

**UCHWAŁA NR XVIII/134/2012**  
**RADY MIEJSKIEJ W PRÓSZKOWIE**

z dnia 24 maja 2012 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Boguszyce i Żłinice,  
gmina Prószków.**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt.5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. nr 142, poz. 1591 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. nr 80, poz. 717 ze zm.), po stwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Prószków” uchwalonym przez Radę Gminy w Prószkowie uchwałą Nr IV/19/98 z dnia 29 grudnia 1998r., ze zmianą wprowadzoną uchwałą Rady Miejskiej w Prószkowie Nr XXVII/193/2004 z dnia 30 listopada 2004 r. oraz w nawiązaniu do uchwały Nr XXXII/270/2009 Rady Miejskiej w Prószkowie z dnia 18 czerwca 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Boguszyce i Żłinice, Rada Miejska w Prószkowie uchwała co następuje:

**Rozdział 1.**

**Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Boguszyce i Żłinice, gmina Prószków, zwaną dalej planem.

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

- 1) rysunek planu w skali 1 : 2000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Prószkowie dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Prószkowie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu w czasie wyłożenia do publicznego wglądu, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. 1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały Rady Miejskiej w Prószkowie jest mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia dotyczące obszaru określonego w 1 niniejszej uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć załącznik graficzny do niniejszej uchwały sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1 : 2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) **przepisach odrębnych i szczególnych** - należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 4) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi ten obszar od innych obszarów oznaczony symbolem przeznaczenia podstawowego;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 6) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 7) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, przy której należy sytuować elewacje frontowe budynków mieszkalnych, dla pozostałych obiektów linia ta stanowi jednocześnie nieprzekraczalną linię zabudowy, dopuszcza się przekroczenie linii zabudowy przez okapy i gzymsy o nie więcej niż 1,0 m, balkony, werandy, tarasy, schody zewnętrzne, wykusze i ganki o nie więcej niż 2,0 m i na długości nie większej niż ½ szerokości elewacji frontowej;
- 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, która nie może zostać przekroczona usytuowaniem elewacji wszystkich budynków, dopuszcza się przekroczenie linii zabudowy przez okapy

i gzymsy o nie więcej niż 1,0 m, balkony, werandy, tarasy, schody zewnętrzne, wykusze i ganki o nie więcej niż 2,0 m i na długości nie większej niż ½ szerokości elewacji frontowej;

- 9) **nieuciążliwych usługach lokalnych** - należy przez to rozumieć funkcje usług komercyjnych lub publicznych związane z obsługą projektowanej i istniejącej zabudowy zagrodowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, których uciążliwość mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi nie przekracza swym zasięgiem granic, do których inwestor posiada tytuł prawny;
- 10) **usługach komercyjnych** - należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowane całkowicie lub z przewagą funduszy niepublicznych we wszelkich dziedzinach działalności gospodarczej;
- 11) **usługach publicznych** - należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowane całkowicie lub z przewagą funduszy publicznych we wszelkich dziedzinach o charakterze ogólnospołecznym, realizowanych w ramach działań własnych przez samorząd lokalny oraz w ramach zadań zleconych lub wprowadzonych w drodze negocjacji przez administrację rządową;
- 12) **usługach agroturystyki** – należy przez to rozumieć działalność usługowo – turystyczną prowadzoną przez rolników na terenie własnego rodzinnego gospodarstwa rolnego, nie objętą podatkiem dochodowym od osób fizycznych;
- 13) **urządzeniach towarzyszących** - należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej, zaplecza parkingowe i garażowe (trwale związane z gruntem) oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego;
- 14) **zieleni towarzyszącej** – należy przez to rozumieć zieleń ozdobną, rekreacyjną, izolacyjną oraz ogrody przydomowe.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 3. Przedmiot ustaleń planu obejmuje zakres zgodny z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 4. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) podstawowe przeznaczenie terenu wyrażone na rysunku planu symbolem i numerem porządkowym;
- 6) obiekty zabytkowe wpisane do gminnej ewidencji zabytków;
- 7) stanowiska archeologiczne;
- 8) układy zieleni zabytkowej do zachowania;
- 9) granice strefy „AK” ścisłej ochrony konserwatorskiej i ochrony krajobrazu kulturowego;
- 10) granice strefy „E” ochrony ekspozycji panoramy;
- 11) granice strefy „OW” obserwacji archeologicznej;
- 12) napowietrzne linie elektroenergetyczne o średnim i wysokim napięciu wraz z granicami w obrębie których obowiązują ograniczenia, zgodnie z Polskimi Normami i pozostałymi przepisami odrębnymi;
- 13) granice strefy ochrony pośredniej ujęcia wody;
- 14) granice strefy ochrony sanitarnej od cmentarza;
- 15) gazociąg wysokiego ciśnienia DN 350 4,0 MPa relacji Zdieszowice – Gać – Wrocław Ołtaszyn wraz ze strefą ochronną.

## **Rozdział 2.**

### **Przepisy szczegółowe dla obszaru objętego planem**

**§ 5.** Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

1. Ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi i oznaczonymi odpowiednio symbolami na rysunku planu:

- 1) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolami **1 RM - 29 RM**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami **1 MN - 48 MN** ;
- 3) tereny zabudowy zagrodowej z usługami, oznaczone symbolami **1 RMU - 5 RMU** ;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone symbolami **1 MNU - 11 MNU** ;
- 5) tereny usług komercyjnych, oznaczone symbolami **1 U - 8 U** ;
- 6) teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej, oznaczony symbolem **1 U/MN** ;
- 7) tereny usług publicznych, oznaczone symbolem **1 UP , 2 UP**;
- 8) tereny usług sakralnych, oznaczone symbolami **1 UKS, 2 UKS** ;
- 9) tereny usług sportu i rekreacji, oznaczone symbolami **1 US , 2 US** ;
- 10) teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, obiektów obsługi transportu samochodowego oraz zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **1 PU**;
- 11) tereny obsługi produkcji rolniczej, ogrodniczej i zwierzęcej, oznaczone symbolami **1 RU, 2 RU** ;
- 12) tereny urzędów obsługi komunikacji samochodowej, oznaczone symbolami **1 KS, 2KS**;
- 13) tereny zieleni parkowej, oznaczone symbolami **1 ZP - 3 ZP**;
- 14) teren cmentarza czynnego, oznaczony symbolem **1 ZC**;
- 15) tereny rolnicze, oznaczone symbolami **1 R - 22 R** ;
- 16) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolami **1 WS - 8 WS** ;
- 17) tereny urzędów elektroenergetycznych, oznaczone symbolami **1 E - 7 E** ;
- 18) teren ujęcia wody, oznaczony symbolem **1 W**;
- 19) tereny urzędów gospodarki ściekowej - przepompownie ścieków, oznaczone symbolami **1 NP - 3 NP** ;
- 20) teren drogi publicznej klasy GP - główna ruchu przyspieszonego, oznaczony symbolem **1KDGP** ;
- 21) tereny dróg publicznych klasy L - lokalne, oznaczone symbolami **1 KDL - 4 KDL**;
- 22) tereny dróg publicznych klasy D - dojazdowe, oznaczone symbolami **1 KDD - 19 KDD** ;
- 23) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami **1 KDW - 22 KDW**;
- 24) tereny ciągów pieszo - jezdnych, oznaczone symbolami **1 KDp - 7 KDp** ;
- 25) teren ciągu pieszego, oznaczony symbolem **1 KX** ;
- 26) tereny dróg transportu rolnego, oznaczone symbolami **1 KDR - 12 KDR** .

**§ 6.** Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) formę przestrzenną obiektów w granicach terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi należy kształtować zgodnie z przepisami szczegółowymi określonymi w rozdziale III;
- 2) na obszarze objętym planem obowiązują nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów określone w przepisach szczegółowych dla wyznaczonych terenów w liniach rozgraniczających - rozdział III;

- 3) wydzielenie nowych działek budowlanych na terenach niezainwestowanych należy realizować przy istniejących ulicach lub z własnym dojazdem, w sposób niekolidujący z projektowanymi układami komunikacyjnymi;
- 4) zakazuje się na obszarze objętym planem :
  - a) lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej,
  - b) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 1000 m<sup>2</sup>,
  - c) lokalizacji otwartych placów związanych ze składowaniem, gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów oraz surowców wtórnych,
  - d) wydzielenia działek nie mających dostępu do drogi publicznej lub do drogi wewnętrznej posiadających podłączenie do drogi publicznej, z wyjątkiem sytuacji gdy służy ono powiększeniu działki mającej dostęp do drogi,
  - e) grodzenia nieruchomości przyległych do wód powierzchniowych w odległości mniejszej niż 3 m od linii brzegu.

2. Ustala się nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy w następujących odległościach:

- 1) 10 m od linii rozgraniczającej drogi głównej ruchu przyspieszonego dla obiektów nie związanych ze stałym pobytem ludzi, z dopuszczeniem mniejszej odległości dla urządzeń obsługi komunikacji samochodowej oraz 25 m dla obiektów związanych ze stałym pobytem ludzi (dotyczy terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 4 MN, 20 MN, 2 RM, 7 RM);
- 2) 8 m od linii rozgraniczającej dróg lokalnych lub zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami jak na rysunku planu z dopuszczeniem mniejszej odległości dla urządzeń obsługi komunikacji samochodowej;
- 3) 6 m od linii rozgraniczającej dróg dojazdowych, dróg wewnętrznych, ciągów pieszo – jezdnych oraz dróg transportu rolnego lub zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami jak na rysunku planu (nie mniej niż 4 m);
- 4) 3 m od granicy cieków i rowów melioracyjnych;
- 5) dla istniejących, przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, budynków mieszkalnych, usługowych, gospodarczych i innych lub ich części, nie spełniających swym położeniem ustalonych w planie linii zabudowy dopuszcza się remont i przebudowę budynków, a w przypadku rozbudowy lub odbudowy należy dostosować się do linii zabudowy określonych w niniejszym planie, z wyjątkiem obiektów zabytkowych w odniesieniu do których obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 i 2.

**§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.** W zakresie ochrony środowiska przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują następujące ustalenia :

- 1) na obszarze objętym planem wprowadza się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (w tym również obiektów łączności publicznej);
- 2) dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wymagają one przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i szczególnymi dotyczącymi ochrony środowiska;
- 3) prowadzona działalność usługowa nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz wywoływać konieczność ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania;
- 4) na całym obszarze obowiązuje zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód: powierzchniowych, podziemnych i gruntów;
- 5) nakazuje się wprowadzenie obudowy biologicznej cieków i rowów melioracyjnych chroniącej je przed zanieczyszczeniem;
- 6) nakazuje się utrzymanie we właściwym stanie i konserwowanie istniejącej zieleni oznaczonej symbolami 1 ZP – 3 ZP, a także wykonanie nowych nasadzeń drzew, zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami przyrodniczymi;

- 7) wprowadza się obowiązek zachowania poziomów hałasu w środowisku określonych w przepisach odrębnych, dla następujących terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami :
- 1 RM - 29 RM, 1 MN – 48 MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - 1 MNU – 11 MNU, 1 RMU – 5 RMU - jak dla zabudowy mieszkaniowej z usługami rzemieślniczymi,
  - 1 PU na granicy z terenami chronionymi akustycznie (zabudowa mieszkaniowa wsi Żłinice) - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - 1 UP, 2 UP – jak dla terenu zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży;
- 8) dla obiektów w których będą przechowywane substancje toksyczne, w tym ropopochodne oraz substancje promieniotwórcze należy wykonać zabezpieczenia eliminujące przenikanie ich do wód powierzchniowych, podziemnych i gruntu wraz z urządzeniami monitorującymi;
- 9) masy ziemne usuwane lub przemieszczone podczas realizacji inwestycji na obszarze objętym planem należy wykorzystać na miejscu przy rekultywacji terenu lub zagospodarować zgodnie z przepisami o odpadach;
- 10) na obszarze objętym planem wyklucza się stosowanie urządzeń grzewczych o niskiej intensywności spalania, ze względu na ich wysoką emisję zanieczyszczeń do środowiska;
- 11) obszar objęty planem znajduje się w zasięgu występowania użytkowego poziomu wodonośnego w utworach kredy (ujmowanego w studniach pobliskiego ujęcia Żimnice Małe - Żłinice) oraz w granicach śródlądowych zbiorników wód podziemnych, gromadzących wody w triasowych utworach szczelinowych, opisywanych dotychczas jako główne zbiorniki wód podziemnych: G.Z.W.P. 333 "Opole - Zawadzkie" (obszar najwyższej ochrony) oraz G. Z.W.P. 335 "Krapkowice - Strzelce Opolskie", 336 „Niecka Opolska” i w związku z tym wszelkie przedsięwzięcia na obszarze objętym planem powinny spełniać wymagania przepisów szczególnych z zakresu ochrony środowiska, w tym szczególnie z zakresu gospodarki wodnej i ściekowej.

