Tereny, o których mowa w ust. 1, przeznacza się pod działalność produkcyjną i składową oraz usługi techniczne, z następującymi dopuszczeniami i ograniczeniami:
 - 1) dopuszcza się:
 - a) inne usługi związane z prowadzoną na tym terenie działalnością produkcyjną, składową i usługową,
 - b) lokalizację mieszkań właścicieli zakładów, w formie lokalu mieszkalnego lub budynku jednorodzinnego;
 - 2) prowadzona działalność powinna odpowiadać kryteriom działalności o ograniczonej uciążliwości, w szczególności nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska na przyległych terenach mieszkaniowych MN i usług oświaty UO, określonych w przepisach odrębnych;
 - 3) wyklucza się składowanie materiałów sypkich mogących być źródłem zapylenia i zanieczyszczenia powietrza na otwartych placach składowych.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujący sposób zabudowy i zagospodarowania:
 - 1) wjazdy z istniejących ulic dojazdowych KDD;
 - 2) dopuszcza się podziały geodezyjne terenów na działki nie mniejsze niż 0,3 ha, pod warunkiem zapewnienia w projekcie podziału dostępności komunikacyjnej do wszystkich nieruchomości powstałych w wyniku tego podziału z istniejących ulic dojazdowych KDD bezpośrednio lub za pośrednictwem dróg wewnętrznych;

- 3) istniejąca zabudowa może podlegać remontom, przebudowie, wymianie, uzupełnianiu oraz zmianie sposobu użytkowania, zgodnie z podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem terenu;
- 4) przy rozbudowie i uzupełnianiu istniejącej oraz lokalizowaniu nowej zabudowy obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu, a na terenach bez określonej linii zabudowy – w odległości 5m, mierząc od planowanych linii rozgraniczających ulic KDD;
- 5) w granicach terenów zakładów należy zlokalizować parkingi z ilością miejsc postojowych odpowiednią do planowanej liczby pracowników i przewidywanej liczby klientów oraz zieleni towarzyszącą, w tym obowiązkowo - zieleni izolacyjną wzdłuż granic z zabudową mieszkaniową MN i usług oświaty 5UO;
- 6) przy rozbudowie i uzupełnianiu istniejącej zabudowy oraz lokalizowaniu nowej zabudowy i urządzaniu nowych nawierzchni utwardzonych obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania działek budowlanych:
 - c) max.% zabudowanej powierzchni działki - 55,
 - d) min. % powierzchni biologicznie czynnej - 25;
- 7) wysokość nowych i nadbudowywanych budynków:
 - a) budynki produkcyjne, usługowe i składowe – do 10 m; dopuszcza się budynki wyższe tylko w przypadkach uzasadnionych potrzebami technologicznymi, jeśli ze studium krajobrazowego wynika, że nie wpłyną one niekorzystnie na widok panoramiczny wsi;
 - b) budynki towarzyszące (administracyjne, socjalne, mieszkalne) – do 2 kondygnacji nadziemnych nie wliczając poddaszy, które można dodatkowo wykorzystać do celów użytkowych.

§ 9.

1. Wyznacza się teren usług oznaczony na rysunku planu symbolem **1U**.
2. Teren, o którym mowa w ust. 1, przeznacza się pod usługi kultury np. wystawiennicze, muzealne i in., usługi oświaty i nauki, oraz - uzupełniająco lub zamiennie – usługi wypoczynkowo – turystyczne, hotelarskie, gastronomiczne itp., z dopuszczeniem:
 - 1) handlu detalicznego, uzupełniającego funkcje, o których mowa w ust.1 oraz pkt 1,
 - 2) funkcji mieszkaniowej wyłącznie w formie lokalu mieszkalnego właściciela.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - 1) wjazd istniejący z placu publicznego KP;
 - 2) wyklucza się podział geodezyjny terenu na odrębne nieruchomości;
 - 3) istniejący zamek można adaptować na cele użytkowe, zgodnie z podstawowym i dopuszczonym przeznaczeniem terenu, z uwzględnieniem zasad ochrony zabytków określonych w § 49;
 - 4) należy zachować parkowy charakter terenu wokół zamku.

§ 10.

1. Wyznacza się tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolem **2U**.
2. Tereny, o których mowa w ust. 1, przeznacza się pod usługi użyteczności publicznej z dopuszczeniem:
 - 1) lokali mieszkalnych właścicieli w budynkach usługowych,
 - 2) adaptacji istniejącej zabudowy mieszkaniowej.
3. Dla terenów, o których mowa w ust.1, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy, jeśli nie naruszają zasad

ochrony zabytków określonych w § 50 oraz zasad obowiązujących na obszarach zabytkowych objętych ochroną, określonych § 51:

- 1) wjazdy z istniejących ulic bezpośrednio lub przez dojazd wydzielony na rysunku planu liniami podziału wewnętrznego, oznaczony dodatkowym symbolem (KDW);
- 2) dopuszcza się podziały geodezyjne terenów, pod warunkiem zapewnienia w projekcie podziału dostępności komunikacyjnej do wszystkich nieruchomości powstałych w wyniku tego podziału bezpośrednio z istniejących ulic lub przez dojazd wewnętrzny pokazany na rysunku planu;
- 3) istniejąca zabudowa może podlegać remontom, przebudowie, wymianie, uzupełnianiu oraz zmianie sposobu użytkowania zgodnie z podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem terenu, z zastrzeżeniem pkt. 9;
- 4) przy rozbudowie i uzupełnianiu istniejącej oraz lokalizowaniu nowej zabudowy obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5 m od planowanych linii rozgraniczających ulic 1KDZ i KDW;
- 5) w granicach terenów należy urządzić:
 - a) parkingi z ilością miejsc postojowych odpowiednią do planowanej liczby pracowników i przewidywanej liczby klientów,
 - b) zieleń ozdobną pomiędzy linią zabudowy i liniami rozgraniczającymi ulic, na powierzchni nie przeznaczonej pod parkingi, dojścia i dojazdy;
- 6) przy rozbudowie i uzupełnianiu istniejącej zabudowy oraz lokalizowaniu nowej zabudowy i urządzaniu nowych nawierzchni utwardzonych obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania działek budowlanych:
 - a) max.% zabudowanej powierzchni działki - 50,
 - b) min. % powierzchni biologicznie czynnej - 30;
- 7) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych nie licząc poddasza, które można dodatkowo wykorzystać na cele użytkowe;
- 8) zabudowa, o której mowa w ust. 2, powinny być estetyczna, z trwałych materiałów, wyklucza się zabudowę typu kioski, baraki itp.;
- 9) rezerwuje się pas terenu o szerokości 15m pod przyszłą budowę odcinka ulicy w ciągu ul. Młyńskiej 1KDZ, na którym wyklucza się lokalizację nowych trwałych obiektów budowlanych i nasadzeń mogących w przyszłości utrudnić realizację ulicy.

§ 11.

1. Wyznacza się tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolem **3U**.
2. Tereny, o których mowa w ust. 1, przeznacza się pod usługi handlu detalicznego z dopuszczeniem uzupełniająco lub zamiennie innych usług użyteczności publicznej.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - 1) wjazdy z istniejących ulic;
 - 2) dopuszcza się podziały geodezyjne terenów, pod warunkiem zapewnienia w projekcie podziału dostępności komunikacyjnej do wszystkich nieruchomości powstałych w wyniku tego podziału bezpośrednio z istniejących ulic;
 - 3) istniejąca zabudowa może podlegać remontom, przebudowie, wymianie, uzupełnianiu oraz zmianie sposobu użytkowania zgodnie z podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem terenu;
 - 4) przy rozbudowie i uzupełnianiu istniejącej oraz lokalizowaniu nowej zabudowy obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona przez zabudowę istniejącą;
 - 5) w granicach terenów należy urządzić:

- a) parkingi z ilością miejsc postojowych odpowiednią do planowanej liczby pracowników i przewidywanej liczby klientów,
 - b) zieleń ozdobną pomiędzy linią zabudowy i liniami rozgraniczającymi ulic, na powierzchni nie przeznaczonej pod parkingi, dojścia i dojazdy;
- 6) przy rozbudowie i uzupełnianiu istniejącej zabudowy oraz lokalizowaniu nowej zabudowy i urządzeniu nowych nawierzchni utwardzonych obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania działek budowlanych:
- a) max.% zabudowanej powierzchni działki - 70,
 - b) min. % powierzchni biologicznie czynnej - 10;
- 7) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych nie wliczając poddaszy, które można dodatkowo wykorzystać dla celów użytkowych.
- 1) zabudowa o której mowa w ust. 2 powinna być estetyczna, z trwałych materiałów, wyklucza się zabudowę typu kioski, baraki, budynki gospodarcze, garaże wolnostojące itp.

§ 12.

1. Wyznacza się teren usług wyznaniowych, oznaczony na rysunku planu symbolem **4U**, obejmujący teren istniejącego kościoła katolickiego.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się zachowanie dotychczasowego przeznaczenia.
3. Dopuszcza się remonty oraz inne prace budowlane związane z zagospodarowaniem terenu, z uwzględnieniem zasad ochrony zabytków określonych w § 49.

§ 13.

1. Wyznacza się tereny usług publicznych oświaty, oznaczone na rysunku planu symbolami **5UO** i **6UO**, obejmujące tereny istniejących obiektów szkoły i przedszkola.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się zachowanie dotychczasowego przeznaczenia z dopuszczeniem:
 - 1) na terenie 5UO - funkcji sportowej jako uzupełnienie funkcji podstawowej,
 - 2) na terenie 6UO – zamiennie – przeznaczenia jak na terenach 2U,
 - 3) funkcji mieszkaniowej wyłącznie w postaci mieszkań służbowych.
3. Dla terenów, o których mowa w ust.1, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy, jeśli nie naruszają zasad obowiązujących na obszarze zabytkowym objętym ochroną, określonych § 51;
 - 1) wjazdy istniejące;
 - 2) wyklucza się podziały geodezyjne terenów na odrębne nieruchomości;
 - 3) istniejąca zabudowa może podlegać remontom, przebudowie, wymianie oraz uzupełnianiu o obiekty i urządzenia zgodnie z podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem terenu;
 - 4) przy rozbudowie i uzupełnianiu istniejącej zabudowy obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona przez zabudowę istniejącą;
 - 5) przy rozbudowie i uzupełnianiu istniejącej zabudowy oraz urządzeniu nowych nawierzchni utwardzonych obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - 6) max.% zabudowanej powierzchni działki - 55,
 - 7) min. % powierzchni biologicznie czynnej - 25;
 - 8) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych nie licząc poddasza, które można dodatkowo wykorzystać na cele użytkowe.

