

**Projekt**

z dnia 11 marca 2026 r.

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ W PRÓSZKOWIE**

z dnia ..... 2026 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 i pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą Nr XXXVIII/272/2021 Rady Miejskiej w Prószkowie z dnia 29 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chrząszczyce, Rada Miejska w Prószkowie uchwala, co następuje:

**DZIAŁ I.**

**Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Chrząszczyce, zwany dalej planem, po stwierdzeniu przez Radę Miejską w Prószkowie, iż nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Prószków, uchwalonego uchwałą Nr IX/58/2019 Rady Miejskiej w Prószkowie z dnia 27 maja 2019 r. zmienionego uchwałą Nr LIII/411/2023 Rady Miejskiej w Prószkowie z dnia 17 marca 2023 r.

2. Granice obszaru objętego planem określa załącznik nr 1 stanowiący rysunek planu.

3. Integralną częścią uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:2000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne dla aktu planowania w postaci cyfrowej.

§ 2. 1. Ustalenia planu określone w treści uchwały składają się z ustaleń ogólnych oraz ustaleń szczegółowych, które obowiązują łącznie.

2. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ponieważ na obszarze objętym planem takie obszary, tereny, obiekty i krajobrazy nie występują;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 3. 1. Na rysunku planu obowiązującymi ustaleniami są:

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 3) symbol określający przeznaczenie terenu wraz z numerem;
- 4) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) wymiarowanie (w metrach);
- 6) przebieg linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 220 kV (Groszowice – Ząbkowice);
- 7) pas technologiczny od linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 220 kV;
- 8) przebieg linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV;
- 9) pas technologiczny od linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV;
- 10) obiekty wpisane do rejestru zabytków województwa opolskiego;
- 11) obiekty ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- 12) strefa ochrony historycznie ukształtowanego układu przestrzennego;
- 13) stanowiska archeologiczne;
- 14) strefa sanitarna 50 m od granic cmentarza;
- 15) strefa sanitarna 150 m od granic cmentarza;
- 16) granice terenu górniczego „Opole – Folwark I”;
- 17) granice złoża wapieni i margli przemysłu cementowego „Opole – Folwark”;
- 18) granice Głównych Zbiorników Wód Podziemnych GZWP 333 (Opole – Zawadzkie) oraz GZWP 336 (Niecka Opolska);
- 19) Główny Zbiornik Wód Podziemnych GZWP 335 Zbiornik Krapkowice – Strzelce Opolskie (cały obszar objęty planem).

2. Pozostałe oznaczenia graficzne nie są ustaleniami obowiązującymi planu i mają wyłącznie charakter informacyjny lub przykładowy.

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

- 1) **teren** – fragment obszaru objętego planem wydzielony liniami rozgraniczającymi o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) **przeznaczenie podstawowe** – funkcja terenu wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, która powinna przeważać na wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi terenie (stanowiąca więcej niż 50 % działki budowlanej), w sposób określony w ustaleniach niniejszego planu i któremu winne być podporządkowane inne rodzaje zagospodarowania określone jako uzupełniające;
- 3) **przeznaczenie uzupełniające** – rodzaje przeznaczenia, inne niż podstawowe, które może być dopuszczone dla uzupełnienia lub wzbogacenia przeznaczenia podstawowego i nie pozostające z nim w sprzeczności, w tym urządzenia i obiekty towarzyszące;
- 4) **linia rozgraniczająca** – linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, której przebieg określony na rysunku planu ma charakter wiążący i nie może ulegać przesunięciu w ramach realizacji planu;
- 5) **linia zabudowy obowiązująca** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą wymaganą odległość budynków podstawowych od dróg lub działek pełniących funkcję dojazdową, linia ta jest jednocześnie nieprzekraczalną linią zabudowy dla innych budynków, mierzona do zasadniczej frontowej ściany budynku lub – w przypadku, gdy ściana ta jest nierównoległa do tej linii rozgraniczającej – do najbliższego punktu tej ściany; elementy takie jak: wykusze, ganki wejściowe, balkony, schody zewnętrzne, zadaszenia, wiaty, garaże mogą przekraczać (być wysunięte przed nią) nie więcej niż o 1,5 m;
- 6) **linia zabudowy nieprzekraczalna** – linia wyznaczająca najmniejszą dopuszczalną odległość budynków od dróg i innych terenów, mierzona do zasadniczej frontowej ściany budynku lub – w przypadku, gdy ściana ta jest nierównoległa do tej linii rozgraniczającej – do najbliższego punktu tej ściany; elementy takie jak:

wykusze, ganki wejściowe, balkony, schody zewnętrzne, zadaszenia, wiaty, garaże mogą przekraczać (być wysunięte przed nią) nie więcej niż o 1,5 m;