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

1. Ustala się ochronę obiektów zabytkowych położonych we wsi Boguszycy i Żłinice, wpisanych do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków:

L.p.	Miejscowość	Obiekt	Ulica	Nr
	Boguszycy	Kościół p. w. Trójcy Świętej	Kościelna	1
	Boguszycy	Kapliczka-dzwonnica	1-go Maja	
	Boguszycy	Kapliczka-dzwonnica	Jeziorowa	
	Boguszycy	Dawna Szkoła Polska		
	Boguszycy	Dawna Karczma	Opolska	
	Boguszycy	Dom	Jeziorowa	19
	Boguszycy	Dom	1-go Maja	6
	Boguszycy	Dom	1-go Maja	6a
	Boguszycy	Dom	1-go Maja	8
	Boguszycy	Dom	1-go	22

	e		Maja	
	Boguszyce	Spichlerz	1-go Maja	23
	Boguszyce	Spichlerz	1-go Maja	31
	Boguszyce	Dom	1-go Maja	34
	Boguszyce	Dom	1-go Maja	34 a
	Boguszyce	Dom	1-go Maja	24
	Boguszyce	Spichlerz	1-go Maja	38
	Boguszyce	Dom	1-go Maja	46
	Boguszyce	Stodoła	1-go Maja	35
	Boguszyce	Dom	1-go Maja	38
	Żlinice	Kapliczka-dzwonnica		
	Żlinice	Kapliczka przydrożna		
	Żlinice	Budynek	Jędrzejowska	12
	Żlinice	Dom	Jędrzejowska	29
	Żlinice	Budynek gospodarczy	Jędrzejowska	48
	Żlinice	Dom	Jędrzejowska	48 a
	Żlinice	Zagroda	Jędrzejowska	61
	Żlinice	Zagroda	Sikornik	11
	Żlinice	Dom	Jędrzejowska	13
	Żlinice	Dom	Jędrzejowska	33
	Żlinice	Dom	Jędrzejowska	37

2. Wobec obiektów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady ochrony:

- 1) należy zachować lub odtworzyć historyczną bryłę, historyczny detal architektoniczny, kształt i geometrię dachu oraz zastosować tradycyjne materiały budowlane, w tym rodzaj, typ i kolor pokrycia dachowego i elewacji;
- 2) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenia otworów zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku;
- 3) należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi;

- 4) w przypadku konieczności przebicia nowych otworów należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku;
- 5) należy zachować oryginalne elewacje z ich wystrojem architektonicznym;
- 6) należy stosować kolorystykę i materiały nawiązujące do używanych w przeszłości, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych, zakazuje się stosowania okładzin ściennych typu „siding”;
- 7) elementy elewacyjne instalacji technicznych należy projektować i montować z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów;
- 8) dopuszcza się możliwość rozbiórki obiektów zabytkowych, po przedstawieniu oceny stanu technicznego i uzyskaniu uzgodnienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 9) zasób gminnej ewidencji zabytków podlega sukcesywnemu rozpoznaniu i może być aktualizowany, zmiany te nie powodują zmian ustaleń planu miejscowego.

3. Wyznacza się strefę „AK” ścisłej ochrony konserwatorskiej i ochrony krajobrazu kulturowego (obszar położony w Boguszycach w rejonie ulic 1-go Maja i Kościelnej oraz Żlinicach w rejonie ulic : Wolności, Jędrzejczyka, Krapkowickiej i 1-go Maja), zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w granicach której ustala się następujące wymogi :

- 1) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego tj. rozplanowanie zabudowy, dróg, ulic, placów, linie zabudowy, kompozycję wewnątrz urbanistycznych i zespołów zabudowy;
- 2) obiekty o wartościach zabytkowych winny być poddawane restauracji i modernizacji technicznej, z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do historycznej wartości obiektu;
- 3) nowa, przebudowywana i rozbudowywana zabudowa winna być dostosowana do historycznej kompozycji przestrzenno – architektonicznej w zakresie lokalizacji, kontekstu miejsca, skali, bryły, w tym formy i wysokości dachu, układu kalenicy, poziomu posadowienia parteru, użytych form architektonicznych, detalu, materiału elewacyjnego, podziałów otworów okiennych i drzwiowych przy nawiązaniu do istniejącej historycznej zabudowy wsi Boguszyce i Żlinice, nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną;
- 4) wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące związki przestrzenne i planistyczne pod warunkiem, że nie kolidują z zabytkową strukturą architektoniczną;
- 5) obowiązują działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne, zarówno w przypadku historycznego układu przestrzennego, przyrodniczych elementów krajobrazu jak i w stosunku do obiektów zabytkowych znajdujących się w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków;
- 6) przy inwestycjach związanych z modernizacją i przebudową obiektów istniejących wymagane jest uwzględnienie warunków kształtowania nowej zabudowy w obszarze strefy ochrony konserwatorskiej oraz zasad zachowania ładu przestrzennego, po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią;
- 7) wysokość nowej oraz przebudowywanej i rozbudowywanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, przy czym wysokość budynków liczona od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 9 m;
- 8) wysokość zabudowy gospodarczej (budynki gospodarcze, garaże, budynki hodowlane) nie może przekroczyć jednej kondygnacji nadziemnej, przy czym wysokość budynków liczona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 8 m;
- 9) należy stosować dachy dwuspadowe, ewentualnie naczółkowe o symetrycznych połaciach, dopuszcza się wzbogacenie formy dachów poprzez wprowadzenie świetlików, niewielkich symetrycznie rozlokowanych lukarn;
- 10) pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym matowym, brązowym lub grafitowym, w przebudowywanych i rozbudowywanych obiektach historycznych, które posiadały inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu, kąt nachylenia połaci dachowych od 35<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>;

- 11) dachy budynków gospodarczych dwuspadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglącym matowym, brązowym lub grafitowym, dopuszcza się jednospadowe w przypadku dobudowy do innych budynków lub lokalizowanych przy granicy działki, minimalny kąt nachylenia połaci dachowych 10°;
- 12) elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych w zakresie podziałów, detalu, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych – wymagane elewacje tynkowane;
- 13) kolorystyka obiektów winna uwzględniać walory estetyczne otoczenia jak i rozwiązania kolorystyczne występujące w zabudowie historycznej lokalnej;
- 14) zakaz stosowania tworzyw sztucznych jako materiałów okładzinowych;
- 15) zakaz budowy ogrodzeń betonowych i prefabrykowanych o monolitycznych przesłach, forma, materiał i wysokość ogrodzenia ma nawiązywać do lokalnych historycznych ogrodzeń (murowane, z elementami drewna, metaloplastyki, o wysokości nie przekraczającej 1,6 m);
- 16) zakazuje się prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych, istniejące linie napowietrzne należy sukcesywnie kablować;
- 17) zakazuje się umieszczania reklam lub innych tablic nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy;
- 18) dopuszcza się lokalizację tablic informacyjnych instytucji lub szyldów sklepów i zakładów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej nie agresywnej formie;
- 19) elementy infrastruktury należy projektować w sposób uwzględniający zachowanie wartości walorów krajobrazowych i ochronę historycznego krajobrazu kulturowego;
- 20) zainwestowanie należy w maksymalnym stopniu ukierunkować na jego odpowiednie wpisanie w otaczający krajobraz kulturowy;
- 21) należy utrzymać krajobraz przyrodniczy związany przestrzennie z historycznym układem miejscowości, zachować istniejącą zieleń, ochronie podlega istniejący drzewostan, układ dróg;
- 22) cały obszar strefy „AK” ścisłej ochrony konserwatorskiej i ochrony krajobrazu kulturowego jest równoznaczny z obszarem figurującym w ewidencji zabytków.

4. Wyznacza się strefę „E” ochrony ekspozycji panoramy dla ochrony walorów widokowych i panoram historycznych układów ruralistycznych w ciągu ulicy 1-go Maja w Boguszycach oraz ulicy Jędrzejczyka w Żlincach, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w granicach której ustala się następujące wymogi:

- 1) dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy (poza punktami widokowymi) przy zachowaniu następujących warunków :
  - a) projektowane i modernizowane budynki należy kształtować w sposób zharmonizowany z lokalnym krajobrazem kulturowym wsi pod względem gabarytów, bryły, skali, formy i wysokości dachu, kolorystyki elewacji oraz w nawiązaniu do lokalnej historycznej zabudowy o walorach zabytkowych,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje w tym poddasze, przy czym wysokość budynków liczona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 9 m,
  - c) dachy dwuspadowe o symetrycznie nachylonych połaciach, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglącym matowym, brązowym lub grafitowym, kąt nachylenia połaci dachowych 35°– 45°.
- 2) należy dążyć do eliminacji napowietrznych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych, nowe linie należy projektować jako kablowe.

5. Wyznacza się strefę „OW” obserwacji archeologicznej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w granicach której ustala się następujące wymogi:

- 1) dla zamierzeń inwestycyjnych związanych z pracami ziemnymi należy przeprowadzić badania archeologiczne w zakresie określonym przez organ konserwatorski zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) cały obszar strefy „OW” ochrony zabytków archeologicznych jest równoznaczny z obszarem figurującym w ewidencji zabytków archeologicznych.

6. Obejmuje się ochroną następujące stanowiska archeologiczne :

- 1) Nr 2 – osada z późnego okresu wpływów rzymskich, z III wieku,
- 2) Nr 8 – punkt osadniczy z XIV wieku.

7. W obrębie chronionych stanowisk archeologicznych położonych na części terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 32 MN, 14 R, 35 MN, 36 MN, 19 KDW oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie obowiązują wymogi zawarte w przepisach odrębnych.

**§ 9.** Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące obszary przestrzeni publicznych:

- 1) teren drogi klasy GP – główna ruchu przyspieszonego, oznaczony symbolem **1KDGP** ;
- 2) tereny dróg lokalnych, oznaczone symbolami **1 KDL - 4 KDL** ;
- 3) tereny dróg dojazdowych, oznaczone symbolami **1 KDD – 19 KDD** ;
- 4) tereny ciągów pieszo – jezdnych, oznaczone symbolami **1 KDp – 7 KDp** ;
- 5) tereny zieleni parkowej, oznaczone symbolami **1 ZP – 3 ZP** ;
- 6) tereny usług sportu i rekreacji, oznaczone symbolami **1 US, 2 US** .

2. Ustala się następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) na terenach o których mowa w ust. 1 pkt. 2 – 4 dopuszcza się lokalizację wszelkich obiektów nie będących technicznymi elementami wyposażenia pasa drogowego, w szczególności pasów zieleni izolacyjnej, obiektów małej architektury, elementów reklamowych i informacyjnych oraz urządzeń technicznych, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych oraz z zasadami określonymi w niniejszej uchwale;
- 2) na terenie o którym mowa w ust. 1 pkt. 1 zakazuje się lokalizowania obiektów małej architektury drogowej oraz elementów reklamowych;
- 3) na terenach usług sportu i rekreacji dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, urządzeń technicznych, obiektów usługowych, elementów reklamowych i informacyjnych oraz zieleni, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych oraz z zasadami określonymi w niniejszej uchwale;
- 4) na terenach zieleni parkowej dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, urządzeń sportowo rekreacyjnych oraz ciągów pieszo – rowerowych,
- 5) reklamy, tablice informacyjne i obiekty małej architektury należy lokalizować w miejscach zapewniających:
  - a) właściwą ekspozycję obiektów budowlanych,
  - b) bezpieczeństwo pieszych i ruchu pojazdów,
  - c) spełnienie przepisów odrębnych, w tym techniczno – budowlanych,
- 6) przy realizacji nowego ogrodzenia wzdłuż linii rozgraniczających dróg publicznych i placów wprowadza się następujące zasady:
  - a) ogrodzenie ażurowe o maksymalnej wysokości 160 cm,
  - b) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych.