§ 14.

1. Wyznacza się teren usług oznaczony na rysunku planu symbolem **7U**, obejmujący teren zabytkowego młyna.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie jak dla terenu 1U.
3. Dopuszcza się – zamiennie – działalność związaną z wykorzystaniem urządzeń napędzanych energią wodną (np. młyn lub elektrownia wodna), pod następującymi warunkami:
 - 1) działalność ta powinna odpowiadać kryteriom działalności o ograniczonej uciążliwości, w szczególności nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska na przyległym terenie zabudowy mieszkaniowej 1MN;
 - 2) związana z tą działalnością odbudowa układu wodnego na przyległym terenie WS nie może powodować pogorszenia stanu wód i ekosystemów od nich zależnych oraz warunków gruntowo-wodnych na sąsiednich terenach przeznaczonych pod zabudowę.
4. Dla terenu, którym mowa w ust. 1, obowiązują odpowiednio zasady zabudowy i zagospodarowania terenu określone dla obiektów zabytkowych w § 50 i 51.

§ 15.

1. Wyznacza się teren sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **US**, obejmujący teren istniejącego boiska.
2. Teren, o którym mowa w ust. 1, przeznacza się pod objekty i urządzenia sportowe i rekreacyjne z następującymi dopuszczeniami i ograniczeniami:
 - 1) co najmniej 80% powierzchni terenu powinna być przeznaczona na terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne oraz zieleń towarzyszącą, bez zabudowy;
 - 2) dopuszcza się funkcję handlową i gastronomiczną, jako uzupełnienie funkcji podstawowej, z wykluczeniem trwałych wolnostojących obiektów handlowych;
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - 1) wjazdy istniejące z dopuszczeniem nowych, pod warunkiem uzyskania zgody zarządcy drogi;
 - 2) wyklucza się podział geodezyjny terenu na odrębne nieruchomości;
 - 3) istniejące zainwestowanie może podlegać wymianie, przebudowie, rozbudowie i zmianie sposobu użytkowania zgodnie z podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem terenu;
 - 4) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5m od planowanych linii rozgraniczających ulic 1 KDZ i KDD;
 - 5) w granicach terenu należy urządzić parkingi z ilością miejsc postojowych uwzględniającą potrzeby istniejących i planowanych obiektów sportowych i rekreacyjnych;
 - 6) dla nowych budynków obowiązuje wysokość do 2 kondygnacji nadziemnych;

§ 16.

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MU i 2MU**.
2. Tereny, o których mowa w ust. 1, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz usługi użyteczności publicznej z dopuszczeniem:
 - 1) budynków wielorodzinnych do sześciu lokali mieszkalnych,
 - 2) innej działalności gospodarczej nie kolidującej z funkcją mieszkaniową,
 - 3) łączenia funkcji mieszkaniowej z usługową lub inną działalnością gospodarczą, o której mowa w pkt 2, w granicach jednej działki budowlanej,
 - 4) adaptacji istniejącej działalności usługowej, produkcyjnej i technicznej, niezgodnej z podstawowym i dopuszczonym w pkt 2 przeznaczeniem terenu,

jeśli działalność ta nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska poza nieruchomością na której działalność ta jest prowadzona; przepisy § 46 ust. 1 pkt 1 stosuje się odpowiednio.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - 1) wjazdu bezpośrednio z istniejących ulic lub placu KP;
 - 2) dopuszcza się podziały geodezyjne z uwzględnieniem następujących warunków:
 - a) powierzchnia działki budowlanej 0,1 – 0,3ha,
 - b) wszystkie nieruchomości powstałe w wyniku tego podziału muszą mieć bezpośredni dostęp do istniejących ulic;
 - 3) istniejąca zabudowa może podlegać remontom, przebudowie, wymianie, uzupełnianiu oraz zmianie sposobu użytkowania, zgodnie z podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem terenu;
 - 4) przy rozbudowie i uzupełnianiu istniejącej oraz lokalizowaniu nowej zabudowy obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy:
 - a) określona na rysunku planu,
 - b) na terenach bez określonej linii zabudowy – linia stanowiąca przedłużenie linii zabudowy budynku sąsiedniego, położonego w większej odległości od ulicy, a w przypadku, gdy linia ta jest niezgodna z przepisami odrębnymi, nową zabudowę należy sytuować w najmniejszej dopuszczalnej odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni;
 - 5) teren pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy, poza niezbędnymi dojazdami, dojazdami i parkingami, przeznaczyć na urządzenie zieleni ozdobnej;
 - 6) w granicach działek z działalnością usługową i produkcyjną należy, w miarę możliwości, urządzić parkingi z ilością miejsc postojowych odpowiednią do planowanej liczby pracowników i przewidywanej liczby klientów, lecz nie mniej dwa stanowiska dostępne dla klientów;
 - 7) przy rozbudowie i uzupełnianiu istniejącej zabudowy oraz lokalizowaniu nowej zabudowy i urządzaniu nowych nawierzchni utwardzonych obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania działek budowlanych:
 - a) max.% zabudowanej powierzchni działki – 40,
 - b) min. % powierzchni biologicznie czynnej - 40;
 - 8) dla terenów 1MU ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość nowych i nadbudowywanych budynków do 2 kondygnacji nadziemnych nie licząc poddaszy, które można dodatkowo wykorzystać do celów użytkowych,
 - b) nowe dachy wysokie, symetryczne, dwu lub wielospadowe o nachyleniu podstawowych połaci 30°- 45°, lub mansardowe, z główną kalenicą równoległą do elewacji frontowej; dopuszcza się inne formy dachów w nawiązaniu do budynku sąsiedniego;
 - 9) na terenach 2MU obowiązują odpowiednio zasady kształtowania zabudowy określone dla budynków zabytkowych w § 50 oraz budynków na obszarach objętych ochroną w § 51;
 - 10) dopuszcza się lokalizację przy każdym budynku mieszkalnym i mieszkalno-usługowym jednego budynku towarzyszącego – gospodarczego lub garażu lub gospodarczo-garażowego, z następującymi warunkami:
 - a) powierzchnia zabudowy nie większa niż 1/3 powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego,
 - b) wysokość – jedna kondygnacja o wymiarach w świetle do 2,4m,

- c) poziom posadzki - do 30 cm nad poziomem terenu,
 - d) forma architektoniczna dostosowana do formy budynku mieszkalnego;
4. Działalność usługową i produkcyjną związaną z emisją zanieczyszczeń do środowiska warunkuje się zastosowaniem rozwiązań gwarantujących szczelność procesów technologicznych.

§ 17.

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN** i **2MN**, obejmujące istniejącą i nową zabudowę jednorodziną w ciągach istniejących ulic.
2. Tereny, o których mowa w ust. 1, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z dopuszczeniem:
 - 1) budynków mieszkalnych wielorodzinnych do czterech lokali mieszkalnych;
 - 2) usług towarzyszących funkcji mieszkaniowej oraz zakładów rzemieślniczych prowadzących działalność nie kolidującą z funkcją mieszkaniową, z wykluczeniem usług technicznych;
 - 3) adaptacji istniejących obiektów usługowych, produkcyjnych i technicznych o funkcji niezgodnej z podstawowym i dopuszczonym w pkt 2 przeznaczeniem terenu, jeśli działalność ta nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska poza nieruchomością na której obiekt się znajduje; przepisy § 46 ust.1 pkt 1 stosuje się odpowiednio.
3. Usługi towarzyszące funkcji mieszkaniowej dopuszczone w ust. 2 pkt 2 mogą występować na wydzielonych działkach budowlanych lub łącznie z funkcją mieszkaniową w granicach jednej działki.
4. W lokalach użytkowych, wydzielonych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych na podstawie przepisów odrębnych, dopuszcza się wyłącznie działalność nie kolidującą z funkcją mieszkaniową.
5. Dla terenów, o których mowa w ust.1, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - 1) wjazdy na działki bezpośrednio z istniejących ulic;
 - 2) istniejąca zabudowa może podlegać remontom, przebudowie, wymianie i uzupełnianiu oraz zmianie sposobu użytkowania, zgodnie z podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem terenu z zastrzeżeniem pkt 18;
 - 3) zabudowę jednorodziną można realizować w formie wolnostojącej i bliźniaczej;
 - 4) nowe działki budowlane można wydzielać zgodnie z rysunkiem planu lub zgodnie z niżej podanymi zasadami, przyjmując sposób podziału przedstawiony na rysunku planu jako generalną zasadę podziału;
 - 5) dla nowych działek budowlanych ustala się powierzchnię:
 - a) 450 – 1000 m²– dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - b) do 2000 m²– dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych, budynków mieszkalnych jednorodzinnych z zakładem rzemieślniczym oraz budynków mieszkalno-usługowych i usługowych;
 - 6) szerokość frontów nowych działek budowlanych:
 - a) 18 – 30 m – dla działek z budynkiem mieszkalnym jednorodzinym, wolnostojącym,
 - b) 9 – 18 m – dla działek z budynkiem mieszkalnym jednorodzinym bliźniaczym,
 - c) do 50m - dla działek z budynkiem mieszkalnym wielorodzinnych, zakładem rzemieślniczym, budynkiem mieszkalno-usługowym i budynkiem usługowym;