- 7) **zabudowa** – obiekty budowlane, wydzielone z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych, posiadające fundamenty i dach;
- 8) **budynek podstawowy** – budynek o funkcji takiej samej jak podstawowe przeznaczenie terenu;
- 9) **dach płaski** – dach o nachyleniu podstawowych połaci pod kątem do 12°;
- 10) **dach wysoki** – dach o nachyleniu podstawowych połaci pod kątem od 30° do 45°;
- 11) **szerokość elewacji frontowej** – odległość w linii prostej łączącą dwa najdalej oddalone od siebie punkty w elewacji od strony frontu działki z wyłączeniem: wykuszy, wiatrołapów i ganków;
- 12) **urządzenia i obiekty towarzyszące** – urządzenia i obiekty budowlane oraz budowle pełniące usługową lub dopełniającą rolę wobec funkcji podstawowej i dopuszczalnej (w tym gospodarcze, garażowe, magazynowe, infrastruktury technicznej, administracyjne, higieniczno-sanitarne, socjalne), a także urządzenia budowlane;
- 13) **zabudowa uzupełniająca** – zabudowa inna niż budynek przeznaczenia podstawowego;
- 14) **zielen towarzysząca** – zielen o funkcji estetycznej, rekreacyjno-wypoczynkowej oraz ogrody;
- 15) **przepisy budowlane** – przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane oraz przepisy techniczno-budowlane, o których mowa w tej ustawie, obowiązujące w dniu uchwalenia niniejszej uchwały;
- 16) **przepisy odrębne** – przepisy ustaw oraz rozporządzeń wydanych na ich podstawie, obowiązujące w dniu uchwalenia niniejszej uchwały.

2. Ilekroć jest mowa w uchwale o przeznaczeniu terenu na:

- 1) **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową** – należy przez to rozumieć zabudowę mieszkaniową, usługową lub zabudowę mieszkaniową z usługami wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, z zastrzeżeniem ustaleń przepisów szczegółowych;
- 2) **zabudowę usługową** – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi:
  - a) **usługi podstawowe** – usługi służące do wykonywania funkcji administracyjnych i biurowych, zdrowia i lecznictwa, bankowości i łączności, handlu detalicznego i gastronomii, oświaty, zdrowia, kultury i rekreacji oraz rzemiosła, takiego jak zakłady fryzjerskie, krawieckie, szewskie, piekarnie, wraz z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami budowlanymi,
  - b) **usługi ponadpodstawowe** – usługi o zakresie szerszym niż bezpośrednia obsługa potrzeb mieszkańców, w dziedzinach, o których mowa w lit. a, w tym obiekty służące sprzedaży detalicznej, przystosowane do przyjmowania klientów o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>; obiekty rozrywkowe, obiekty kongresowe i konferencyjne; usługi obsługi komunikacji i napraw pojazdów, hotele, motele, mieszkania dla właścicieli, z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
  - c) **usługi publiczne** – usługi nauki, oświaty, kultury, zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji, obiekty administracji publicznej, sołectkie, sakralne, plebanie, z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 3) **tereny usług kultury i rozrywki** – należy przez to rozumieć usługi związane z prowadzeniem działalności kulturalnej i historycznej, sołectkiej i gminnej – w tym budynki i pomieszczenia spotkań i imprez wiejskich z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 4) **tereny usług kultu religijnego** – tereny zabudowy kultu religijnego (w tym kościoły i plebanie) z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 5) **tereny usług sportu i rekreacji** – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi:
  - a) naturalne lub urządzone i utrzymywane tereny zieleni,
  - b) obiekty sportowe i rekreacji – obiekty budowlane służące do uprawiania sportu i rekreacji, w tym boiska, lodowiska odkryte, place zabaw, urządzenia sportowe, trybuny, sceny, wybiegi dla zwierząt, toalety, wiaty rekreacyjne, z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;