**§ 10.** Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.

1. Na obszarze objętym planem wyznacza się następujące tereny lub obiekty podlegające ochronie :

- 1) obszar położony w zasięgu strefy „AK” ścisłej ochrony konserwatorskiej i ochrony krajobrazu kulturowego;
- 2) obszar położony w zasięgu strefy „E” ochrony ekspozycji panoramy;
- 3) obszar położony w zasięgu strefy „OW” obserwacji archeologicznych.

2. Granice i sposoby zagospodarowania terenów w obszarach stref wymienionych w ust. 1 określono odpowiednio:

- 1) W 8 ust. 3 dla strefy „AK” ścisłej ochrony konserwatorskiej i ochrony krajobrazu kulturowego;
- 2) w 8 ust. 4 dla strefy „E” ochrony ekspozycji panoramy;
- 3) w 8 ust. 5 dla strefy „OW” obserwacji archeologicznej.

3. We wschodniej części obszaru objętego planem występują tereny zagrożone powodzią, oznaczone na rysunku planu symbolami : 10 RM (część), 11 RM, 12 RM, 13 RM, 14 RM, 15 RM, 24 RM (część), 27 RM (część), 28 RM, 29 RM, 25 MN, 26 MN, 27 MN, 39 MN, 40 MN, 41 MN, 42 MN, 6 MNU, 7 MNU, 8 MNU, 1 US, 1 NP, 3 NP, 10 R, 11 R, 12 R, 13 R, 14 R (część), 15 R, 16 R, 17 R, 18 R, 20 R (część), 21 R, 22 R, 2 WS, 3 WS, 4 WS, 5 WS, 7 WS, 8 WS, 9 KDD, 10 KDD, 11 KDD (część), 12 KDD (część), 17 KDD (część), 19 KDD, 16 KDW, 21 KDW, 22 KDW, 6 KDR, 7 KDR, 9 KDR (część), 10 KDR, 12 KDR (część), 5 KDp.

4. W zakresie zasad zagospodarowania terenów wymienionych w ust. 3 ustala się:

- 1) zakaz sadzenia drzew lub krzewów wzdłuż cieków wodnych, za wyjątkiem zieleni służącej regulacji wód oraz umocnień brzegów;
- 2) zakaz zmiany ukształtowania terenu, wykonania innych robót i czynności, które mogłyby utrudnić ochronę przed powodzią;
- 3) zakaz lokalizacji inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych a także innych materiałów, które mogą zanieczyścić wodę, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, w tym w szczególności ich składowania.

5. Na obszarze objętym planem nie znajdują się tereny zagrożone osunięciem się mas ziemnych oraz tereny górnicze.

**§ 11.** Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

1. Na obszarze objętym planem ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, o którym mowa w 8 ust. 3, 4, 5 na obszarach położonych w obrębie stref konserwatorskich: „AK” ścisłej ochrony konserwatorskiej i ochrony krajobrazu kulturowego, „E” ochrony ekspozycji panoramy oraz „OW” obserwacji archeologicznej.

2. Na obszarze objętym planem wyznacza się tereny objęte zakazem zabudowy kubaturowej, za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 R – 22 R, 1 ZP – 3 ZP.

**§ 12.** Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Dla potrzeb obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem wyznacza się przebiegi dróg: głównej ruchu przyspieszonego, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1 KDGP; lokalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 KDL – 4 KDL ; dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 KDD – 19 KDD; wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 KDW – 22 KDW, ciągów pieszo – jezdnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 KDp – 7 KDp; oraz dróg transportu rolnego, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 KDR – 12 KDR.

2. Ustala się obowiązek zapewnienia poszczególnym terenom właściwej ilości stanowisk postojowych, w tym parkingów i garaży, w ilości nie mniejszej niż:

- 1) 2 miejsca na mieszkanie lub pokój hotelowy;
- 2) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej funkcji usługowej zlokalizowanej na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe;
- 3) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy usługowej oraz zabudowy produkcyjno - usługowej;
- 4) w przypadku realizacji więcej niż jednego rodzaju zabudowy w ramach własności, ilość stanowisk postojowych określonych w ust. 1 podlega zsumowaniu.

3. Ustala się następujące ogólne zasady obsługi w **zakresie infrastruktury technicznej** :

- 1) linie rozgraniczające dróg: głównej ruchu przyspieszonego (KDGP) za zgodą zarządcy drogi, lokalnych (KDL), dojazdowych (KDD), ciągów pieszo – jezdnych (KDp), wewnętrznych (KDw), transportu rolnego

(KDR) wyznaczone na rysunku planu są równocześnie liniami rozgraniczającymi sieci uzbrojenia technicznego;

- 2) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej podziemnej również pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy w przypadku braku możliwości zlokalizowania tych sieci w obrębie linii rozgraniczających dróg oraz przez tereny rolnicze;
- 3) dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń infrastruktury technicznej jako towarzyszących inwestycjom na terenach działek własnościowych inwestorów;
- 4) należy zapewnić dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) w uzasadnionych względami technicznymi sytuacjach dopuszcza się lokalizację nadziemnych kubaturowych urządzeń infrastruktury technicznej jako obiektów wbudowanych w granicach terenów przeznaczonych na inne funkcje;
- 6) w przypadku zaistnienia konfliktu pomiędzy obiektami sieciowymi a projektowanym zainwestowaniem terenu dopuszcza się przełożenie lub kablowanie sieci, po uzgodnieniu z ich zarządcą.

#### **4. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:**

- 1) zaopatrzenie w wodę poprzez rozbudowę istniejącej rozdzielczej sieci wodociągowej obsługującej istniejącą i projektowaną zabudowę;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę do celów produkcyjnych na terenach oznaczonych symbolami 1 PU i 1 U/MN z ujęć zakładowych;
- 3) wprowadza się obowiązek wyposażenia sieci wodociągowej w hydranty przeciwpożarowe dla zabezpieczenia przeciwpożarowego obiektów budowlanych.

#### **5. W zakresie odprowadzenia i unieszkodliwiania ścieków ustala się:**

- 1) odprowadzenie ścieków komunalnych i bytowych, których dopuszczalny skład określają przepisy odrębne do istniejącej i projektowanej rozdzielczej kanalizacji sanitarnej wsi Boguszyce i Żlinice na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
- 2) odprowadzenie ścieków pochodzenia przemysłowego i technologicznego po uprzednim oczyszczeniu na terenie własnym inwestora do istniejącej i projektowanej rozdzielczej kanalizacji sanitarnej wsi Boguszyce i Żlinice na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
- 3) budowę kanalizacji sanitarnej ułożonej zgodnie z zasadami podanymi w ust. 3 oraz przepompowni ścieków w sposób nie kolidujący z istniejącym i planowanym zagospodarowaniem;
- 4) odprowadzenie ścieków odbywać się będzie do oczyszczalni ścieków w Opolu lub alternatywnie do oczyszczalni ścieków w innej miejscowości;
- 5) do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej wszelkie działania w zakresie gospodarki ściekowej muszą być prowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi, dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe, lokalizowanych na działkach zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

#### **6. W zakresie odprowadzenia wód opadowych ustala się:**

- 1) odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo w teren lub do istniejących rowów melioracyjnych i cieków wodnych na warunkach określonych przez ich właścicieli oraz na terenach uzbrojonych do kanalizacji deszczowej;
- 2) budowę kanalizacji deszczowej ułożonej zgodnie z zasadami podanymi w ust.3;
- 3) obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych, jeśli takie wystąpią przed ich wprowadzeniem do kanalizacji deszczowej;
- 4) obowiązek utwardzenia i skanalizowania terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia w/w substancjami, o których mowa w pkt. 3.

#### **7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:**

- 1) zasilanie w energię elektryczną odbiorców z istniejącej i projektowanej sieci rozdzielczej kablowej lub napowietrznej niskiego napięcia na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
- 2) dla potrzeb istniejącego i projektowanego zainwestowania (głównie zabudowa zagrodowa, mieszkaniowa, mieszkaniowo - usługowa) wyznacza się tereny pod istniejące i projektowane stacje transformatorowe, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 E – 7 E oraz trasy linii elektroenergetycznych średniego napięcia zgodnie z zasadami zawartymi w ust. 3;
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych na terenach własnych inwestora, z zapewnieniem dostępu transportu i obsługi tych urządzeń;
- 4) pozostawia się przebieg tras istniejących linii elektroenergetycznych o średnim napięciu wraz z strefami, w obrębie których obowiązują ograniczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz pozostałymi przepisami dotyczącymi linii elektroenergetycznych;
- 5) zakazuje się lokalizowania obiektów budowlanych na stały pobyt ludzi oraz trwałego zagospodarowania terenu zielenią średnią i wysoką w obrębie stref, o których mowa w ust. 7 pkt. 4;
- 6) docelowo w obrębie stref: „AK” ścisłej ochrony konserwatorskiej i ochrony krajobrazu kulturowego oraz „E” ochrony ekspozycji panoramy istniejące napowietrzne sieci niskiego i średniego napięcia należy zastąpić liniami kablowymi;
- 7) dopuszcza się przełożenie lub kablowanie sieci elektroenergetycznych na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci.

**8. W zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się :**

- 1) na terenie objętym planem przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN 350, PN 4,0 MPa relacji Zdzieszowice – Gać – Wrocław Ołtaszyn;
- 2) strefa ochronna sieci gazowej wysokiego ciśnienia (pas terenu 2 x 35 m), której lokalizację pokazano na rysunku planu stanowi obszar, w którym operator sieci jest uprawniony do zapobiegania wszelkiej działalności mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłową eksploatację gazociągów;
- 3) dopuszcza się zmianę szerokości strefy ochronnej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 4) w strefie ochronnej, o której mowa w pkt. 2 wprowadza się zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy;
- 5) obowiązek zapewnienia służbom technicznym swobodnego dojazdu do gazociągów w celu bieżącej obsługi, napraw lub przebudowy oraz przemieszczania się wzdłuż i w obrębie strefy ochronnej;
- 6) obowiązek uzgodnienia z operatorami sieci gazowej lokalizacji obiektów wzdłuż strefy ochronnej, przed wydaniem pozwolenia na budowę;
- 7) dopuszcza się na warunkach uzgodnionych z operatorami gazociągów wykonywanie przejazdów i przejść przez teren strefy ochronnej gazociągu w celu połączeń komunikacyjnych terenów sąsiadujących przedzielonych gazociągiem;
- 8) wprowadza się zakaz nasadzania drzew i krzewów w odległości 2,0 m od osi projektowanego gazociągu;
- 9) dopuszcza się lokalizację sieci podziemnego uzbrojenia technicznego po uzgodnieniu i na warunkach określonych przez operatorów gazociągów;
- 10) zakaz prowadzenia działalności gospodarczej mogącej zagrozić trwałości gazociągów podczas eksploatacji;
- 11) wszelkie inwestycje budowlane oraz prowadzenie działalności gospodarczej w obrębie strefy ochronnej gazociągów wymagają uzgodnienia z operatorem gazociągów;
- 12) zaopatrzenie w gaz odbiorców poprzez budowę rozdzielczej sieci gazowej średniego ciśnienia na warunkach określonych przez operatora sieci;
- 13) ułożenie rozdzielczej sieci gazowej na warunkach określonych przez właściciela sieci oraz zgodnie z zasadami podanymi w ust.3;
- 14) do czasu realizacji sieci gazowej dopuszcza się korzystanie ze zbiorników gazowych stacjonarnych lokalizowanych w granicach własności, zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się wykorzystanie do ogrzewania ekologicznych źródeł ciepła:

- 1) paliwo płynne lub inne o niskiej zawartości siarki, gazowe, elektryczne oraz niekonwencjonalne źródła energii, przy zastosowaniu urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu zanieczyszczeń;
- 2) dopuszcza się wykorzystanie paliw stałych z zastosowaniem technologii o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery;
- 3) zbiorniki stacjonarne gazowe lub olejowe należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

10. W zakresie usług telekomunikacyjnych ustala się:

- 1) zaopatrzenie w łącza telefoniczne z istniejącej i projektowanej sieci rozdzielczej (napowietrznej lub kablowej) - na warunkach określonych przez operatorów sieci;
- 2) budowę sieci telekomunikacyjnych we wspólnych kanałach zbiorczych w porozumieniu ze wszystkimi operatorami sieci, ułożonych zgodnie z zasadami podanymi w ust. 3;
- 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń przekaźnikowych telekomunikacji w tym konstrukcji wieżowych i stacji bazowych telefonii komórkowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. W zakresie usuwania odpadów ustala się:

- 1) usuwanie odpadów stałych komunalnych do szczelnych pojemników - kontenerów i ich późniejsze wywiezienie na wysypisko odpadów komunalnych na warunkach określonych przez dysponenta wysypiska;
- 2) sposób postępowania z odpadami (w tym innymi) na zasadach określonych w przepisach o odpadach;
- 3) wytwórcy odpadów zobowiązani są do stosowania technologii minimalizujących powstawanie odpadów i ograniczających ich uciążliwość dla środowiska.