- 7) dopuszcza się odstępstwa od wielkości ustalonych w pkt 5 i 6 w przypadkach uzasadnionych istniejącymi warunkami terenowymi;
- 8) na działkach z równoległymi granicami bocznymi, budynki należy sytuować ścianami bocznymi równoległe do tych granic;
- 9) przy rozbudowie i uzupełnianiu istniejącej oraz lokalizowaniu nowej zabudowy obowiązują następujące linie zabudowy:
 - a) linie zabudowy określone na rysunku planu są liniami zabudowy obowiązującymi – dotyczy linii zabudowy wzdłuż frontu działki;
 - b) na pozostałych działkach obowiązuje linia zabudowy stanowiąca przedłużenie linii zabudowy budynku sąsiedniego, położonego w większej odległości od ulicy;
- 10) teren pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy, poza niezbędnymi dojazdami i dojściami, przeznaczyć na urządzenie zieleni ozdobnej oraz, przy obiektach usługowych, miejsca parkingowe dla klientów;
- 11) w granicach działek z zabudową mieszkaniową należy przewidzieć 1-2 miejsca postojowe/mieszkanie dla samochodów osobowych wliczając miejsca garażowe, w granicach działek z usługami i rzemiosłem – min. 2 miejsca postojowe, nie wliczając miejsc garażowych;
- 12) przy rozbudowie i uzupełnianiu istniejącej zabudowy oraz lokalizowaniu nowej zabudowy i urządzeniu nowych nawierzchni utwardzonych na działkach z zabudową mieszkaniową jednorodziną obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania działki:
 - a) max.% zabudowanej powierzchni działki - 30,
 - b) min. % powierzchni biologicznie czynnej - 50;
- 13) przy rozbudowie i uzupełnianiu istniejącej zabudowy oraz lokalizowaniu nowej zabudowy i urządzeniu nowych nawierzchni utwardzonych na działkach z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, usługowo-mieszkaniową, usługową i rzemieślniczą obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania działek budowlanych, z zastrzeżeniem pkt 14:
 - a) max.% zabudowanej powierzchni działki - 40,
 - b) min. % powierzchni biologicznie czynnej - 40;
- 14) w przypadku przebudowy istniejących budynków na budynki mieszkalne wielorodzinne dopuszcza się min.% powierzchni biologicznie czynnej -25;
- 15) dla terenów 1MN ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość nowych i nadbudowywanych budynków do 2 kondygnacji nadziemnych nie licząc poddaszy, które można dodatkowo wykorzystać do celów użytkowych, lecz nie więcej niż 11m, mierząc od naturalnego poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do poziomu głównej kalenicy dachu,
 - b) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej w nowych i nadbudowywanych budynkach do 6,5m, mierząc od naturalnego poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do dolnej krawędzi gzymsu dachowego lub dolnej krawędzi głównej połaci dachu,
 - c) nowe dachy wysokie, symetryczne, dwu lub wielospadowe o nachyleniu podstawowych połaci 30°- 45°, lub mansardowe, z główną kalenicą równoległą do elewacji frontowej; dopuszcza się inne formy dachów w nawiązaniu do budynku sąsiedniego,
- 16) dla terenów 2MN ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy, jeśli nie naruszają zasad ochrony zabytków

określonych w § 50 oraz zasad obowiązujących na obszarach zabytkowych objętych ochroną, określonych § 51:

- a) wysokość nowych i nadbudowywanych budynków jedna kondygnacja nadziemna, nie wliczając poddaszy, które można dodatkowo wykorzystać do celów użytkowych, lecz nie więcej niż 8m, mierząc od naturalnego poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do poziomu głównej kalenicy dachu;
 - b) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej w nowych i nadbudowywanych budynkach do 4m, mierząc od naturalnego poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do jej najwyższego gzymsu lub dolnej krawędzi głównej połąci dachowej;
 - c) szerokość elewacji frontowych nowych i rozbudowywanych budynków do 10m, z dopuszczeniem szerokości do 20m w przypadku budynków usługowych lub mieszkalno-usługowych,
 - d) dachy dwuspadowe, symetryczne o nachyleniu połąci dachowych pod kątem 38° - 40° ,
 - e) w budynkach usługowych i mieszkalno – usługowych o szerokości elewacji frontowej większej niż 10m układ kalenicy dachu równoległy do elewacji frontowej, w pozostałych budynkach układ kalenicy dachu prostopadły do elewacji frontowej,
 - f) doświetlenia poddaszy oknami w ścianach szczytowych, oknami połąciowymi lub oknami w lukarnach, które nie mogą zajmować więcej niż $\frac{1}{3}$ długości połąci dachowej.
- 17) dopuszcza się lokalizację przy każdym budynku mieszkalnym i mieszkalno-usługowym jednego budynku towarzyszącego – gospodarczego lub garażu lub gospodarczo-garażowego, z następującymi warunkami:
- a) powierzchnia zabudowy nie większa niż $\frac{1}{3}$ powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego,
 - b) wysokość – jedna kondygnacja o wysokości pomieszczeń do 2,4m,
 - c) poziom posadzki - do 30 cm nad poziomem terenu,
 - d) forma architektoniczna dostosowana do formy budynku mieszkalnego;
- 18) rezerwuje się pas terenu o szerokości 15m pod przyszłą budowę odcinka ulicy w ciągu ul. Młyńskiej 1KDZ, na którym wyklucza się lokalizację nowych trwałych obiektów budowlanych i nasadzeń mogących w przyszłości utrudnić realizację ulicy.
6. Działalność rzemieślnicza związaną z emisją zanieczyszczeń do środowiska warunkuje się zastosowaniem rozwiązań gwarantujących szczelność procesów technologicznych.

§ 18.

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **3MN** i **4MN**, obejmujące tereny istniejących zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Tereny, o których mowa w ust. 1, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą.
3. W lokalach użytkowych, wydzielonych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych na podstawie przepisów odrębnych, dopuszcza się wyłącznie działalność nie kolidującą z funkcją mieszkaniową.
4. Dla terenów, o których mowa w ust.1, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) wjazdy na działki bezpośrednio z istniejących ulic lub przez teren 2ZP, wydzielony na rysunku planu;
- 2) istniejąca zabudowa może podlegać remontom, przebudowie, wymianie i uzupełnieniu oraz zmianie sposobu użytkowania zgodnie z podstawowym przeznaczeniem terenu;
- 3) dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) przy rozbudowie i uzupełnieniu istniejącej oraz lokalizowaniu nowej zabudowy obowiązuje linia zabudowy określona na rysunku planu, a w przypadku jej braku, linia stanowiąca przedłużenie linii zabudowy budynku sąsiedniego, położonego w większej odległości od ulicy;
- 5) teren pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy, poza niezbędnymi dojazdami i dojściami, przeznaczyć na urządzenie zieleni ozdobnej;
- 6) w granicach działek z należy przewidzieć 1-2 miejsc postojowych/mieszkanie dla samochodów osobowych, wliczając miejsca garażowe;
- 7) przy rozbudowie i uzupełnieniu istniejącej zabudowy oraz lokalizowaniu nowej zabudowy i urządzaniu nowych nawierzchni utwardzonych obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania działek:
 - a) max. % zabudowanej powierzchni działki - 25,
 - b) min. % powierzchni biologicznie czynnej - 55;
- 8) na terenach 3MN forma architektoniczna nowych budynków mieszkalnych oraz budynków przebudowywanych, jeśli przebudowa zmienia jego dotychczasową formę architektoniczną, powinna nawiązywać do formy jednego z budynków sąsiednich lub do formy przeważającej w tym samym ciągu działek, w zakresie szerokości elewacji frontowej, wysokości, kształtu dachu i kierunku głównej kalenicy oraz poziomu posadzki parteru;
- 9) na terenach 4MN wyklucza zmiany elewacji frontowych oraz zmiany wysokości i kształtu dachu istniejących budynków;
- 10) dopuszcza się lokalizację przy każdym budynku mieszkalnym jednego budynku towarzyszącego – gospodarczego, garażu lub gospodarczo-garażowego, z następującymi warunkami:
 - a) powierzchnia zabudowy nie większa niż 1/3 powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego,
 - b) wysokość – jedna kondygnacja o wysokości pomieszczeń do 2,4m,
 - c) poziom posadzki - do 30 cm nad poziomem terenu,
 - d) forma architektoniczna dostosowana do formy budynku mieszkalnego;
 - e) na terenie 4MN budynki gospodarcze należy sytuować w linii zabudowy określonej na rysunku planu.

§ 19.

1. Wyznacza się nowe tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami **5MN, 6MN**.
2. Tereny, o których mowa w ust. 1, przeznacza się pod nowe zespoły zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z urządzeniami infrastruktury technicznej związanej z tą zabudową, z dopuszczeniem zieleńców i placów zabaw oraz miejsc do parkowania samochodów osobowych przy planowanych ulicach.
3. W lokalach użytkowych, wydzielonych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych na podstawie przepisów odrębnych, dopuszcza się wyłącznie działalność nie kolidującą z funkcją mieszkaniową.
4. Ustala się obowiązek realizacji projektowanych ulic i infrastruktury technicznej wyprzedzająco w stosunku do realizacji zabudowy mieszkaniowej. Infrastruktura

techniczna powinna obejmować sieć wodociagową, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz elektroenergetyczną.