- 6) **tereny usług bezpieczeństwa i porządku publicznego** – należy przez to rozumieć tereny oraz obiekty związane z ochroną przeciwpożarową, z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 7) **zabudowę produkcyjną i usługową** – należy przez to rozumieć zabudowę związaną z prowadzeniem działalności wytwórczej, produkcyjnej lub przetwórczej, a także przeładowywaniem, składowaniem i magazynowaniem, zabudowa obsługi komunikacji, centra logistyczne oraz zabudowę usługową, w tym związaną z handlem detalicznym i hurtowym, z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 8) **tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych** – należy przez to rozumieć tereny produkcji rolniczej z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 9) **tereny rolnicze** – użytki rolne kwalifikowane jako grunty orne, sady, łąki trwałe, pastwiska trwałe, grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych, grunty pod rowami, nieużytki, z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 10) **tereny elektroenergetyki** – tereny na których dopuszcza się stacje transformatorowe wraz z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami związanymi z ich obsługą;
- 11) **tereny parkingów** – tereny przeznaczone do parkowania pojazdów z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 12) **tereny elektrowni słonecznej** – tereny na których planuje się zabudowę systemami fotowoltaicznymi wraz z zabudową towarzyszącą: stacjami transformatorowymi, magazynami energii oraz innymi niezbędnymi elementami do ich obsługi, a także urządzeniami budowlanymi;
- 13) **tereny lasów** – tereny lasów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 14) **tereny zieleni urządzonej** – naturalne lub urządzone i utrzymywane zespoły drzew, krzewów oraz zieleni niskiej (trawniki, kwietniki) skomponowane kompleksowo pod względem estetycznym wraz z urządzeniami towarzyszącymi, takim jak place zabaw, ścieżki, obiekty małej architektury, małe boiska dla dzieci, toalety, z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 15) **tereny zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć naturalne lub urządzone i utrzymywane zespoły drzew, krzewów oraz zieleni niskiej (trawniki, kwietniki);
- 16) **tereny wód powierzchniowych** – tereny rzek wraz ze strefą brzegową oraz tereny rowów melioracyjnych, z możliwością realizacji urządzeń wodnych.

3. Niezdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z:

- 1) ustawą z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane;
- 3) przepisami wykonawczymi do wyżej wymienionych ustaw.

**DZIAŁ II.**  
**Ustalenia ogólne**  
**Rozdział 1.**  
**Przeznaczenie terenów**

§ 5. Na obszarze objętym planem wydziela się liniami rozgraniczającymi tereny o następującym przeznaczeniu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem **MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczone symbolem **MN-U**;
- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem **U**;
- 4) tereny usług kultury i rozrywki, oznaczone symbolem **UK**;
- 5) tereny usług kultu religijnego, oznaczone symbolem **UKS**;
- 6) tereny usług sportu i rekreacji, oznaczone symbolem **US**;
- 7) tereny usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, oznaczone symbolem **UI**;

- 8) tereny zabudowy usługowej i parkingów, oznaczone symbolem **U-KP**;
- 9) tereny zabudowy produkcyjnej i usługowej, oznaczone symbolem **P-U**;
- 10) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolem **RM**;
- 11) tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone symbolem **RU**;
- 12) tereny rolnicze, oznaczone symbolem **R**;
- 13) tereny elektroenergetyki, oznaczone symbolem **E**;
- 14) tereny parkingów, oznaczone symbolem **KP**;
- 15) tereny elektrowni słonecznej, oznaczone symbolem **PEF**;
- 16) tereny cmentarza, oznaczone symbolem **ZC**;
- 17) tereny lasów, oznaczone symbolem **ZL**;
- 18) tereny zieleni, oznaczone symbolem **Z**;
- 19) tereny zieleni izolacyjnej, oznaczone symbolem **ZI**;
- 20) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolem **WS**;
- 21) tereny drogi publicznej głównej, oznaczone symbolem **KDG**;
- 22) tereny drogi publicznej lokalnej, oznaczone symbolem **KDL**;
- 23) tereny drogi publicznej dojazdowej, oznaczone symbolem **KDD**;
- 24) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem **KDW**;
- 25) tereny ciągów pieszo-jezdnych, oznaczone symbolem **KPJ**.