12. W zakresie melioracji ustala się obowiązek przebudowy systemu drenarskiego lub jego naprawy, w przypadku gdy inwestycje realizowane będą na gruntach zdrenowanych, po uzyskaniu stosownych uzgodnień z właściwym organem do spraw melioracji.

§ 13. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania urządzenia i użytkowania terenów. Do czasu realizacji ustaleń planu pozostawia się dotychczasowe użytkowanie terenów.

### Rozdział 3.

#### Przepisy szczegółowe dla wyznaczonych terenów w liniach rozgraniczających

§ 14. Tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolami : **8 RM, 9 RM, 10 RM (część), 21 RM, 22 RM, 23 RM (część), 25 RM, 26 RM** (tereny położone w granicach strefy „AK” ścisłej ochrony konserwatorskiej i ochrony krajobrazu kulturowego).

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi zabudowa zagrodowa,
- 2) dopuszcza się lokalizację :
  - a) nieuciążliwych usług lokalnych, w tym usług agroturystyki o powierzchni nie przekraczającej 100 m<sup>2</sup>, usługi mogą być lokalizowane w adaptowanych pomieszczeniach budynku mieszkalnego lub gospodarczego, w pomieszczeniach dobudowanych do budynków lub w obiektach wolnostojących,
  - b) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
  - c) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego, miejsc parkingowych i garaży wolnostojących.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) formę przestrzenną nowych oraz przebudowywanych i rozbudowywanych budynków w obrębie terenów wyznaczonych w liniach rozgraniczających należy dostosować do skali ukształtowania bryły i detalu istniejącej zabudowy w tym formy i wysokości dachu, układu kalenicy, poziomu posadowienia parteru, formy

i wysokości ogrodzenia, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 8 ust. 3 (obszar strefy „AK” ochrony konserwatorskiej) oraz w § 8 ust. 4 (obszar strefy „E” ochrony ekspozycji panoramy);

- 2) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami : 8 RM, 9 RM, 10 RM (część), 21 RM, 22 RM, 23 RM (część), 25 RM, 26 RM obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie strefy „OW” ochrony zabytków archeologicznych, o której mowa w § 8 ust. 5;
- 3) dopuszcza się sytuowanie ściany budynków gospodarczych i mieszkalnego w odległości 1,5 m od granicy w z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy w przypadku lokalizowania zabudowy na obu sąsiadujących ze sobą działkach;
- 4) maksymalna dopuszczalna obsada w budynkach inwentarskich na jednej działce zabudowy zagrodowej nie powinna przekroczyć 10 DJP;
- 5) na terenie oznaczonym symbolem 10 RM (część) poziom posadzki budynków mieszkalnych należy wynieść 120 cm powyżej naturalnego poziomu terenu z uwagi na zagrożenie powodzią;
- 6) na części terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 9 RM położonego w obrębie 50 metrowej strefy ochronnej od cmentarza (istniejącego) obowiązują ograniczenia określone w przepisach odrębnych,
- 7) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 70 % powierzchni działki, w tym powierzchnia zabudowy 40 % (nie dotyczy działek istniejących przekraczających w/w wskaźniki);
- 8) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 30 % powierzchni działki;
- 9) obowiązek wyznaczenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podstawowego miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 12 ust. 2;

3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się podział terenu na działki :

- 1) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić 22 m,
- 2) minimalna powierzchnia działki zabudowy zagrodowej nie może być mniejsza niż 1200 m<sup>2</sup>,
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi powinien wynosić 70<sup>0</sup>- 110<sup>0</sup>.

**§ 15. Tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolami : 1 RM, 2 RM, 3 RM, 4 RM, 5 RM, 6 RM, 7 RM, 10 RM (część), 11 RM, 12 RM, 13 RM, 14 RM, 15 RM, 16 RM, 17 RM, 18 RM, 19 RM, 20 RM, 23 RM (część), 24 RM, 27 RM, 28 RM, 29 RM .**

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi zabudowa zagrodowa;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) nieuciążliwych usług lokalnych związanych z produkcją rolniczą o powierzchni nie przekraczającej 100 m<sup>2</sup>, usługi mogą być lokalizowane w adaptowanych pomieszczeniach budynku mieszkalnego lub gospodarczego, w pomieszczeniach dobudowanych do budynków lub w obiektach wolnostojących,
  - b) usług agroturystycznych,
  - c) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
  - d) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego, miejsc parkingowych i garaży wolnostojących.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wymóg kształtowania zabudowy w nawiązaniu do lokalnej formy architektonicznej;
- 2) dopuszcza się sytuowanie ściany budynków gospodarczych i mieszkalnego w odległości 1,5 m od granicy w z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy w przypadku lokalizowania zabudowy na obu sąsiadujących ze sobą działkach;
- 3) wysokość nowej i przebudowywanej oraz rozbudowywanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych (nie licząc piwnic);

- 4) wysokość nowej zabudowy gospodarczej nie może przekroczyć 1 kondygnacji nadziemnej;
- 5) wysokość nowej i przebudowywanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej liczona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 11 m a zabudowy gospodarczej (budynki gospodarcze, hodowlane, garaże) nie może przekroczyć 8 m;
- 6) dachy budynków mieszkalnych i usługowych dwuspadowe, naczółkowe lub wielospadowe o przedłużonej kalenicy, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych  $30^{\circ}$ –  $45^{\circ}$ , dopuszcza się wzbogacenie formy dachów poprzez wprowadzenie świetlików oraz symetrycznie rozlokowanych lukarn,
- 7) dachy budynków mieszkalnych i usługowych pokryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi oraz blachą;
- 8) dachy budynków gospodarczych dwuspadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi oraz blachą, dopuszcza się jednospadowe w przypadku dobudowy do innych budynków lub lokalizowanych przy granicy działki, minimalny kąt nachylenia połaci dachowych  $10^{\circ}$ ;
- 9) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2 RM, 7 RM, 13 RM, 14 RM, 15 RM, 23 RM (część) obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie stref „E” ochrony ekspozycji panoramy, o której mowa w § 8 ust. 4;
- 10) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 17 RM, 18 RM, 23 RM (część), 24 RM, 27 RM, 28 RM (część), obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie strefy „OW” ochrony zabytków archeologicznych, o której mowa w § 8 ust. 5;
- 11) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 10 RM (część), 11 RM, 12 RM, 13 RM, 14 RM, 15 RM, 24 RM (część), 27 RM (część), 28 RM, 29 RM poziom posadzki budynków mieszkalnych należy wynieść 120 cm powyżej naturalnego poziomu terenu z uwagi na zagrożenie powodzią;
- 12) maksymalna dopuszczalna obsada w budynkach inwentarskich na jednej działce zabudowy zagrodowej nie powinna przekroczyć 15 DJP;
- 13) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 70 % powierzchni działki, w tym powierzchnia zabudowy 40 % (nie dotyczy działek istniejących przekraczających w/w wskaźniki);
- 14) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 30 % powierzchni działki;
- 15) na terenie oznaczonym symbolem 7 RM wskazane nasadzenia zieleni izolacyjnej od strony drogi 1 KDGP;
- 16) obowiązek wyznaczenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podstawowego miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 12 ust. 2.

3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się podział terenu na działki :

- 1) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić 22 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki zabudowy zagrodowej nie może być mniejsza niż 1200 m<sup>2</sup>;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi powinien wynosić  $70^{\circ}$ -  $110^{\circ}$ .

**§ 16.** Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej, oznaczone na rysunku planu symbolami : **22 MN (część), 23 MN, 24 MN, 28 MN, 29 MN, 37 MN, 38 MN (część), 43 MN, 44 MN, 45 MN, 46 MN** (tereny położone w granicach strefy „AK” ścisłej ochrony konserwatorskiej i ochrony krajobrazu kulturowego).

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) dopuszcza się lokalizację :
  - a) nieuciążliwych usług lokalnych o powierzchni nieprzekraczającej 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, usługi mogą być lokalizowane w adaptowanych pomieszczeniach budynku mieszkalnego lub gospodarczego, w pomieszczeniach dobudowanych do budynków lub w obiektach wolnostojących,
  - b) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,

c) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego, miejsc parkingowych i garaży wolnostojących, z wykluczeniem parkowania samochodów o nośności powyżej 3,5 t.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) formę przestrzenną nowych oraz przebudowywanych i rozbudowywanych budynków w obrębie terenów wyznaczonych w liniach rozgraniczających należy dostosować do skali ukształtowania bryły i detalu istniejącej zabudowy w tym formy i wysokości dachu, układu kalenicy, poziomu posadowienia parteru, formy i wysokości ogrodzenia, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 8 ust. 3 (obszar strefy „AK” ścisłej ochrony konserwatorskiej i ochrony krajobrazu kulturowego) i w § 8 ust. 4 (obszar strefy „E” ochrony ekspozycji panoramy);
- 2) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami : 22 MN (część), 23 MN, 24 MN, 28 MN, 37 MN, 38 MN (część), 43 MN, 44 MN, 45 MN 46 MN obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie strefy „OW” obserwacji archeologicznej, o której mowa w § 8 ust. 5;
- 3) dopuszcza się sytuowanie ściany budynku gospodarczego, garażu oraz mieszkalnego w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy w przypadku lokalizowania zabudowy na obu sąsiadujących ze sobą działkach;
- 4) na części terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 28 MN (część) położonego w obrębie 50 metrowej strefy ochronnej od cmentarza (istniejącego) obowiązują ograniczenia określone w przepisach odrębnych,
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 50 % powierzchni działki, w tym powierzchnia zabudowy 30 %;
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 50 % powierzchni działki;
- 7) obowiązek wyznaczenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podstawowego miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 12 ust. 2.

3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) podział terenu na działki :
  - a) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić: 20 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, 14 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
  - b) minimalna powierzchnia działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej nie może być mniejsza niż 800 m<sup>2</sup>, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej 600 m<sup>2</sup>,
- 2) w przypadku gdy powierzchnia terenu podlegającego podziałowi uniemożliwia wydzielenie działki o parametrach określonych w ust. 3 pkt. 1, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni jednej z nowo wydzielonych działek maksymalnie o 20 % minimalnej powierzchni określonej w ust. 3 pkt. 1 (dotyczy skrajnych działek);
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi powinien wynosić 70<sup>0</sup>- 110<sup>0</sup>.

**§ 17.** Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej, oznaczone na rysunku planu symbolami : **1 MN - 21 MN, 22 MN (część), 25 MN, 26 MN, 27 MN, 30 MN – 36 MN, 38 MN (część), 39 MN, 40 MN, 41 MN, 42 MN, 47 MN, 48 MN** .