5. Do czasu zrealizowania inwestycji, o których mowa w ust. 2, dopuszcza się realizację nowej zabudowy na działkach dostępnych z istniejących ulic bezpośrednio lub przez dojazdy wydzielone na rysunku planu liniami podziału wewnętrznego oznaczone dodatkowym symbolem (KDW).
6. Podział na działki budowlane może nastąpić:
 - 1) w trybie przepisów dotyczących scalenia i podziału nieruchomości,
 - 2) na wniosek zainteresowanych.
7. Dla terenów, o których mowa w ust.1, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - 1) wjazdy na działki z istniejących i planowanych ulic bezpośrednio lub przez dojazdy wydzielone na rysunku planu liniami podziału wewnętrznego oznaczone dodatkowym symbolem (KDW);
 - 2) zabudowę jednorodzinna można realizować w formie wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej, przy czym w jednym ciągu działek obowiązuje taka sama forma zabudowy;
 - 3) na terenach 5MN wyklucza się podziały geodezyjne istniejących działek;
 - 4) na terenach 6MN granice nowych działek budowlanych można wydzielać zgodnie z rysunkiem planu lub ustalać zgodnie z niżej podanymi zasadami, przyjmując sposób podziału przedstawiony na rysunku planu jako generalną zasadę podziału;
 - 5) dla nowych działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinna ustala się powierzchnię:
 - a) 450 – 1000m² – dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących, bliźniaczych, i skrajnych segmentów w zabudowie szeregowej,
 - b) do 450m² – dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej;
 - 6) szerokość frontów nowych działek budowlanych:
 - a) 18 – 30 m – dla działek z budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, wolnostojącym,
 - b) 9 – 18 m – dla działek z budynkiem mieszkalnym, jednorodzinny bliźniaczym i skrajnym segmentem w zabudowie szeregowej,
 - c) 6 – 9 m – dla działek z budynkami mieszkalnymi jednorodzinny w zabudowie szeregowej;
 - 7) dopuszcza się odstępstwa od wielkości ustalonych w pkt 5 i 6 w przypadkach uzasadnionych istniejącymi warunkami terenowymi;
 - 8) na działkach z granicami bocznymi równoległymi, budynki należy sytuować ścianami bocznymi równoległe do tych granic;
 - 9) linie zabudowy określone na rysunku planu są liniami zabudowy obowiązującymi; w przypadku działek narożnych – obowiązującą jest linia zabudowy wzdłuż frontu działki;
 - 10) teren pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy, poza niezbędnymi dojazdami i dojściami, przeznaczyć na urządzenie zieleni ozdobnej;
 - 11) w granicach działek mieszkaniowych należy przewidzieć 1-2 miejsc postojowych/mieszkanie dla samochodów osobowych, wliczając miejsca garażowe;
 - 12) obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania działek z zabudową wolnostojącą:

- a) max.% zabudowanej powierzchni działki - 20,
 - b) min. % powierzchni biologicznie czynnej - 60;
- 13) obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania działek z zabudową bliźniaczą:
- a) max.% zabudowanej powierzchni działki - 30,
 - b) min. % powierzchni biologicznie czynnej - 50;
- 14) obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania działek z zabudową szeregową:
- a) max.% zabudowanej powierzchni działki - 40,
 - b) min. % powierzchni biologicznie czynnej - 40;
- 15) dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
- a) wysokość jedna kondygnacja nadziemna, nie licząc poddaszy, które można dodatkowo wykorzystać na cele użytkowe,
 - b) szerokość elewacji frontowych 6 – 9m w przypadku budynków w zabudowie szeregowej oraz 9 - 13m w przypadku pozostałych budynków mieszkalnych,
 - c) na terenie 5MN dachy wysokie, dwuspadowe, symetryczne, o nachyleniu głównych połaci pod kątem 35° – 40° i kierunku kalenicy określonej na rysunku planu,
 - d) na terenie 6MN dachy wysokie, dwu lub wielospadowe, o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem 30° – 45° i kierunku głównej kalenicy równoległej do elewacji frontowej,
 - e) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej 3,5 – 4m, mierząc od naturalnego poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do dolnej krawędzi głównej połaci dachu,
 - f) dopuszcza się dowolne doświetlenie poddaszy na długości nie przekraczającej połowy długości połaci dachowej;
- 16) dopuszcza się lokalizację przy każdym budynku mieszkalnym jednego budynku towarzyszącego – gospodarczego, garażu lub gospodarczo-garażowego, z następującymi warunkami:
- a) powierzchnia zabudowy nie większa niż 1/3 powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego,
 - b) wysokość – jedna kondygnacja o wysokości pomieszczeń do 2,4m,
 - c) poziom posadzki - do 30 cm nad poziomem terenu,
 - d) forma architektoniczna dostosowana do formy budynku mieszkalnego.

§ 20.

1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MW**, obejmujący teren istniejącego osiedla.
2. Teren, o którym mowa w ust. 1, przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust.1, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - 1) wjazdy istniejące;
 - 2) istniejąca zabudowa może podlegać remontom, przebudowie, wymianie i uzupełnianiu, zgodnie z przeznaczeniem terenu;
 - 3) istniejąca linia zabudowy jest linią zabudowy nieprzekraczalną;
 - 4) wysokość zabudowy do trzech kondygnacji nadziemnych;
 - 5) obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) max. wskaźnik intensywności zabudowy netto – 0,5,
 - b) min. wskaźnik miejsc parkingowych – 1,2 miejsca/mieszkanie,

- c) min. powierzchnia terenów zielonych (biologicznie czynnych) – 30%;
- 6) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, podnoszących standard zamieszkiwania;
- 7) wyklucza się lokalizację nowych budynków gospodarczych i garaży.

§ 21.

- 1 Wyznacza się nowe tereny zabudowy rzemieślniczej oznaczone na rysunku zmiany planów symbolem **MP**.
- 2 Tereny, o których mowa w ust. 1, przeznacza się pod zakłady rzemieślnicze odpowiadające kryteriom działalności nieuciążliwej z mieszkaniem właściciela zakładu; dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowej.
- 3 Mieszkania właścicieli zakładów, o których mowa w ust. 2, można realizować w formie lokalu mieszkalnego lub budynku jednorodzinnego.
- 4 Dla terenów, o których mowa w ust.1, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - 1) wjazdy bezpośrednio z ulic - istniejącej i planowanej;
 - 2) istniejąca zabudowa może podlegać remontom, przebudowie, wymianie i uzupełnianiu oraz zmianie sposobu użytkowania, zgodnie z przeznaczeniem terenu;
 - 3) dopuszcza się podziały na działki budowlane zgodnie z rysunkiem zmiany planów lub w inny sposób, z zachowaniem warunków o których mowa w pkt 1 i 4;
 - 4) dla nowych działek budowlanych ustala się powierzchnię odpowiednio do potrzeb, lecz nie więcej niż 3000 m²;
 - 5) dla nowych budynków ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu, przy czym linia wewnętrzna dotyczy budynków z lokalami mieszkalnymi;
 - 6) teren pomiędzy linią rozgraniczającą ulic a zewnętrzną linią zabudowy, poza niezbędnymi dojazdami, dojazdami i parkingami przeznaczyć na urządzenie zieleni ozdobnej;
 - 7) w granicach działek należy przewidzieć min. 1 miejsce postojowe dla samochodów nie wliczając miejsc garażowych;
 - 8) obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania działek:
 - a) max.% zabudowanej powierzchni działki - 40,
 - b) min. % powierzchni biologicznie czynnej - 40;
 - 9) dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych obowiązują odpowiednio ustalenia jak dla terenów 1MN,
 - b) budynki gospodarcze jednokondygnacyjne o wysokości dostosowanej do potrzeb użytkowych, lecz nie większej niż 5m, mierząc od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do dolnej krawędzi dachu.
5. Działalność rzemieślniczą związaną z emisją zanieczyszczeń do środowiska warunkuje się zastosowaniem rozwiązań gwarantujących szczelność procesów technologicznych.

§ 22.

1. Wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **RM**, w tym:
 - 1) **1RM**- obejmujące istniejące zespoły zabudowy zagrodowej,
 - 2) **2RM**- obejmujące zabudowę siedliskową.

2. Tereny, o których mowa, w ust. 1 przeznacza się pod zabudowę zagrodową z następującymi dopuszczeniami i ograniczeniami:
 - 1) na terenach 1RM dopuszcza się:
 - a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą i bliźniaczą,
 - b) działalność gospodarczą nierolniczą, odpowiadającą kryteriom działalności nieuciążliwej;
 - c) chów i hodowlę zwierząt gospodarskich odpowiadającą kryteriom działalności nieuciążliwej.
 - d) usługi agroturystyczne;
 - 2) na terenach 2 RM dopuszcza się:
 - a) chów i hodowlę zwierząt gospodarskich odpowiadającą kryteriom działalności o ograniczonej uciążliwości,
 - b) usługi agroturystyczne.
3. Dla terenów, o których mowa w ust.1, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - 1) wjazdy na działki bezpośrednio z istniejących ulic, z zastrzeżeniem pkt 2;
 - 2) wjazdy na działki siedliskowe z dróg rolniczych (dojazdowych do gruntów rolnych);
 - 3) istniejąca zabudowa może podlegać remontom, przebudowie, wymianie i uzupełnianiu oraz zmianie sposobu użytkowania zgodnie z podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem terenu, z zastrzeżeniem § 44 ust. 2 i ust. 3 pkt 1;
 - 4) dopuszcza się podziały geodezyjne z uwzględnieniem następujących warunków:
 - a) powierzchnia działki budowlanej 0,1 – 0,3ha,
 - b) wszystkie nieruchomości powstałe w wyniku tego podziału muszą mieć bezpośredni dostęp do istniejących ulic;
 - 5) przy rozbudowie i uzupełnianiu istniejącej oraz lokalizowaniu nowej zabudowy obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy:
 - a) określona na rysunku planu,
 - b) na terenach bez określonej linii zabudowy – linia stanowiąca przedłużenie linii zabudowy budynku sąsiedniego, położonego w większej odległości od ulicy, a w przypadku, gdy linia ta jest niezgodna z przepisami odrębnymi, nową zabudowę należy sytuować w najmniejszej dopuszczalnej odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni;
 - 6) teren pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy, poza niezbędnymi dojazdami i dojazdami, przeznaczyć na urządzenie zieleni ozdobnej oraz, przy obiektach usługowych, miejsca parkingowe dla klientów;
 - 7) w granicach działek należy przewidzieć 1-2 miejsca postojowe/mieszkanie dla samochodów osobowych wliczając miejsca garażowe, w granicach działek z usługami - w miarę możliwości - min. 2 miejsca postojowe, nie wliczając miejsc garażowych;
 - 8) dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i budynków mieszkalnych na działkach za-grodowych obowiązują odpowiednio ustalenia jak dla terenów 1MN z zastrzeżeniem lit. „c”;
 - b) dla budynków gospodarczych ustala się wysokość – jedna kondygnacja dostosowana do potrzeb użytkowych, lecz nie więcej niż 5m, mierząc od

poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do dolnej krawędzi dachu,

- c) na terenach w granicach obszaru objętego ochroną konserwatorską obowiązują odpowiednio zasady kształtowania zabudowy określone w § 51;
4. Działalność gospodarczą związaną z emisją zanieczyszczeń do środowiska warunkuje się zastosowaniem rozwiązań gwarantujących szczelność procesów technologicznych.

§ 23.