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) nieuciążliwych usług lokalnych o powierzchni nieprzekraczającej 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, usługi mogą być lokalizowane w adaptowanych pomieszczeniach budynku mieszkalnego lub gospodarczego, w pomieszczeniach dobudowanych do budynków lub w obiektach wolnostojących,
  - b) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,

c) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego, miejsc parkingowych i garaży wolnostojących, z wykluczeniem parkowania samochodów o nośności powyżej 3,5 t.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wjazdy na działki bezpośrednio z istniejących lub projektowanych ulic;
- 2) wymóg kształtowania zabudowy w nawiązaniu do lokalnej formy architektonicznej;
- 3) dopuszcza się sytuowanie ściany budynku gospodarczego, garażu oraz mieszkalnego w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy w przypadku lokalizowania zabudowy na obu sąsiadujących ze sobą działkach;
- 4) wysokość nowej i przebudowywanej oraz rozbudowywanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej nie może przekroczyć dwóch kondygnacji nadziemnych (nie licząc piwnic), a zabudowy gospodarczej 1 kondygnacji;
- 5) wysokość nowej i przebudowywanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej liczona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 11 m a wysokość zabudowy gospodarczej (budynki gospodarcze, garaże) nie może przekroczyć 8 m;
- 6) dachy budynków mieszkalnych i usługowych dwuspadowe, naczółkowe lub wielospadowe o przedłużonej kalenicy, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych 30<sup>0</sup>– 45<sup>0</sup>, dopuszcza się wzbogacenie formy dachów poprzez wprowadzenie świetlików oraz symetrycznie rozlokowanych lukarn;
- 7) dachy budynków mieszkalnych i usługowych pokryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi oraz blachą;
- 8) pokryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi oraz blachą;
- 9) dachy budynków gospodarczych dwuspadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi oraz blachą, dopuszcza się jednospadowe w przypadku dobudowy do innych budynków lub lokalizowanych przy granicy działki, minimalny kąt nachylenia połaci dachowych 10<sup>0</sup>;
- 10) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 20 MN, 21 MN (część), 25 MN (część), 26 MN, 27 MN, 38 MN (część) obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie strefy „E” ekspozycji panoramy, o której mowa w § 8 ust. 4;
- 11) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami : 21 MN (część), 22 MN (część), 30 MN (część), 32 MN (część), 34 MN (część), 35 MN (część), 36 MN (część), 38 MN (część), 47 MN, 48 MN obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie strefy „OW” ochrony zabytków archeologicznych, o której mowa w § 8 ust. 5;
- 12) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 25 MN, 26 MN, 27 MN, 39 MN, 40 MN, 41 MN, 42 MN poziom posadzki budynków mieszkalnych należy wynieść 120 cm powyżej naturalnego poziomu terenu z uwagi na zagrożenie powodzią;
- 13) na części terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 30 MN (część), 32 MN (część) położonych w obrębie 50 metrowej strefy ochronnej od cmentarza (istniejącego) obowiązują ograniczenia określone w przepisach odrębnych,
- 14) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 50 % powierzchni działki, w tym powierzchnia zabudowy 30 % (nie dotyczy działek istniejących przekraczających w/w wskaźniki);
- 15) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 50 % powierzchni działki;
- 16) na terenach oznaczonych symbolami 4 MN, 20 MN wskazane nasadzenia zieleni izolacyjnej od strony drogi 1 KDGP;
- 17) obowiązek wyznaczenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podstawowego miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 12 ust. 2.

3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) podział terenu na działki :

- a) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić: 20 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, 14 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;
  - b) minimalna powierzchnia działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej nie może być mniejsza niż 800 m<sup>2</sup>, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej 600 m<sup>2</sup>;
- 2) w przypadku gdy powierzchnia terenu podlegającego podziałowi uniemożliwia wydzielenie działki o parametrach określonych w ust. 3 pkt. 1, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni jednej z nowo wydzielonych działek maksymalnie o 20 % minimalnej powierzchni określonej w ust. 3 pkt. 1 (dotyczy skrajnych działek);
  - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi powinien wynosić 70<sup>0</sup>- 110<sup>0</sup>.

**§ 18.** Tereny zabudowy zagrodowej z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolami **1 RMU – 5 RMU** .

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się :

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi zabudowa zagrodowa z usługami lokalnymi (w tym związanymi z agroturystyką oraz produkcją rolniczą), usługi mogą być lokalizowane w adaptowanych pomieszczeniach budynku mieszkalnego lub gospodarczego, w pomieszczeniach dobudowanych do budynków lub w obiektach wolnostojących;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - 1) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień;
  - 2) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego, miejsc parkingowych i garaży wolnostojących;
  - 3) elementów reklamowych i informacyjnych sytuowanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wymóg kształtowania zabudowy w nawiązaniu do lokalnej formy architektonicznej;
- 2) dopuszcza się sytuowanie ściany budynków gospodarczych i mieszkalnego w odległości 1,5 m od granicy w z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy w przypadku lokalizowania zabudowy na obu sąsiadujących ze sobą działkach;
- 3) wysokość nowej i przebudowywanej oraz rozbudowywanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej nie może przekroczyć dwóch kondygnacji nadziemnych (nie licząc piwnic);
- 4) wysokość nowej zabudowy gospodarczej nie może przekroczyć 1 kondygnacji nadziemnej;
- 5) wysokość nowej i przebudowywanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej liczona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 11 m a zabudowy gospodarczej (budynki gospodarcze, hodowlane, garaże) nie może przekroczyć 8 m;
- 6) dachy budynków mieszkalnych i usługowych dwuspadowe, naczółkowe lub wielospadowe o przedłużonej kalenicy, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych 30<sup>0</sup>– 45<sup>0</sup>, dopuszcza się wzbogacenie formy dachów poprzez wprowadzenie świetlików oraz symetrycznie rozlokowanych lukarn,
- 7) dachy budynków mieszkalnych i usługowych pokryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi oraz blachą;
- 8) dachy budynków gospodarczych dwuspadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi oraz blachą, dopuszcza się jednospadowe w przypadku dobudowy do innych budynków lub lokalizowanych przy granicy działki, minimalny kąt nachylenia połaci dachowych 10<sup>0</sup>;
- 9) formę przestrzenną projektowanych oraz przebudowywanych i rozbudowywanych budynków w obrębie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 3 RMU, 5 RMU należy dostosować do skali ukształtowania bryły i detalu istniejącej zabudowy w tym formy i wysokości dachu, układu kalenicy, poziomu posadowienia parteru, formy i wysokości ogrodzenia, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 8 ust. 3 (obszar strefy „AK” ochrony konserwatorskiej) oraz w § 8 ust. 4 (obszar strefy „E” ochrony ekspozycji panoramy);

- 10) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 3 RMU, 4 RMU, 5 RMU obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie strefy „OW” ochrony zabytków archeologicznych, o której mowa w § 8 ust. 5;
- 11) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 70 % powierzchni działki, w tym powierzchnia zabudowy 50 % (nie dotyczy działek istniejących przekraczających w/w wskaźniki);
- 12) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 30 % powierzchni działki;
- 13) obowiązek wydzielenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podstawowego miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 12 ust. 2.

3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się podział terenu na działki w oparciu o następujące zasady:

- 1) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić 25 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1 500 m<sup>2</sup>;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi powinien wynosić 70<sup>0</sup>– 110<sup>0</sup>.

**§ 19.** Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolami **1 MNU – 11 MNU**.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z nieuciążliwymi usługami lokalnymi, usługi mogą być lokalizowane w adaptowanych pomieszczeniach budynku mieszkalnego lub gospodarczego, w pomieszczeniach dobudowanych do budynków lub w obiektach wolnostojących,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
  - b) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego, miejsc parkingowych i garaży wolnostojących.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wjazdy na działki bezpośrednio z istniejących lub projektowanych ulic;
- 2) wymóg kształtowania zabudowy w nawiązaniu do lokalnej formy architektonicznej;
- 3) dopuszcza się sytuowanie ściany budynku gospodarczego, garażu oraz mieszkalnego w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy w przypadku lokalizowania zabudowy na obu sąsiadujących ze sobą działkach;
- 4) wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych;
- 5) wysokość budynku mieszkalnego i usługowego liczona od poziomu terenu do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 12 m;
- 6) maksymalna wysokość budynków gospodarczych, garaży oraz budynków związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą liczona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 9 m;
- 7) dachy budynków mieszkalnych i usługowych dwuspadowe, naczółkowe lub wielospadowe o przedłużonej kalenicy, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych 30<sup>0</sup>– 45<sup>0</sup>, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi oraz blachą, przy czym dopuszcza się wprowadzenie lukarn i innych elementów wzbogacających formę dachu;
- 8) dachy budynków gospodarczych dwuspadowe o symetrycznie nachylonych połaciach, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi oraz blachą, dopuszcza się jednospadowe w przypadku dobudowy do innych budynków lub lokalizowanych przy granicy działki, minimalny kąt nachylenia połaci dachowych 10<sup>0</sup>;

- 9) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami : 5 MNU, 9 MNU, 10 MNU obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie strefy „AK” ścisłej ochrony konserwatorskiej i ochrony krajobrazu kulturowego, o której mowa w § 8 ust. 3;
- 10) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 5 MNU, 6 MNU, 8 MNU, 11 MNU obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie stref „E” ochrony ekspozycji panoramy, o której mowa w § 8 ust. 4;
- 11) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami : 5 MNU, 9 MNU, 11 MNU obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie strefy „OW” obserwacji archeologicznej, o której mowa w § 8 ust. 5;
- 12) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 6 MNU, 7 MNU, 8 MNU poziom posadzki budynków mieszkalnych należy wynieść 120 cm powyżej naturalnego poziomu terenu z uwagi na zagrożenie powodzią;
- 13) na części terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 9 MNU położonego w obrębie 50 metrowej strefy ochronnej od cmentarza (istniejącego) obowiązują ograniczenia określone w przepisach odrębnych,
- 14) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 60 % powierzchni działki, w tym powierzchnia zabudowy 35 % (nie dotyczy działek przekraczających w/w wskaźniki);
- 15) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 40 % powierzchni działki;
- 16) obowiązek wyznaczenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podstawowego miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 12 ust. 2.

3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) podział terenu na działki w oparciu o następujące zasady:
  - a) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić 20 m,
  - b) minimalna powierzchnia działki powinna wynosić 1000 m<sup>2</sup>,
- 2) w przypadku gdy powierzchnia terenu podlegającego podziałowi uniemożliwia wydzielenie działki o parametrach określonych w ust. 3 pkt. 1, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni jednej z nowo wydzielonych działek maksymalnie o 20 % minimalnej powierzchni określonej w ust. 3 pkt. 1 (dotyczy skrajnych działek);
- 3) dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych w drugiej linii zabudowy wyłącznie z dojazdem własnym;
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi powinien wynosić 70<sup>0</sup>- 110<sup>0</sup>.

**§ 20.** Tereny usług komercyjnych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1 U - 8 U** .

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią usługi komercyjne;
- 2) dopuszcza się lokalizacje:
  - a) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
  - b) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego, miejsc parkingowych i garaży wolnostojących oraz dróg wewnętrznych,
  - c) mieszkań towarzyszących stanowiących nie więcej niż 30 % powierzchni użytkowej obiektu usługowego,
  - d) urządzeń sportowo – rekreacyjnych.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się :

- 1) wymóg kształtowania zabudowy w nawiązaniu do lokalnej tradycji architektonicznej;
- 2) wysokość nowej i przebudowywanej oraz rozbudowywanej zabudowy usługowej nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych;
- 3) wysokość zabudowy usługowej liczona od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku do najwyższego punktu dachu nie może przekroczyć 12 m, a budynków gospodarczych 9 m;

- 4) dachy budynków usługowych dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych  $20^{\circ}$ –  $45^{\circ}$ , pokryte dachówką ceramiczną lub cementową oraz materiałami dachówkopodobnymi, dopuszcza się stosowanie dachów dostosowanych do względów technicznych i technologicznych (w tym dachów płaskich);
- 5) dachy budynków gospodarczych dwuspadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową oraz materiałami dachówkopodobnymi, dopuszcza się jednospadowe w przypadku dobudowy do innych budynków lub lokalizowanych przy granicy działki, minimalny kąt nachylenia połaci dachowych  $10^{\circ}$ ;
- 6) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami : 4 U, 5 U, 6 U (część) obowiązują zasady kształtowania zabudowy oraz ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z położenia w obrębie strefy „AK” ścisłej ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 8 ust. 3;
- 7) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami : 4 U, 5 U obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z położenia w obrębie strefy „E” ekspozycji panoramy, o której mowa w § 8 ust. 4;
- 8) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami : 4 U, 5 U (część), 6 U, 7 U (część), 8 U (część) obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie strefy „OW” obserwacji archeologicznej, o której mowa w § 8 ust. 5;
- 9) na części terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 6 U, 7 U położonych w obrębie 50 metrowej strefy ochronnej od cmentarza (istniejącego) obowiązują ograniczenia określone w przepisach odrębnych,
- 10) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 70 % powierzchni działki, w tym powierzchnia zabudowy 50 % (nie dotyczy działek istniejących przekraczających w/w wskaźniki);
- 11) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 30 % powierzchni działki;
- 12) obowiązek wyznaczenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podstawowego miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 12 ust. 2.