1. Wyznacza się tereny istniejącej i planowanej zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**, w tym:
 - 1) **1ZP** - teren zabytkowego parku,
 - 2) **2ZP** - tereny zieleńców,
 - 3) **3ZP** – teren zieleni urządzonej.
2. Teren, o którym mowa w ust. 1 pkt 1 przeznacza się na zieleń o funkcji ozdobnej i rekreacyjno - wypoczynkowej z małą architekturą i urządzeniami wzbogacającymi podstawową funkcję terenu.
3. Tereny, o których mowa w ust. 1 pkt 2 przeznacza się na zieleń o funkcji ozdobnej, z dopuszczeniem miejsc parkingowych na terenie oznaczonym dodatkowym symbolem (KS).
4. Teren, o którym mowa w ust.1 pkt 3 wymaga rekultywacji i urządzenia zieleni z dopuszczeniem elementów o funkcji rekreacyjnej, np. alejki, oczko wodne, górka saneczkowa itp.
5. Zagospodarowanie parku na terenie 1ZP, w tym układ zieleni, ścieżek oraz cieków i zbiorników wodnych, powinno być zgodne z historycznym założeniem parkowym oraz uwzględniać ochronę krajobrazu związanego z historycznym założeniem zamkowo-folwarcznym, a także ochronę istniejących siedlisk przyrodniczych prawnie chronionych i stanowisk roślin rzadkich.

§ 24.

1. Wyznacza się teren cmentarza oznaczony na rysunku planu symbolem **ZC**.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się zachowanie dotychczasowego przeznaczenia.
3. Dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury i urządzeń wzbogacających podstawową funkcję terenu, z uwzględnieniem zasad ochrony zabytków określonych w § 50.

§ 25.

1. Wyznacza się tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**, w tym:
 - 1) **1ZL** – tereny lasów gospodarczych,
 - 2) **2 ZL** – tereny lasów ochronnych (wodochronnych).
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się zachowanie dotychczasowego przeznaczenia z następującymi dopuszczeniami i ograniczeniami:
 - 1) dopuszcza się lokalizację:
 - a) urządzeń związanych z gospodarką leśną,
 - b) szlaków i tras turystycznych z urządzeniami towarzyszącymi bez zmiany przeznaczenia terenu, w uzgodnieniu z właścicielem (zarządcą) terenu,
 - c) parkingu leśnego na terenie wydzielonym na rysunku planu liniami podziału wewnętrznego oznaczonym dodatkowym symbolem (KS), w uzgodnieniu z właścicielem (zarządcą) terenu;
 - 2) należy chronić stanowisko roślin objętych ochroną gatunkową;
 - 3) wyklucza się zmiany ukształtowania terenu na obszarach występowania wydm śródlądowych;

- 4) miejsca wyrobisk poeksploatacyjnych należy zrehabilitować w kierunku leśnym lub wodnym;
- 5) rezerwuje się pasy terenów na poszerzenie istniejących dróg zbiorczych do wymaganej szerokości 20m i dróg lokalnych do wymaganej szerokości 15m.

§ 26.

1. Wyznacza się tereny planowanych zalesień, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZLp**.
2. Tereny, o których mowa w ust.1, przeznaczają się pod zalesienia
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) do zalesiania należy wykorzystywać gatunki drzew zgodnie z siedliskiem;
 - 2) należy zachować istniejące drogi wewnętrzne (dojazdowe do gruntów rolnych i leśnych).

§ 27.

1. Wyznacza się teren ogrodów działkowych, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZD**.
2. Teren, o których mowa w ust. 1, przeznaczają się pod ogrody działkowe z dopuszczeniem lokalizacji altan, obiektów gospodarczych i małej architektury oraz urządzeń związanych z funkcją terenu, niewymagających pozwolenia na budowę.

§ 28.

1. Wyznacza się tereny ogrodów i sadów oznaczone na rysunku planu symbolem **RO**.
2. Tereny, o których mowa w ust., 1 przeznaczają się pod uprawy sadowniczo - ogrodnicze, w tym pod szkłem i pod folią, z dopuszczeniem budynków gospodarczych, wiat, altan i urządzeń niewymagających pozwolenia na budowę, związanych z produkcją ogrodniczą oraz o funkcji wypoczynkowej i ozdobnej, przy czym w granicach jednej nieruchomości dopuszcza się jeden budynek gospodarczy lub altanę (alternatywnie) oraz jedną wiatę.

§ 29.

1. Wyznacza się tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolami **R** i **RZ** obejmujące grunty rolne, w tym:
 - 1) **1R** i **2R**- głównie upraw polowych,
 - 2) **1RZ** i **2RZ**- głównie trwałych użytków zielonych.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się zachowanie dotychczasowego przeznaczenia z następującymi dopuszczeniami i ograniczeniami:
 - 1) dopuszcza się, z zastrzeżeniem pkt 2 - 6:
 - a) konieczne drogi wewnętrzne, dojazdowe do gruntów rolnych i leśnych o szerokości nie mniejszej niż 6m,
 - b) lokalizację lokalnych sieci infrastruktury technicznej z urządzeniami towarzyszącymi,
 - c) na terenach 1R i 2R – specjalistyczną produkcję roślinną, w tym tunele foliowe i szklarnie,
 - d) na terenach 1R - lokalizację zabudowy siedliskowej oraz obiektów produkcji rolniczej związanych z gospodarstwem rolnym o powierzchni nie mniejszej niż 20 ha, odpowiadających kryteriom działalności o ograniczonej uciążliwości,
 - e) stawy rybne i urządzenia melioracji wodnych,
 - f) szlaki i trasy turystyczne, w tym rowerowe, z urządzeniami towarzyszącymi;
 - 2) inwestycje, o których mowa w pkt 1 lit. „b” i „f”, dopuszcza się wyłącznie na gruntach, które ze względu na powierzchnię i klasę bonitacyjną, nie wymagają

uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze, przy czym łączna powierzchnia gruntów rolnych wyłączonych na ten cel z produkcji rolniczej nie może przekraczać 1 ha;

- 3) na terenach 2RZ:
 - a) gospodarka rolna i inne dopuszczone w pkt 1 przedsięwzięcia powinny być podporządkowane ochronie środowiska, w szczególności ochronie wód powierzchniowych i podziemnych, istniejących ekosystemów i zbiorowisk roślinnych oraz krajobrazu,
 - b) istniejące siedliska chronione, powinny być wyłączone z użytkowania gospodarczego; można ustanowić na tych terenach użytki ekologiczne w oparciu o szczegółową inwentaryzację przyrodniczą;
- 4) rezerwuje się pasy gruntów pod przyszłe poszerzenie istniejących dróg zbiorczych do wymaganej szerokości 20m i dróg lokalnych do wymaganej szerokości 15m, oraz pas gruntów o szerokości 15m pod przyszłą budowę drogi gminnej klasy lokalnej do wsi Kurznie;
- 5) dla dopuszczonej zabudowy siedliskowej i obiektów produkcji rolniczej obowiązują odpowiednio zasady kształtowania zabudowy jak na terenach RM, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) w stosunku do wszystkich przedsięwzięć podejmowanych na terenach, o których mowa w ust.1 obowiązują odpowiednio ogólne zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określone w § 44 – 47, w tym zasady ochrony Stobrowskiego Parku Krajobrazowego oraz zasady ochrony widoków panoramicznych.

§ 30.

1. Wyznacza się tereny wód otwartych oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**, obejmujące rzekę Stobrawę oraz ważniejsze cieki wodne.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się zachowanie dotychczasowego przeznaczenia z dopuszczeniem remontów, przebudowy i budowy:
 - a) budowli hydrotechnicznych do nawodnień i odwodnień, do ochrony przeciwpowodziowej i innych budowli regulacyjnych,
 - b) urządzeń pomiarowych państwowej służby hydrologiczno-meteorologicznej zlokalizowanych na rysunku planu,
 - c) urządzeń wodnych związanych z odbudową układu wodnego, o której mowa w § 14 ust.3 pkt 2,
 - d) małej elektrowni wodnej, alternatywnej w stosunku do elektrowni, o której mowa w § 14, pod warunkiem, że jej budowa nie pogorszy stanu wód i ekosystemów od nich zależnych oraz warunków gruntowo-wodnych na sąsiednich gruntach rolnych.
3. Urządzenia pomiarowe, o których mowa w ust. lit. „b”, podlegają ochronie na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 31.

1. Wyznacza się teren urządzeń gospodarki wodnej oznaczony na rysunku planu symbolem **WG**, z przeznaczeniem na lokalizację urządzeń pomiarowych państwowej służby hydrologiczno-meteorologicznej.
2. Część terenu nie zagospodarowaną na potrzeby urządzeń, o których mowa w ust. 1 i ich ochronę, należy pozostawić w dotychczasowym użytkowaniu.

§ 32.

1. Wyznacza się tereny urządzeń wodociągowych, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **W**, obejmujące tereny istniejących urządzeń ujęć wód

podziemnych na potrzeby wodociągu zakładowego ze strefami ochrony bezpośredniej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się zachowanie dotychczasowego przeznaczenia.
3. Istniejące w granicach terenów, o których mowa w ust. 1 zainwestowanie może podlegać remontom, przebudowie, wymianie i uzupełnianiu zgodnie z przeznaczeniem terenu.
4. Poza urządzeniami tereny należy zagospodarować zielenią.

§ 33.

1. Wyznacza się teren urządzeń kanalizacji sanitarnej oznaczony na rysunku planu symbolem **K**, obejmujący teren istniejącej oczyszczalni ścieków.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się zachowanie dotychczasowego przeznaczenia.
3. Istniejące w granicach terenów, o których mowa w ust. 1 zainwestowanie może podlegać remontom, przebudowie, wymianie i uzupełnianiu zgodnie z przeznaczeniem terenu.
4. Poza urządzeniami teren należy zagospodarować zielenią izolacyjną.

§ 34.

1. Wyznacza się teren urządzeń ciepłych oznaczony na rysunku planu symbolem **C**, obejmujący teren istniejącej kotłowni zakładowej.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się zachowanie dotychczasowego przeznaczenia.
3. Istniejące w granicach terenów, o których mowa w ust. 1 zainwestowanie może podlegać remontom, przebudowie, wymianie i uzupełnianiu zgodnie z przeznaczeniem terenu.
4. Wzdłuż granic terenu należy urządzić zieleń izolacyjną.