3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się podział terenu na działki w oparciu o następujące zasady :

- 1) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić 20 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki powinna wynosić 1000 m<sup>2</sup>;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi powinien wynosić  $70^{\circ}$ -  $110^{\circ}$ .

**§ 21.** Teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolami **1 U/MN**.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się :

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowi zabudowa usługowa (usługi komercyjne) z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
  - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacji, pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego, miejsc parkingowych i garaży wolnostojących oraz dróg wewnętrznych.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wymóg kształtowania zabudowy w nawiązaniu do lokalnej tradycji architektonicznej,
- 2) wysokość zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie może przekroczyć 3 kondygnacji;
- 3) wysokość zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej liczona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekroczyć 12 m, a budynków gospodarczych 9 m;

- 4) dachy budynków usługowych dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych 20<sup>0</sup>– 45<sup>0</sup>, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową oraz materiałami dachówkopodobnymi, dopuszcza się stosowanie dachów dostosowanych do względów technicznych i technologicznych (w tym dachów płaskich);
- 5) dachy budynków mieszkalnych (w przypadku realizacji jako budynków wolnostojących) dwuspadowe, naczółkowe lub wielospadowe o przedłużonej kalenicy, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych 30<sup>0</sup>–45<sup>0</sup>, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi oraz blachą, przy czym dopuszcza się wprowadzenie lukarn i innych elementów wzbogacających formę dachu;
- 6) dachy budynków gospodarczych dwuspadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową oraz materiałami dachówkopodobnymi, dopuszcza się jednospadowe w przypadku dobudowy do innych budynków lub lokalizowanych przy granicy działki, minimalny kąt nachylenia połaci dachowych 10<sup>0</sup>;
- 7) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 70 % powierzchni działki, w tym powierzchnia zabudowy 50 % (nie dotyczy działek istniejących przekraczających w/w wskaźniki);
- 8) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 30 % powierzchni działki;
- 9) obowiązek wyznaczenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podstawowego miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 12 ust. 2.

3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się podział terenu na działki w oparciu o następujące zasady :

- 1) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić 22 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki powinna wynosić 1200 m<sup>2</sup>;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi powinien wynosić 70<sup>0</sup>- 110<sup>0</sup>.

**§ 22. Tereny usług publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 UP, 2 UP .**

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią usługi publiczne (istniejący budynek szkoły w Boguszycach oraz były budynek poczty w Żlincach) ;
- 2) dopuszcza się lokalizację :
  - a) mieszkań towarzyszących wbudowanych stanowiących nie więcej niż 30 % powierzchni użytkowej obiektu usługowego pod warunkiem nie powodowania konfliktów z funkcją podstawową,
  - b) zieleni urządzonej w tym zadrzewień i zakrzewień,
  - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacji, pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego, miejsc parkingowych i garaży wolnostojących, z wykluczeniem parkowania samochodów o nośności powyżej 3,5 t,
  - d) urządzeń i obiektów sportowo – rekreacyjnych.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się :

- 1) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 UP, 2 UP obowiązują zasady kształtowania zabudowy oraz ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z położenia w obrębie strefy „AK” ścisłej ochrony konserwatorskiej i ochrony krajobrazu kulturowego, o której mowa w § 8 ust. 3;
- 2) na części terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 UP obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie strefy „E” ochrony ekspozycji panoramy, o której mowa w § 8 ust. 4;
- 3) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 UP i 2 UP obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie strefy „OW” obserwacji archeologicznych, o której mowa w § 8 ust. 5;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie może przekroczyć 70 % powierzchni terenu;

- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 30 % powierzchni terenu;
- 6) obowiązek wyznaczenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podstawowego miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości 1 miejsce na 10 użytkowników;
- 7) obowiązek wyposażenia budynków użyteczności publicznej w urządzenia zapewniające dostępność tych budynków osobom niepełnosprawnym co najmniej do wysokości pierwszej kondygnacji, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 23.** Tereny usług kultury sakralnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1 UKs, 2 UKs** .

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się :

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią usługi kultury sakralnej – istniejący kościół p.w. Trójcy Świętej wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
  - b) obiektów małej architektury,
  - c) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się

- 1) obowiązek zachowania istniejącej formy architektonicznej kościoła, przy jego przebudowie i rozbudowie;
- 2) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 UKs i 2 UKs obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie strefy „AK” ścisłej ochrony konserwatorskiej i ochrony krajobrazu kulturowego, o której mowa w § 8 ust. 3;
- 3) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 UKs i 2 UKs obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie strefy „OW” obserwacji archeologicznej, o której mowa w § 8 ust. 5.

**§ 24.** Tereny usług sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolami **1 US, 2 US** .

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią usługi sportu i rekreacji;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
  - b) obiektów usługowych związanych z przeznaczeniem podstawowym oraz usług kultury o maksymalnej powierzchni zabudowy nie przekraczającej 300 m<sup>2</sup>,
  - c) obiektów małej architektury,
  - d) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego, miejsc parkingowych terenowych, z wykluczeniem parkowania samochodów o nośności powyżej 3,5 t.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wysokość obiektów usługowych liczona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekroczyć 12 m;
- 2) należy stosować dachy dwuspadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, pokryte dachówką oraz materiałami dachówkopodobnymi, kąt nachylenia połaci dachowych 20<sup>0</sup>- 45<sup>0</sup>, dopuszcza się dach płaski;
- 3) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 US (część) i 2 US (część) obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie strefy „OW” obserwacji archeologicznej, o której mowa w § 8 ust. 5;
- 4) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1 US poziom posadzki budynków usługowych należy wynieść 120 cm powyżej naturalnego poziomu terenu z uwagi na zagrożenie powodzią;

- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 40 % powierzchni działki, w tym powierzchnia zabudowy 20 %;
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 60 % powierzchni działki;
- 7) obowiązek wyznaczenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podstawowego miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości 1 miejsce na 10 użytkowników;
- 8) od strony dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami: 9 KDD, 10 KDD, 11 KDD, 14 KDD wprowadza się obowiązek należytego zabezpieczenia terenu sportowego w sposób zapewniający bezpieczeństwo przebywającym na boisku oraz na terenach przyległych.

§ 25. Teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, obiektów obsługi transportu samochodowego oraz zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1 PU** .

1. W zakresie przeznaczenia teren ustala się :

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowią: objekty produkcyjne, składy, magazyny, objekty obsługi transportu samochodowego oraz zabudowa usługowa,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) zabudowy mieszkaniowej dla właścicieli obiektów produkcyjno – usługowych,
  - b) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
  - c) parkingów i garaży,
  - d) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
  - e) elementów reklamowych i informacyjnych sytuowanych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) zakazuje się lokalizowania w bezpośrednim sąsiedztwie obiektów produkcji chemicznej i obiektów przetwórstwa rolnego i produkcji żywności oraz lokalizowania na całym obszarze objętym planem otwartych placów składowych dla materiałów sypkich.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących budynków produkcyjnych i magazynowych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 2) wysokość nowych i przebudowywanych oraz rozbudowywanych obiektów produkcyjnych, produkcyjno – usługowych, magazynowych, obiektów obsługi transportu samochodowego oraz usługowych dostosowana do wymogów techniczno – technologicznych, ale nie powinna przekroczyć 12 m, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
- 3) wysokość kominów, urządzeń telekomunikacyjnych w tym konstrukcji wieżowych dostosowana do wymogów technicznych;
- 4) dachy obiektów: produkcyjnych, produkcyjno – usługowych, magazynowych, obsługi transportu samochodowego dostosowane do wymogów techniczno – technologicznych;
- 5) dachy budynków mieszkaniowych i usługowych (w przypadku realizacji jako oddzielnych budynków) dwuspadowe lub wielospadowe, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi, dopuszcza się dostosowanie dachów do względów techniczno – technologicznych, w tym również dachów płaskich;
- 6) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1 PU obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie strefy „OW” obserwacji archeologicznych, o której mowa w § 8 ust. 5;
- 7) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 80 % powierzchni działki (w tym powierzchnia zabudowy 65 %);
- 8) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 20 % powierzchni działki;
- 9) obowiązek wydzielenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia terenu miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 12 ust 2.

3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) minimalna szerokość działki 30 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki 2 500 m<sup>2</sup>.

**§ 26.** Tereny obsługi produkcji gospodarki polowej, ogrodniczej i zwierzęcej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1 RU, 2 RU**.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią: obiekty obsługi produkcji gospodarki polowej, ogrodniczej i zwierzęcej (składy, magazyny oraz obiekty usługowe);
- 2) dopuszcza się lokalizacje:
  - a) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
  - b) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego oraz miejsc parkingowych,
  - c) elementów reklamowych i informacyjnych sytuowanych zgodnie z przepisami szczególnymi.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wymóg kształtowania zabudowy w sposób zharmonizowany z lokalnym krajobrazem;
- 2) wysokość obiektów przebudowywanych i rozbudowywanych oraz nowych związanych z obsługą produkcji rolniczej, ogrodniczej i zwierzęcej dostosowana do wymogów techniczno – technologicznych, ale nie powinna przekroczyć wysokości 12 m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
- 3) dachy obiektów: związanych z obsługą produkcji rolniczej, ogrodniczej i zwierzęcej, magazynowych oraz usługowych dostosowane do wymogów techniczno – technologicznych;
- 4) na części terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2 RU obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie strefy „AK” ścisłej ochrony konserwatorskiej i ochrony krajobrazu kulturowego, o której mowa w § 8 ust. 3;
- 5) na części terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2 RU obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie stref „E” ochrony ekspozycji panoramy, o której mowa w § 8 ust. 4;
- 6) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2 RU obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie strefy „OW” obserwacji archeologicznych, o której mowa w § 8 ust. 5;
- 7) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 75 % powierzchni działki, w tym powierzchnia zabudowy 50 %;
- 8) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 25 % powierzchni działki;
- 9) obowiązek wydzielenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podstawowego miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 12 ust. 2;
- 10) przy realizacji nowych ogrodzeń od frontu działki wprowadza się następujące zasady:

- a) ogrodzenie ażurowe o maksymalnej wysokości 200 cm,
- b) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych.

3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) minimalna szerokość działki 25 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki 2 000 m<sup>2</sup>.

**§ 27.** Tereny zieleni parkowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1 ZP – 3 ZP**.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi zielen parkowa,
- 2) dopuszcza się lokalizację:

- a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego,
- b) ciągów pieszo – rowerowych,
- c) urządzeń sportowo – rekreacyjnych,
- d) obiektów małej architektury.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się :

- 1) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 3 ZP obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie strefy „AK” ścisłej ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 8 ust. 3;
- 2) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 2 ZP, 3 ZP obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie strefy „E” ekspozycji panoramy , o której mowa w § 8 ust. 4;
- 3) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 2 ZP (część), 3 ZP obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie strefy „OW” obserwacji archeologicznych, o której mowa w § 8 ust. 5;
- 4) zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych.

**§ 28.** Teren cmentarza czynnego, oznaczony na rysunku planu symbolem 1 ZC.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się :

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowi teren istniejącego cmentarza;
- 2) dopuszcza się lokalizację :
  - a) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
  - b) obiektów małej architektury,
  - c) obiektów i urządzeń związanych z przeznaczeniem podstawowym (obiekty kubaturowe, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, parkingi).

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się :

- 1) wprowadza się nakaz utrzymywania i konserwowania obiektów cmentarnych, małej architektury, ogrodzenia oraz zieleni, a powstałe ubytki należy uzupełniać zielenią zgodnie z istniejącymi warunkami glebowymi;
- 2) wysokość zabudowy liczona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekroczyć 12 m;
- 3) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1 ZC obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie strefy „AK” ścisłej ochrony konserwatorskiej i ochrony krajobrazu kulturowego, o której mowa w § 8 ust. 3;
- 4) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1 ZC obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie strefy „OW” obserwacji archeologicznych, o której mowa w § 8 ust. 5;
- 5) wprowadza się zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej, zakładów żywienia zbiorowego, produkcji i składowania żywności w strefie ochrony sanitarnej cmentarza (50 m).