§ 35.

1. Wyznacza się teren urządzeń gospodarki odpadami, oznaczony na rysunku planu symbolem **O**, obejmujący teren zamkniętego komunalnego składowiska odpadów.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się rekultywację w kierunku rolnym - zadrzewienia śródpolne.

§ 36.

1. Wyznacza się teren urządzeń komunikacji samochodowej oznaczony na rysunku planu symbolem **KS**, z przeznaczeniem na parking.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - 1) miejsca parkingowe należy sytuować w odległości od terenów zabudowy mieszkaniowej określonej w przepisach odrębnych;
 - 2) należy urządzić zieleń izolacyjną na granicy od strony terenu 1MU.

§ 37.

1. Wyznacza się teren placu publicznego oznaczony na rysunku planu symbolem **KP**, obejmujący fragment pasa drogi powiatowej oraz niezabudowane fragmenty działek przyległych.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - 1) plac należy urządzić nadając mu reprezentacyjny charakter, w oparciu o jeden projekt zagospodarowania, z zachowaniem obecnego przebiegu ulicy Młyńskiej oraz z uwzględnieniem zasad obowiązujących na obszarach zabytkowych objętych ochroną, określonych § 51;

- 2) docelowo, po wybudowaniu nowego odcinka ulicy Młyńskiej w pasie zarezerwowanym na ten cel na terenie 2MN, planuje się zamknięcie placu dla tranzytowego ruchu samochodowego.

ROZDZIAŁ 2

Zasady rozwoju sieci drogowej

§ 38.

1. Wyznacza się ulice klasy zbiorczej oznaczone na rysunku planu symbolem **1KDZ**, oraz drogi klasy zbiorczej oznaczone na rysunku planu symbolem **2KDZ**, w ciągach dróg powiatowych nr 1348, 1147, 1149.
2. Dla ulic, o których mowa w ust. 1 ustala, się warunki:
 - 1) szerokość pasów drogowych :
 - a) na odcinkach o szerokości 20m i większej – pozostawia się stan istniejący,
 - b) na odcinkach o szerokości mniejszej niż 20 m – planuje się poszerzenia ulic z dopuszczeniem – ze względu na istniejące zagospodarowanie – szerokości mniejszych niż 20m, lecz nie mniejszych niż 15m (na rysunku planu odcinki ulic w liniach rozgraniczających orientacyjnych);
 - 2) szerokość jezdni i chodników – zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) w miarę możliwości wymagane urządzenie ścieżek rowerowych.
3. Dla dróg, o których mowa w ust. 1 ustala, się warunki:
 - 1) szerokość pasów drogowych :
 - a) na odcinkach o szerokości 20m i większej – pozostawia się stan istniejący,
 - b) przy odcinkach o szerokości mniejszej niż 20 m planuje się rezerwę terenów pod przyszłą rozbudowę dróg do wymaganej szerokości 20m.

§ 39.

1. Wyznacza się ulice klasy lokalnej oznaczone na rysunku planu symbolem **1KDL**, oraz drogi klasy lokalnej oznaczone na rysunku planu symbolem **2KDL**, w ciągach dróg powiatowych nr 1144 i 1148 oraz w ciągach ważniejszych dróg gminnych.
2. Dla ulic, o których mowa w ust. 1 ustala, się warunki:
 - 1) szerokość pasów drogowych:
 - a) na odcinkach o szerokości 12m i większej – pozostawia się stan istniejący,
 - b) na odcinkach o szerokości mniejszej niż 12 m – planuje się poszerzenia ulic do szerokość 12m (na rysunku planu odcinki ulic w liniach rozgraniczających orientacyjnych);
 - 2) szerokość jezdni i chodników – zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) w miarę możliwości wymagane urządzenie ścieżek rowerowych.
3. Dla dróg, o których mowa w ust. 1 ustala się warunki:
 - 1) szerokość pasów drogowych:
 - a) na odcinkach o szerokości 15m i większej – pozostawia się stan istniejący,
 - b) przy odcinkach o szerokości mniejszej niż 15 m planuje się rezerwę terenów pod przyszłą rozbudowę dróg do wymaganej szerokości 15m.
4. Rezerwuje się pas gruntów o szerokości 15m pod przyszłą budowę drogi gminnej klasy lokalnej do wsi Kurznie.

§ 40.

Wyznacza się ulice klasy dojazdowej oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**, z następującymi warunkami:

- 1) szerokość pasów drogowych:
 - a) na odcinkach o szerokości 10m i większej – pozostawia się stan istniejący,
 - b) na odcinkach o szerokości mniejszej niż 10 m – planuje się poszerzenie ulic do szerokości 10m (na rysunku planu odcinki ulic w liniach rozgraniczających orientacyjnych),

- c) planowane ulice 10-12m,
2) szerokość jezdni i chodników – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 41.

1. W uzupełnieniu sieci ulic publicznych wyznacza się ulice wewnętrzne osiedlowe i dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW** o szerokości w liniach rozgraniczających 5 – 10 m, oraz ciągi piesze oznaczone na rysunku planu symbolem **KDP** o szerokości w liniach rozgraniczających 3 – 5m.
2. Ustala się dodatkowe warunki dla ulic wewnętrznych, o których mowa w ust. 1:
 - 1) minimalny promień skrętu – 6 m;
 - 2) szerokości projektowanych ulic na terenach planowanej zabudowy powinny uwzględniać możliwość usytuowania w nich wymaganych sieci infrastruktury technicznej;
 - 3) ulice osiedlowe o szerokości mniejszej niż 8m zaleca się budować w formie ciągów pieszojezdnych, tj. jezdnię realizować bez krawężników, a pasy ruchu kołowego i pieszego zróżnicować kolorem i fakturą nawierzchni.

§ 42.

1. Dopuszcza się etapową modernizację i budowę ulic i dróg, o których mowa w § 38 - 41.
2. Dopuszcza się odstępstwa od ustalonych szerokości ulic i dróg w przypadkach uzasadnionych szczegółowymi rozwiązaniami technicznymi, przy zachowaniu warunku, o którym mowa w § 43 ust.2 pkt 1 i warunków określonych w przepisach odrębnych.
3. Na podstawie przepisów odrębnych ustala się:
 - 1) zakaz lokalizacji w pasach drogowych nowych budynków i urządzeń nie związanych z gospodarką drogową lub potrzebami ruchu;
 - 2) istniejące w pasach drogowych budynki i urządzenia nie związane z gospodarką drogową lub potrzebami ruchu, jeśli nie powodują zagrożenia i utrudnień ruchu drogowego, mogą pozostać w dotychczasowym stanie;
 - 3) wykonywanie przebudowy lub kapitalnego remontu obiektów o których mowa w pkt 2 wymaga zgody zarządcy drogi.
 - 4) nowe i modernizowane ulice należy dostosować do korzystania przez osoby niepełnosprawne (zjazdy z chodników, sygnalizacja itp.); przy czym wyżej określone warunki dotyczą pasów drogowych w planowanych liniach rozgraniczających ulic.
4. Należy chronić istniejące w pasach ulic i dróg zadrzewienia oraz uzupełniać je zachowując układ i tożsamość, w szczególności zadrzewienia przydrożne pokazane na rysunku planu. Dopuszcza się wycinki drzew uzasadnione bezpieczeństwem ruchu i złym stanem drzew.

ROZDZIAŁ 3

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunalnej

§ 43.

1. Ustala się pełne uzbrojenie terenów istniejącej i planowanej zabudowy, z zastrzeżeniem ust. 3, w sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, elektroenergetyczną i telekomunikacyjną, oraz częściowe uzbrojenie w sieć ciepłowniczą, na następujących zasadach:
 - 1) **zaopatrzenie w wodę** – z istniejących sieci wodociągowych (komunalnej i zakładowej); na terenach planowanej zabudowy wymagana realizacja nowych odcinków sieci rozdzielczej;
 - 2) **odprowadzenie ścieków:**

- a) sanitarnych – do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej i oczyszczalni ścieków zlokalizowanej na terenie oznaczonym symbolem K, docelowo do planowanego układu kanalizacji grupowej „Popielów”; do czasu zrealizowania sieci dopuszcza się lokalizację bezodpływowych zbiorników wybieralnych do gromadzenia ścieków pod warunkiem zapewnienia ich odbioru i oczyszczania,
 - b) technologicznych – z terenów MP i PU – do sieci o której mowa w lit. „a”, po uprzednim podczyszczeniu w urządzeniach zakładowych w przypadkach zanieczyszczenia przekraczającego dopuszczalne wskaźniki,
 - c) rolniczych - do zbiorników na płynne odchody zwierzęce i zagospodarowanie rolnicze na terenie prowadzonego gospodarstwa, z zachowaniem wymogów określonych w przepisach odrębnych,
 - d) opadowych – do rzek i rowów po uprzednim oczyszczeniu w stopniu wymaganym obowiązującymi przepisami – za pośrednictwem istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji deszczowej;
- 3) **zaopatrzenie w energię elektryczną** – z istniejącej sieci rozdzielczej; wymagane:
- a) rozbudowa podstawowych ciągów liniowych 15 kV poprzez włączenie nowych, planowanych stacji 15/0,4 kV,
 - b) skablowanie odcinków linii napowietrznych na terenach planowanej zabudowy i terenach istniejącej zabudowy na obszarach zabytkowych objętych ochroną, o których mowa w zabudowy w § 51 ust. 1 i 2;
- 4) **telekomunikacja** – kanalizacją kablową oraz telefonia komórkowa.
2. Ustala się następujące zasady lokalizacji nowych sieci i urządzeń, o których mowa w ust. 1:
- 1) na terenach istniejącej i planowanej zabudowy sieci należy lokalizować w pasach drogowych ulic w uzgodnieniu z zarządcą drogi, z zastrzeżeniem pkt. 2;
 - 2) na terenach niezabudowanych sieci należy lokalizować wzdłuż pasów drogowych, z zachowaniem odległości określonych w przepisach odrębnych;
 - 3) dopuszcza się odstępstwa od ustaleń pkt 1 i 2 w przypadkach uzasadnionych szczegółowymi rozwiązaniami technicznymi;
 - 4) prowadzenie sieci oraz lokalizowanie urządzeń towarzyszących na nieruchomościach poza liniami rozgraniczającymi pasów drogowych wymaga zgody właściciela nieruchomości;
 - 5) stacje telefonii komórkowej dopuszcza się wyłącznie na terenach 1PU, 2PU, 1R, 1RZ, O, pod warunkiem zachowania odległości nie mniejszej niż 300 m od granic terenów z zabudową mieszkaniową: MN, MU, MW, MP i RM.
3. Ustalenia ust. 1 nie dotyczą istniejącej, zabudowy siedliskowej 2RM oraz nowej zabudowy rolniczej dopuszczonej na terenach rolnych 1R, dla której inwestorzy mogą realizować indywidualne urządzenia zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną oraz usuwania i oczyszczania ścieków. Dopuszcza się usuwanie ścieków sanitarnych do bezodpływowych zbiorników wybieralnych pod warunkiem uzyskania zapewnienia ich odbioru i oczyszczania.
4. **Zaopatrzenie w energię cieplną** – z istniejącej kotłowni, zlokalizowanej na terenie oznaczonym symbolem C, oraz ze źródeł indywidualnych.
5. **Usuwanie odpadów:**
- 1) komunalnych – do kontenerów i wywóz na zorganizowane składowisko poza terenem objętym planem;
 - 2) przemysłowych i niebezpiecznych – zgodnie z decyzją właściwego organu, wydaną na podstawie przepisów odrębnych.

ROZDZIAŁ 4

Ogólne zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 44.

1. Na terenie objętym planem występują następujące prawne formy ochrony przyrody:
 - 1) Stobrawski Park Krajobrazowy (ustanowiony rozporządzeniem Nr 9/11/99 Wojewody Opolskiego z dnia 28.09.1998r.);
 - 2) pomniki przyrody:
 - aleja dębów szypułkowych (nr rej. woj. 130),
 - aleja dębów szypułkowych (nr rej. woj. 235),
 - 2 lipy drobnolistne (nr rej. woj. 361),
 - 4 dęby szypułkowe (nr rej. woj. 362).
2. Na obszarze Stobrawskiego Parku Krajobrazowego obowiązują zakazy i ograniczenia określone w rozporządzeniu, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, w szczególności zakazy w zakresie niszczenia lub uszkodzenia drzew i innych roślin rzadkich i chronionych, uszkodzenia i zanieczyszczania siedlisk przyrodniczych podlegających ochronie oraz ograniczenia w zakresie prowadzenia działalności przemysłowej i hodowlanej.
3. Uwzględniając obowiązujące na terenie Stobrawskiego Parku Krajobrazowego ograniczenia, ustala się dla tego obszaru szczególne zasady zabudowy i zagospodarowania:
 - 1) dla dopuszczonej zabudowy siedliskowej i rolniczej na terenach 1R obowiązują zasady kształtowania zabudowy jak na terenach zabytkowych objętych ochroną, o których mowa w §50, przy czym budynki mieszkalne mogą być wyłącznie parterowe z możliwością drugiej kondygnacji mieszkalnej w poddaszu;
 - 2) poza tablicami, napisami, ogłoszeniami i innymi znakami związanymi z ochroną przyrody, oznakowaniem szlaków turystycznych, ruchem drogowym oraz ochroną porządku i bezpieczeństwa, dopuszcza się wyłącznie umieszczanie tablic reklamujących lokalne atrakcje turystycznych (np. zabytki, lokale gastronomiczne, hotele) przy drogach powiatowych 1KDZ, w odstępach nie mniejszych niż 1km; tablice powinny estetyczne i trwałe.
4. Pomniki przyrody podlegają ochronie prawnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Na terenie objętym planem, w granicach Stobrawskiego Parku Krajobrazowego, planowany jest obszar ochrony ostoi siedliskowych i ptasich Natura 2000, na którym, do czasu ustanowienia jego ochrony prawnej, należy przestrzegać zasad ochrony parku, o których mowa w ust. 2, ze szczególnym uwzględnieniem ochrony ostoi, dla których obszar został wyznaczony.

§ 45.

1. Na terenie objętym planem ochronie na podstawie przepisów odrębnych podlegają ujęcia wód na potrzeby wodociągu zakładowego ze strefami ochrony bezpośredniej, znajdujące się na terenach oznaczonych symbolem W.
2. Na terenach stref ochrony bezpośredniej, o których mowa w ust. 1, obowiązują zasady zagospodarowania określone w przepisach odrębnych.
3. W strefach sanitarnych istniejącego cmentarza obowiązują ograniczenia określone w przepisach odrębnych, w tym:
 - 1) w strefie 50m, pokazanej na rysunku planu, obowiązuje zakaz lokalizacji nowych zabudowań mieszkalnych oraz lokalizacji zakładów produkujących

- artykuły żywnościowe, zakładów żywienia zbiorowego oraz zakładów przechowujących artykuły żywnościowe;
- 2) w strefie 150 m zakazuje się lokalizacji studzien służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.
4. Na terenie objętym planem nie występują tereny górnicze, tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemi podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych, a także obszary ograniczonego użytkowania ustanowione na podstawie przepisów odrębnych.

§ 46.

1. W celu ochrony stanu środowiska terenów mieszkaniowych oraz ochrony zdrowia ludzi ustala się:
 - 1) istniejące przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko, w razie okoliczności wskazujących na ich szkodliwy wpływ na środowisko, wymagają sporządzenia przeglądu ekologicznego zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu obowiązują odpowiednio przepisy odrębne:
 - a) dla terenów 3,4,5 i 6MN - jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla terenów 1 i 2MN, MU i MP – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi,
 - c) dla terenów 1 i 2RM – jak dla zabudowy zagrodowej,
 - d) dla terenu MW – jak dla zabudowy wielorodzinnej,
 - e) dla terenów 5 i 6 UO – jak dla zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym przebywaniem dzieci i młodzieży;
 - 3) na terenach 1MN, 2MN, 3MN oraz MP i 3PU, położonych w odległości do 150m od linii kolejowej, przy budowie nowych budynków oraz przebudowie, remontach i wymianie istniejącej zabudowy należy, dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi, zastosować rozwiązania techniczne eliminujące stwierdzony ponadnormatywny hałas komunikacyjny (kolejowy);
 - 4) w potencjalnych strefach uciążliwości napowietrznych linii elektroenergetycznych, tj. w odległości od skrajnego przewodu roboczego linii:
 - 110 kV – 19 m,
 - 400 kV – 50 m.ustala się zakaz lokalizacji obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
 - 5) w nowych oraz przebudowywanych budynkach należy stosować urządzenia grzewcze na paliwa płynne lub gazowe, niskoemisyjne urządzenia na paliwa stałe lub urządzenia elektryczne.
2. W celu ochrony przeciwpowodziowej, na terenach zagrożonych powodzią, obejmujących zasięg powodzi z 1997r., w tym projektowany obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią, ustala się:
 - 1) przy lokalizacji, projektowaniu i wykonywaniu urządzeń wodnych należy uwzględnić możliwość występowania zalewów powodziowych;
 - 2) sadzenie drzew lub krzewów, poza terenami planowanych zalesień, zaleca się ograniczyć do plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do wzmacniania brzegów, obwałowań lub odsypisk;
 - 3) wyklucza się zmiany ukształtowania terenu nie związane z urządzeniami wodnymi;

- 4) przy przebudowie i uzupełnianiu istniejącej zabudowy siedliskowej, na terenach 2RM, należy zastosować rozwiązania techniczne zabezpieczające budynki przed skutkami zalewów powodziowych.
3. W celu ochrony wód podziemnych, dla terenów w zasięgu projektowanej najwyższej ochrony zbiornika GZWP 323 ustala się:
 - 1) rozwój nowej zabudowy na terenach 5 i 6MN oraz 1, 2 i 3PU warunkuje się budową kanalizacji sanitarnej;
 - 2) wyklucza się przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko, jeśli z raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko wynika, że mogą one spowodować trwałe zanieczyszczenie gruntów lub wód.

§ 47.

1. Obejmuje się ochroną widoki panoramiczne wsi z dróg 2KDG - z kierunku Popielowa i z kierunku drogi krajowej Nr 457 pokazane na rysunku planu.
2. W zasięgu widoków, których mowa w ust. 1 obowiązują następujące dopuszczenie i ograniczenia:
 - 1) dla dopuszczonej zabudowy siedliskowej i rolniczej na terenach 1R obowiązują zasady kształtowania zabudowy jak na terenach zabytkowych objętych ochroną, o których mowa w §50, przy czym budynki mieszkalne mogą być wyłącznie parterowe z możliwością drugiej kondygnacji mieszkalnej w poddaszu;
 - 2) wyklucza się lokalizację nadziemnych budowli infrastruktury technicznej oraz budowli rolniczych poza działkami z zabudową siedliskową.

§ 48.

Dla ogrodzeń od strony ulic oraz placów publicznych ustala się następujące wymagania:

- 1) wysokość do 1,5 m;
- 2) powierzchnia pełna ogrodzenia, wliczając podmurówkę, nie może zajmować więcej niż 50 % powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 3) wyklucza się prefabrykowane ogrodzenia betonowe.

ROZDZIAŁ 5

Ogólne zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 49.

1. Na terenie objętym planem ochronie prawnej podlegają następujące zabytki wpisane do rejestru zabytków województwa opolskiego:
 - zamek,
 - park zamkowy,
 - kościół parafialny św. Michała Archanioła,
 - dom ks. Dzierżona, ul. Kościelna 7,
 - stanowiska archeologiczne oznaczone na rysunku planu numerami: 2, 4, 5 i 12.
2. Prowadzenie robót budowlanych na obszarze parku i przy zabytkach, o których mowa w ust. 1, oraz w ich otoczeniu, a także zmiana przeznaczenia zabytku lub sposobu korzystania z zabytku, wymaga uzyskania pozwolenia właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 50.