**§ 29.** Tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 R – 22 R .

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią tereny rolnicze;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej (napowietrzne i podziemne),
  - b) zadrzewień i zakrzewień,
  - c) stawów hodowlanych,
  - d) niezbędnych dróg do obsługi terenów rolniczych,
  - e) urządzeń wodnych kształtujących stosunki wodne, w tym urządzeń melioracyjnych i zbiorników wodnych,
  - f) ciągów pieszych i rowerowych (w tym również szlaków turystycznych).

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami : 1 R (część), 9 R (część), 11 R (część), 12 R, 13 R obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie strefy „E” ochrony ekspozycji panoramy, o której mowa w § 8 ust. 4;
- 2) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 9 R (część), 14 R (część), 19 R, 20 R, 21 R (część) obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie strefy „OW” obserwacji archeologicznych, o której mowa w § 8 ust. 5;
- 3) zakazuje się lokalizacji wszelkich obiektów kubaturowych.

**§ 30.** Tereny wód śródlądowych (cieki wodne, rowy melioracyjne), oznaczone na rysunku planu symbolami **1 WS – 8 WS** .

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią wody śródlądowe (cieki wodne, rowy melioracyjne).

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) nakazuje się ochronę wód powierzchniowych wraz z szatą roślinną w ich najbliższym sąsiedztwie oraz wód podziemnych;
- 2) dopuszcza się przykrycie rowów melioracyjnych;
- 3) wprowadza się obowiązek pozostawienia wolnego pasa terenu przy rowach melioracyjnych i ciekach wodnych o szerokości minimum 3 m celem zapewnienia dostępu do rowów i cieków wodnych oraz umożliwienia ich konserwacji (w tym również urządzeń wodnych).

**§ 31.** Teren urządzeń zaopatrzenia w wodę – ujęcie wody, oznaczony na rysunku planu symbolem **1 W**.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się :

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowią urządzenia zaopatrzenia w wodę – ujęcie wody;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) zieleni niskiej,
- b) niezbędnych dróg do obsługi urządzeń zaopatrzenia w wodę;

3) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1 W obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie strefy „OW” obserwacji archeologicznej, o której mowa w § 8 ust. 5.

**§ 32.** Tereny urządzeń elektroenergetycznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1 E - 7 E**.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią urządzenia elektroenergetyczne;

2) dopuszcza się lokalizację zieleni niskiej.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) adaptację istniejących stacji transformatorowych, z dopuszczeniem możliwości ich modernizacji lub likwidacji oraz budowę nowych stacji;
- 2) w przypadku realizacji obiektów kubaturowych wysokość zabudowy nie może przekroczyć 9 m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu stacji;
- 3) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami : 4 E, 5 E obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie strefy „AK” ścisłej ochrony konserwatorskiej i ochrony krajobrazu kulturowego, o której mowa w § 8 ust. 3;
- 4) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami : 4 E, 5 E obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie strefy „E” ochrony ekspozycji panoramy, o której mowa w § 8 ust. 4;
- 5) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 4 E, 5 E, 6 E, 7 E obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie strefy „OW” obserwacji archeologicznych, o której mowa w § 8 ust. 5;

6) przy grodzeniu stacji transformatorowych wprowadza się następujące zasady:

- a) ogrodzenie ażurowe o maksymalnej wysokości 150 cm,
- b) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych.

**§ 33.** Tereny urządzeń gospodarki ściekowej – przepompownie ścieków, oznaczone na rysunku planu symbolami **1 NP – 3 NP**.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią urządzenia gospodarki ściekowej – przepompownie ścieków;
- 2) dopuszcza się lokalizację zieleni niskiej.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się :

- 1) adaptację istniejących przepompowni ścieków, z dopuszczeniem możliwości ich modernizacji oraz budowę nowych przepompowni;
- 2) przy grodzeniu przepompowni ścieków wprowadza się następujące zasady:

- a) ogrodzenie ażurowe o maksymalnej wysokości 150 cm;
- b) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych.

**§ 34.** Tereny urządzeń obsługi komunikacji samochodowej – parkingi, oznaczone na rysunku planu symbolami **1 KS, 2 KS**.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią urządzenia obsługi komunikacji samochodowej - parkingi;
- 2) dopuszcza się lokalizację:

- a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- b) zieleni izolacyjnej.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) nasadzenia zieleni izolacyjnej na granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej;
- 2) stanowiska postojowe i jezdnie manewrowe powinny mieć nawierzchnię utwardzoną lub co najmniej gruntową stabilizowaną ze spadkiem zapewniającym spływ wody;
- 3) odprowadzanie wód opadowych z terenu parkingu do projektowanej kanalizacji deszczowej po uprzednim ich oczyszczeniu w urządzeniach zabezpieczających przed przedostawaniem się produktów ropopochodnych i piasku;
- 4) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2 KS obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie strefy „OW” obserwacji archeologicznej, o której mowa w § 8 ust. 5.

**§ 35.** Teren drogi publicznej klasy GP - głównej ruchu przyspieszonego, oznaczony na rysunku planu symbolem **1 KDGP**.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowi droga publiczna klasy GP - główna ruchu przyspieszonego, w ciągu drogi krajowej nr 45 Złoczew – Opole - Chałupki;
- 2) dopuszcza się lokalizację:

- a) towarzyszących obiektów pomocniczych,
- b) chodnika i ścieżki rowerowej lub ścieżki pieszo – rowerowej,
- c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej za zgodą zarządcy drogi w tym również związanych z odprowadzaniem i podczyszczaniem wód opadowych odprowadzanych z jezdni,
- d) środków ochrony czynnej zmniejszającej uciążliwość drogi (ekrany naturalne z zieleni, ekrany akustyczne),

e) w ramach wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: pasów zieleni izolacyjnej, obiektów małej architektury oraz urządzeń technicznych.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających - 25 m w przekroju drogowym, 30 m w przekroju ulicznym (dopuszczalne miejscowe zmniejszenie linii rozgraniczających zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami jak na rysunku planu);
- 2) skrzyżowanie drogi głównej ruchu przyspieszonego z drogami lokalnymi oraz dojazdowymi na warunkach określonych przez zarządcę drogi wyższej kategorii;
- 3) krzyżowania drogi z sieciami infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez zarządców sieci i zarządcę drogi;
- 5) wyklucza się zjazdy i wyjazdy bezpośrednio z terenów przyległych do terenu drogi głównej ruchu przyspieszonego;
- 6) wyklucza się bezpośrednie włączenia dróg, oznaczonych symbolami : 6 KDD (dojazdowa), 1 KDL (lokalna) oraz 1 KX (ciąg pieszy) do drogi 1 KDGP;
- 7) włączenie drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem 7 KDD do drogi 1 KDGP może wystąpić tylko w 1 miejscu na wysokości terenów, oznaczonych symbolami 6 U, 1 UKs;
- 8) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1 KDGP (część) obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie strefy „AK” ścisłej ochrony konserwatorskiej i ochrony krajobrazu kulturowego, o której mowa w § 8 ust. 3;
- 9) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1 KDGP (część) obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie strefy „E” ochrony ekspozycji panoramy, o której mowa w § 8 ust. 4;
- 10) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1 KDGP (część) obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie strefy „OW” obserwacji archeologicznej, o której mowa w § 8 ust. 5.

**§ 36. Tereny dróg publicznych klasy L - lokalne, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 KDL-4 KDL .**

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią drogi klasy L – lokalne;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) chodników i ścieżek rowerowych,
  - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - c) w ramach wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: pasów zieleni izolacyjnej, obiektów małej architektury oraz urządzeń technicznych.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) minimalna szerokość dróg w liniach rozgraniczających – 15 m w przekroju drogowym, 12 m w przekroju ulicznym (dopuszczalne miejscowe zmniejszenie linii rozgraniczających zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami jak na rysunku planu);
- 2) minimalna szerokość jezdni z dwoma pasami ruchu – 6 m;
- 3) wyklucza się bezpośrednie włączenie drogi lokalnej, oznaczonej symbolem 1 KDL do drogi 1 KDP (główna ruchu przyspieszonego);
- 4) skrzyżowania dróg lokalnych z drogą główną ruchu przyspieszonego na warunkach określonych przez zarządcę drogi głównej;
- 5) skrzyżowania dróg lokalnych z drogami dojazdowymi na warunkach określonych przez zarządców dróg lokalnych;
- 6) krzyżowania dróg lokalnych z sieciami infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez zarządców sieci i zarządcę dróg.

**§ 37. Tereny dróg publicznych klasy D - dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 KDD – 19 KDD .**

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią drogi publiczne klasy D – dojazdowe;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) chodników i ścieżek rowerowych,
  - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - c) w ramach wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: pasów zieleni izolacyjnej, obiektów małej architektury oraz urządzeń technicznych.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) minimalna szerokość dróg w liniach rozgraniczających – 12 m w przekroju drogowym, 10 m w przekroju ulicznym (dopuszczalne miejscowe zmniejszenie linii rozgraniczających zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami jak na rysunku planu);
- 2) minimalna szerokość jezdni z dwoma pasami ruchu – 5 m;
- 3) wyklucza się bezpośrednie włączenie drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem 6 KDD do drogi głównej ruchu przyspieszonego, oznaczonej symbolem 1 KDGP;
- 4) włączenie drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem 7 KDD do drogi głównej ruchu przyspieszonego, oznaczonej symbolem 1 KDGP może wystąpić tylko w 1 miejscu na wysokości terenów, oznaczonych symbolami 6 U, 1 UKs;
- 5) krzyżowania dróg dojazdowych z sieciami infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez zarządców sieci i zarządcę dróg;
- 6) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami : 7 KDD (część), 8 KDD, 11 KDD (część), 12 KDD (część), 17 KDD (część) obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie strefy „AK” ścisłej ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 8 ust. 3;
- 7) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami : 7 KDD, 8 KDD, 10 KDD, 11 KDD (część), 12 KDD (część), 17 KDD obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie strefy „E” ochrony ekspozycji panoramy, o której mowa w § 8 ust. 4;
- 8) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolami : 7 KDD (część), 8 KDD, 11 KDD (część), 12 KDD (część), 13 KDD (część), 15 KDD (część), 16 KDD, 17 KDD (część), 18 KDD, 19 KDD obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie strefy „OW” obserwacji archeologicznej, o której mowa w § 8 ust. 5.

**§ 38. Tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDW–22 KDW .**

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią drogi wewnętrzne;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) chodników,
  - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - c) pasów zieleni izolacyjnej, obiektów małej architektury oraz urządzeń technicznych.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) minimalna szerokość dróg w liniach rozgraniczających – 8 m;
- 2) skrzyżowania dróg wewnętrznych z drogami dojazdowymi na warunkach określonych przez zarządcę dróg dojazdowych;
- 3) krzyżowania dróg wewnętrznych z sieciami infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez zarządców sieci i zarządcę dróg;

- 4) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 14 KDW, 16 KDW obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie strefy „E” ochrony ekspozycji panoramy, o której mowa w § 8 ust. 4;
- 5) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 14 KDW (część), 19 KDW (część), 20 KDW obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie strefy „OW” obserwacji archeologicznej, o której mowa w § 8 ust. 5.

**§ 39. Tereny ciągów pieszo – jezdnych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 KDp – 7 KDp.**

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się :

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią ciągi pieszo - jezdne;
- 2) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się :

- 1) minimalna szerokość ciągu pieszo – jezdnego w liniach rozgraniczających – 5 m;
- 2) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 3 KDp, 4 KDp obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie strefy „AK” ścisłej ochrony konserwatorskiej i ochrony krajobrazu kulturowego, o której mowa w § 8 ust. 3;
- 3) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 3 KDp, 4 KDp, 6 KDp, 7 KDp obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie strefy „OW” obserwacji archeologicznej, o której mowa w § 8 ust. 5.