1. Obejmuje się ochroną konserwatorską następujące zabytki wraz z ich bezpośrednim otoczeniem:
 - plebania, ul. Młyńska,
 - spichlerz, ul. Młyńska,
 - młyn, ul. Młyńska,

- spichlerz młyński, ul. Młyńska,
 - dom przy spichlerzu młyńskim, ul. Młyńska,
 - cmentarz kościelny przy ul. Kościelnej,
 - gospoda, za kościołem,
 - domy, ul. Dworcowa nr 1, 2, 4.
2. Dla zabytków, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady ochrony:
- 1) należy zachować istniejącą formę architektoniczną budynków, wygląd zewnętrznych otworów okiennych i drzwiowych, zewnętrzny detal architektoniczny oraz rodzaj materiału pokrycia dachu i wykończenia ścian zewnętrznych a także zachowane historyczne elementy konstrukcji budynków i wykończenia wnętrz;
 - 2) należy zachować historyczny układ przestrzenny cmentarza, tj. rozplanowania kwater grzebalnych, ciągów pieszych, elementów małej architektury i zieleni;
 - 3) dopuszcza się odstępstwa od warunków określonych w pkt 1 i 2, jeśli ich zakres jest zgodny z zaleceniami konserwatorskimi przedstawionymi przez właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków na wniosek inwestora, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 51.

1. Obejmuje się ochroną konserwatorską przyzamkowe założenie folwarczne.
2. Obejmuje się ochroną zabytkowy układ ruralistyczny o wartościach kulturowych w ciągu całej ulicy Kościelnej i części ulicy Brzeskiej.
3. W stosunku do nowej zabudowy oraz budynków remontowanych i przebudowywanych na obszarach, o których mowa w ust. 1 i 2 ustala się wymagania:
 - 1) należy zachować budynki zabytkowe nie objęte ochroną konserwatorską, pokazane na rysunku planu jako budynki do zachowania;
 - 2) należy zachować układ zabudowy i zieleni towarzyszącej sprzed 1945r. a nową zabudowę lokalizować na zasadzie kontynuacji tego układu, w szczególności w zakresie linii zabudowy, kierunku kalenicy oraz układu zabudowy gospodarczej, z zastrzeżeniem pkt 3;
 - 3) w przypadku gdy linia istniejącej zabudowy jest niezgodna z przepisami odrębnymi, nową zabudowę należy sytuować w najmniejszej dopuszczalnej odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni;
 - 4) należy zachować formę architektoniczną i charakter istniejącej zabudowy pochodzącej sprzed 1945r. w tym rodzaj i kolor zewnętrznych materiałów wykończeniowych;
 - 5) architektura nowych budynków powinna nawiązywać formą architektoniczną i charakterem do zabudowy, o której mowa w pkt 4, w szczególności:
 - a) wysokość budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych do dwóch kondygnacji nadziemnych, nie licząc poddaszy, które można dodatkowo wykorzystać na cele użytkowe,
 - b) wysokość budynków gospodarczych jedna kondygnacja, nie licząc poddasza,
 - c) rzut prostokątny, przy czym długość dłuższego boku nie może być mniejsza niż 1,5 długości krótszego boku,
 - d) szerokość elewacji szczytowych nie większa niż 10m,
 - e) wysokość elewacji kalenicowych nie większa niż 4m w budynkach parterowych i 6,5m w budynkach jednopiętrowych, mierząc od naturalnego poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do dolnej krawędzi dachu,

- f) dach dwuspadowy, symetryczny, o nachyleniu płaci 38° – 40°,
 - g) doświetlenia poddaszy oknami w ścianach szczytowych, oknami połączeniowymi, lukarnami, które nie mogą zajmować więcej niż 1/3 długości połaci dachowej, lub w inny tradycyjny sposób,
 - h) do wykończenia ścian zewnętrznych i dachów oraz ogrodzeń należy stosować tradycyjne materiały oraz kolory;
- 6) W stosunku do przestrzeni publicznych, tj. ulic oraz placu KP, położonych na obszarach, o których mowa w ust. 1 i 2 ustala się wymagania:
- a) detal urbanistyczny, tj. nawierzchnie, ogrodzenia, oświetlenie, obiekty małej architektury, a także formy zieleni, powinny nawiązywać do historycznej tradycji tych miejsc,
 - b) wyklucza się umieszczanie trwałych reklam, tablic itp.,
 - c) wyklucza się napowietrzne linie elektroenergetyczne i telefoniczne.

§ 52.

Stanowiska archeologiczne nie uwzględnione w §49 ust. 1 obejmuje się ochroną konserwatorską – roboty budowlane w rejonie tych stanowisk należy prowadzić zgodnie z wymogami określonymi w przepisach odrębnych.

§ 53.

W stosunku do obiektów i obszarów objętych ochroną konserwatorską, o których mowa w § 50 ust. 1, § 51 ust. 1 i 2 i § 52, pozwolenie na budowę lub rozbiórkę obiektu budowlanego wydaje się w uzgodnieniu z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

DZIAŁ III

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 54.

Zgodnie z art. 15, ust. 2, pkt 12 i art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości - w granicy terenów oznaczonych na rysunku zmiany planów symbolami literowymi:

– 1PU, 2PU, 3PU, 1U, 2U, 3U, 7U	-	30%
– 1MN, 2MN, 3MN, 5MN, 6MN	-	20%
– 1MU, 2MU, MP	-	20%
– 1RM, KS	-	10%
– pozostałe	-	10%

§ 55.

Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały pozostawia się dotychczasowy sposób użytkowania i zagospodarowania terenów.

§ 56.

Sprawy nie uregulowane w niniejszej uchwale rozstrzyga się na podstawie przepisów odrębnych.

§ 57.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Popielów.

§ 58.

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

ZAŁĄCZNIK NR 2
do uchwały Nr XXXI/260/2006 Rady Gminy w Popielowie
z dnia 03 lutego 2006r.
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
wsi Karłowice

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie rozpatrzenia uwag, o których mowa w art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 ze zm.), wniesionych przez osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Karłowice.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.), Rada Gminy w Popielowie rozstrzyga, co następuje:

1. Odrzuca się uwagę PP. Barbary i Zbigniewa Dobrian, zam. w Karłowicach ul. Młyńska 9, wniesioną w piśmie z dnia 29. 11. 2005r., dotyczącą naniesienia w planie danych o wyburzeniu obór i stodoły znajdujących się na działce nr 452/5 w części dotyczącej budynków murowanych.

Uzasadnienie: Zabudowa działki, której uwaga dotyczy, (dawne siedlisko młynarza) stanowi istotny element najbardziej wartościowego, zabytkowego układu zabudowy wsi i z tego powodu, zgodnie z projektem planu, powinna być zachowana w całości oraz objęta ochroną konserwatorską. Dopuszcza się odstępstwo, tj. możliwość rozbiórki, w przypadku drewnianej stodoły, ze względu na bardzo zły stan drewna, z którego budynek jest wykonany.

2. Odrzuca się uwagę Pana Andrzeja Kanaka, zam. w Karłowicach ul. Brzeska 2, wniesioną w piśmie z dnia 20. 12. 2005r., w sprawie sprzedaży gruntu wydzielonego z działki 348/5 w celu powiększenia przylegającej posesji zainteresowanego.

Uzasadnienie: Działka, której pismo dotyczy, nie może być przeznaczona na powiększenie nieruchomości Pana Andrzeja Kanaka (dz. nr 348/4), ponieważ stanowi jedyne możliwe połączenie zaplecza działki nr 350 z istniejącym pasem komunikacji wewnętrznej służącym obsłudze gospodarczej znajdującego się na niej budynku, tj. Domu Kultury (wywóz śmieci, dowóz opału itp.) oraz jako droga ewakuacyjna na wypadek pożaru. Powyższy dojazd na zaplecze działki nr 350 uwzględniony został w projekcie planu zgodnie ze stanem istniejącym jako jedyne możliwe rozwiązanie.

3. Odrzuca się uwagę Pani Stanisławy Zimnej, zam. w Karłowicach ul. Polna 1, wniesioną w piśmie z dnia 29. 12. 2005r. w sprawie sprzedaży części działki nr 348/10 w celu powiększenia przylegającej posesji zainteresowanej.

Uzasadnienie: Działka, której pismo dotyczy, nie może być przeznaczona na powiększenie nieruchomości Pani Stanisławy Zimnej (dz. nr 348/9 i 348/12), ponieważ stanowi część pasa komunikacji wewnętrznej służącego obsłudze gospodarczej budynku znajdującego się na działce nr 350, tj. Domu Kultury (wywóz śmieci, dowóz opału itp.). Powyższy dojazd na zaplecze działki nr 350 uwzględniony został w projekcie planu zgodnie ze stanem istniejącym jako jedyne możliwe rozwiązanie zapewniające wjazd i wyjazd samochodów obsługi komunalnej i samochodów dostawczych.

ZAŁĄCZNIK NR 3
do uchwały Nr XXX/260/0/06 Rady Gminy w Popielowie
z dnia 03 lutego 2006r.
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
wsi Karłowice

ROZSTRZYGNIECIE

w sprawie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiących zadania własne gminy Popielów, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Karłowice oraz o zasadach ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.) i art. 167 ust 2 Ustawy z dnia 30 czerwca 2005r o *finansach publicznych* (Dz. U. nr 249 poz 2104 z dnia 20 grudnia 2005 r.) Rada Gminy w Popielowie rozstrzyga, co następuje:

1. Sposób realizacji zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań do zadań własnych gminy.

1.1. W planie zapisane zostały następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej wynikające z przyjętych rozwiązań, które należą do zadań własnych gminy:

- projektowane ulice gminne szerokości 10mb – publiczne i wewnętrzne osiedlowe - o łącznej długości 950 mb, z kanalizacją deszczową i oświetleniem,
- projektowane ulice wewnętrzne osiedlowe średniej szerokości 7m - w formie ciągów pieszojezdnych – o łącznej długości 440mb, z kanalizacją deszczową i oświetleniem,
- projektowana sieć wodociągowa i kanalizacji sanitarnej do obsługi planowanych zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o łącznej długości 1090mb.

1.2. Realizacja w/w zadań odbywać się będzie etapowo. Wykup terenów nastąpi w trybie przepisów z zakresu gospodarki nieruchomościami a realizacja inwestycji - poprzez tryb zamówień publicznych..

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

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

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