**§ 40. Teren ciągu pieszego, oznaczony na rysunku planu symbolem 1 KX .**

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się :

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowi ciąg pieszy;
- 2) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się :

- 1) minimalna szerokość ciągu pieszego w liniach rozgraniczających – 3 m;
- 2) wyklucza się bezpośrednie włączenie ciągu pieszego do drogi głównej ruchu przyspieszonego, oznaczonej symbolem 1 KDGP;
- 3) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1 KX obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie strefy „AK” ścisłej ochrony konserwatorskiej i ochrony krajobrazu kulturowego, o której mowa w § 8 ust. 3;
- 4) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1 KX obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie strefy „E” ochrony ekspozycji panoramy, o której mowa w § 8 ust. 4;
- 5) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1 KX obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie strefy „OW” obserwacji archeologicznej, o której mowa w § 8 ust. 5.

**§ 41. Tereny dróg transportu rolnego, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 KDR – 12 KDR.**

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią drogi transportu rolnego;
- 2) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się :

- 1) minimalna szerokość drogi transportu rolnego w liniach rozgraniczających – 5 m;
- 2) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 6 KDR (część), 9 KDR (część), 11 KDR, 12 KDR (część), obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie strefy „OW” obserwacji archeologicznej, o której mowa w § 8 ust. 5.

**§ 42.** Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1 RM – 29 RM, 1 MN – 48 MN, 1 RMU – 5 RMU, 1 MNU – 11 MNU, 1 U – 8 U, 1 RU, 2 RU, 1 PU, 1 U/MN w wysokości 20 %,
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1 ZP – 3 ZP, 1 US, 2 US, 1 UP, 2 UP, 1 UKS, 2 UKS, 1 R – 22 R, 1 WS – 8 WS, 1 E – 7 E, 1 NP – 3 NP, 1 KS, 2 KS, 1 KDGP, 1 KDL – 4 KDL, 1 KDD – 19 KDD, 1 KDW – 22 KDW, 1 KX, 1 KDp – 7 KDp, 1 KDR – 12 KDR w wysokości 0,1 %.

#### **Rozdział 4.**

##### **Przepisy końcowe**

§ 43. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Prószkowa.

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

§ 45. Uchwała podlega ogłoszeniu na stronie internetowej gminy Prószków.

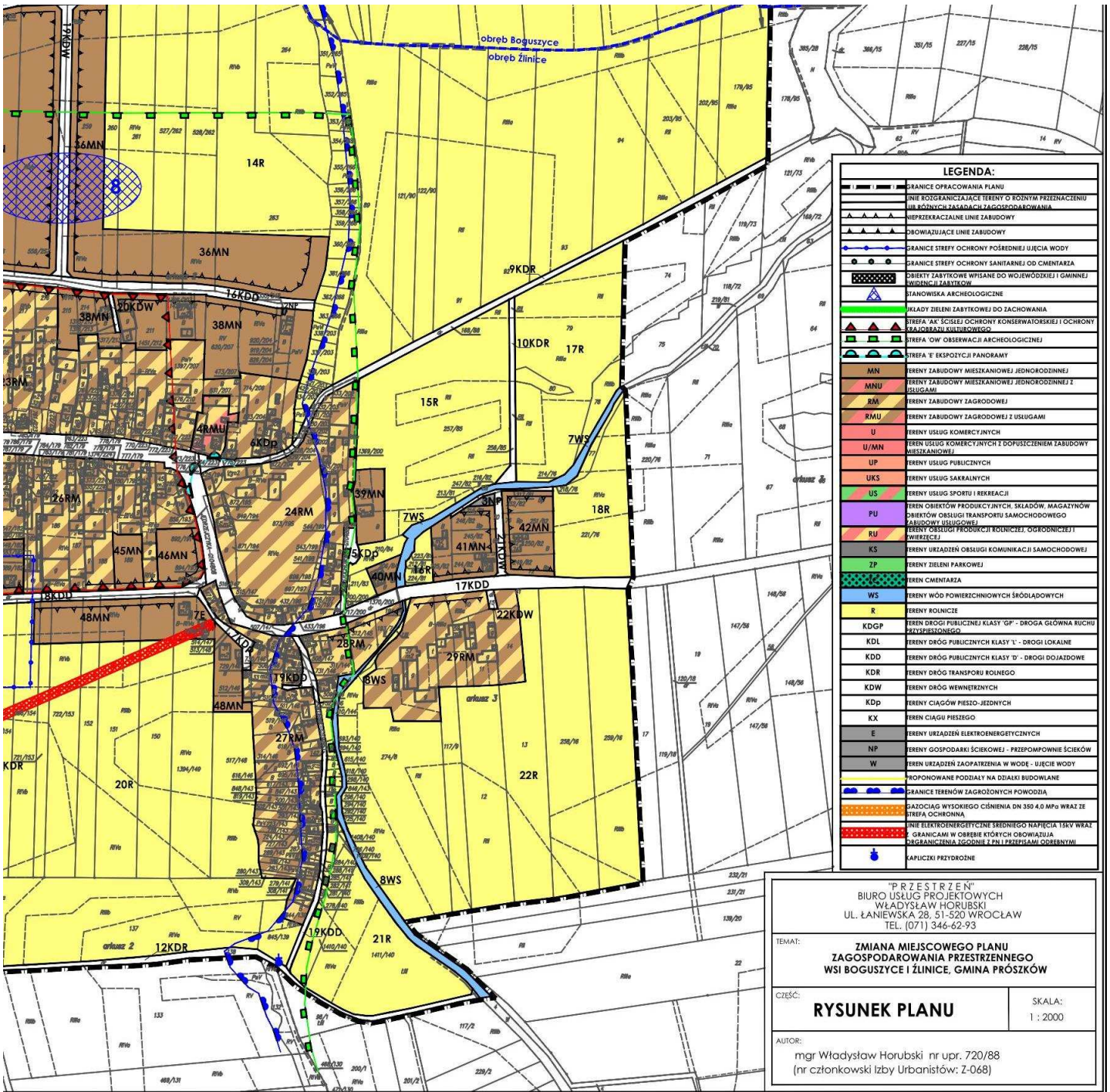
Przewodniczący Rady

**Kludia Lakwa**









**Załącznik nr 2  
do Uchwały Nr XVIII/134/2012  
Rady Miejskiej w Prószkowie  
z dnia 24 maja 2012 r.**

**ROZSTRZYGNIECIE**

**o sposobie realizacji, zapisanych w „Zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Boguszyce i Żlinice, gmina Prószków” inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

§ 1. Zgodnie z ustaleniami zmiany planu zawartymi w treści uchwały, ustala się sfinansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

§ 2. 1. Ustala się, że źródłem finansowania inwestycji i zadań, o których mowa w § 1 będą:

- 1) środki własne gminy,
  - 2) środki zewnętrzne w ramach m.in.:
    - dotacji unijnych,
    - dotacji samorządu województwa,
    - dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
    - kredytów i pożyczek bankowych,
    - innych środków zewnętrznych;
  - 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno - prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego, a także właścicieli nieruchomości.
2. Ustala się możliwość wykorzystania innych źródeł finansowania nie wymienionych w ust. 1, w tym również finansowania inwestycji ze środków prywatnych.

§ 3. Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Burmistrzowi Prószkowa.

## **ROZSTRZYGNIECIE**

**o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu „Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Boguszyce i Żłinice, gmina Prószków” podczas wyłożenia do publicznego wglądu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r., poz. 717, ze zmianami) Rada Miejska w Prószkowie rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany planu w sposób następujący :

### **1.**

**Data wpływu uwagi** – 22 sierpnia 2011 r.

**Treść uwagi** – właściciele działek wnoszą o prawidłowe naniesienie w projekcie zmiany planu przebiegu linii elektroenergetycznej średniego napięcia przez teren ich działki oraz nie wyrażają zgody na poprowadzenie drogi wewnętrznej przez teren działek nr 710/69 oraz 708/69 (takiego numeru działki na mapie ewidencyjnej nie znaleziono) w sposób przedstawiony na rysunku zmiany planu.

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga** – część działki nr 710/69, obręb Boguszyce.

**Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga :**

- część działki nr 710/69 – teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem 7 KDW.

**Rozstrzygnięcie uwagi** – uwzględniona.

**Uzasadnienie :**

Na rysunku zmiany planu skorygowano przebieg napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia zgodnie ze stanem faktycznym uwzględniającym skablowanie linii w niektórych miejscach objętych zmianą planu, między innymi na terenie działki nr 710/69.

Przebieg drogi wewnętrznej pozostawiono zgodnie z dotychczas obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego wsi Boguszyce i Żłinice. W projekcie zmiany planu dokonano jedynie niewielkiej korekty placu do zawracania (sięgacza) polegającej na niewielkiej zmianie jego kształtu i zmniejszenia jego powierzchni.

### **2.**

**Data wpływu uwagi** – 25 sierpnia 2011 r.

**Treść uwagi** – właściciel działki wnioskuje o zmianę przeznaczenia działki w projekcie zmiany planu z terenu rolniczego na teren zabudowy mieszkaniowej.

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga** – działka nr 973/19, obręb Żłinice.

**Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga :**

- działka nr 973/19 – teren rolniczy, oznaczony na rysunku planu symbolem 6 R.

**Rozstrzygnięcie uwagi** – nieuwzględniona.

**Uzasadnienie :**

Zmiana projektu planu polegająca na przeznaczeniu działki rolniczej na działkę pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną nie jest zgodna ze „Studium uwarunkowań i

kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Prószków”, przyjętym Uchwałą Rady Gminy w Prószkowie Nr IV/19/98 z dnia 29 grudnia 1998r., ze zmianą wprowadzoną uchwałą Rady Miejskiej w Prószkowie Nr XXVII/193/2004 z dnia 30 listopada 2004 r. Teren działki nr 973/19, obręb Żlinice jest przeznaczony w obowiązującym „Studium...” pod obszary rolnicze.

W związku z tym, że projekt zmiany planu musi być zgodny z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Prószków” uwagi nie uwzględnia się.

### 3.

**Data wpływu uwagi** – 30 sierpnia 2011 r.

**Treść uwagi** – właściciele działki nie zgadzają się na projektowany w projekcie zmiany planu przebieg drogi łączącej ulicę Prószkowską z ulicą Żłotnicką przez teren ich działki. Proponują poprowadzenie drogi przez teren sąsiedniej działki nr 673/63 (takiego numeru działki na mapie ewidencyjnej nie odnaleziono).

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga** – część działki nr 598/72, obręb Boguszyce.

**Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga :**

- część działki nr 598/72 – teren drogi publicznej klasy D - dojazdowa, oznaczony na rysunku planu symbolem 2 KDD.

**Rozstrzygnięcie uwagi** – uwzględniona

**Uzasadnienie :**

Zlikwidowano projektowaną drogę dojazdową (2 KDD) w projekcie zmiany planu z uwagi na możliwość obsługi działki nr 598/72 od strony ulicy Prószkowskiej oraz ulicy Żłotnickiej.

Ulicą Prószkowską oraz ulicą Żłotnicką połączono zgodnie z wnioskiem Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad – Oddziałem w Opolu przez teren działki nr 569/51.

Po uwzględnieniu uwagi część działki nr 598/72 została przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, oznaczoną na rysunku planu symbolem 7 MN.

### 4.

**Data wpływu uwagi** – 31 sierpnia 2011 r.

**Treść uwagi** – właściciel działki nie zgadza się na przebieg drogi wewnętrznej w projekcie zmiany planu przez teren swojej działki.

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga** – część działki nr 592/70, obręb Boguszyce.

**Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga :**

- część działki nr 592/70 – teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem 7 KDW.

**Rozstrzygnięcie uwagi** – uwzględniona.

**Uzasadnienie :**

W projekcie zmiany planu zlikwidowano część drogi wewnętrznej przebiegającej przez teren działki nr 592/70. Przebieg drogi wewnętrznej pozostawiono zgodnie z dotychczas obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego wsi Boguszyce i Żlinice. Działka nr 592/70 ma bezpośredni dostęp do istniejącej ulicy Polnej.

Po uwzględnieniu uwagi część działki nr 592/70 została przeznaczona pod zabudowę zagrodową, oznaczoną na rysunku planu symbolem 3 RM.