§ 6. Na terenach, o których mowa w § 5, można:

- 1) lokalizować:
  - a) nowe obiekty budowlane wraz z urządzeniami budowlanymi oraz przebudowywać, rozbudowywać, nadbudowywać i odbudowywać obiekty istniejące, wykonywać inne roboty budowlane, a także zmieniać sposób użytkowania istniejących obiektów lub ich części oraz sposób zagospodarowania terenów, zgodnie z przepisami niniejszej uchwały,
  - b) sieci i obiekty infrastruktury technicznej służące obsłudze terenów istniejącej i planowanej zabudowy, zgodnie z zasadami modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej określonymi w niniejszej uchwale oraz przepisami odrębnymi, chyba że przepisy szczegółowe stanowią inaczej;
- 2) urządzać zielenią towarzyszącą.

§ 7. Istniejące na terenach przeznaczonych pod zabudowę obiekty budowlane o funkcji niezgodnej z ustalonym w niniejszej uchwale przeznaczeniem terenu można przebudowywać, rozbudowywać, nadbudowywać zgodnie z zasadami kształtowania zabudowy oraz wskaźnikami zagospodarowania działki budowlanej określonymi dla terenu, na którym się znajdują, jeśli:

- 1) zostały wybudowane zgodnie z przepisami budowlanymi;
- 2) spełnią wszystkie wymagania wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) ich funkcjonowanie nie narusza zasad ochrony środowiska określonych w niniejszej uchwale.

§ 8. Szczegółowe przeznaczenie terenów wymienionych w § 5, określają ustalenia szczegółowe.

## **Rozdział 2.**

### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

§ 9. 1. Ze względu na wymagania funkcjonalne kształtowania przestrzeni określa się następujące dopuszczenia, nakazy, zakazy i ograniczenia:

- 1) w przypadku podziałów geodezyjnych dokonywanych w celu zmiany istniejących granic działek budowlanych lub w celu wydzielania nowych działek budowlanych poza procedurą scalania i podziału nieruchomości należy:
  - a) stosować się do ustaleń planu określających minimalne wielkości nowo wydzielanych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
  - b) zapewnić dostęp działek budowlanych i budynków do drogi oraz możliwość ich racjonalnego zagospodarowania i korzystania z obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz przepisami niniejszej uchwały określającymi zasady obsługi komunikacyjnej i parkowania samochodów oraz wskaźnikami zagospodarowania działek budowlanych,
  - c) dla działek wydzielanych na cele infrastruktury technicznej i w przypadku regulacji granic nieruchomości dopuszcza się minimalną powierzchnię 10 m<sup>2</sup>, szerokość frontu minimum 2,5 m oraz ustala się zachowanie kąta 90° dla nachylenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego ze zjazdem, z dopuszczalną tolerancją ±10°;
- 2) na terenach zabudowy MN, zakazuje się prowadzenia usług kolidujących z funkcją mieszkaniową, tj. usług rozrywki takich jak: dyskoteki, sale taneczne, kluby nocne oraz usług związanych z obsługą pojazdów samochodowych takich jak: warsztaty naprawy pojazdów, warsztaty wulkanizatorskie, stacje paliw, myjnie samochodowe;
- 3) dopuszcza się niższą niż określona w planie minimalną intensywność nadziemną zabudowy w przypadku etapowej realizacji zabudowy.

2. Ze względu na wymagania kompozycyjno-estetyczne kształtowania przestrzeni określa się następujące nakazy, zakazy i ograniczenia:

- 1) nowe budynki na działkach niezabudowanych należy sytuować:
  - a) ścianami równoległe do frontu lub bocznych granic działki,
  - b) na działkach o nieregularnym kształcie – dopuszcza się zgodnie z układem zabudowy sąsiedniej;
- 2) przy rozbudowie budynków dach nad nową częścią budynku należy pokryć podobnym rodzajem materiału i w podobnym kolorze jak pokrycie dachu istniejącego, przy czym wymóg ten nie dotyczy dachów płaskich.

**§ 10. 1.** Należy stosować się do zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu określonych w przepisach szczegółowych, z zastrzeżeniem ust. 2 - 5.

2. Określone w ustaleniach szczegółowych minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych nie dotyczą działek infrastruktury technicznej.

3. Określona w ustaleniach szczegółowych geometria dachu dotyczy głównej bryły dachu, która powinna zajmować co najmniej 51% całkowitej powierzchni rzutu dachu.

4. W przypadku gdy rysunek planu nie wskazuje linii zabudowy, obowiązują odległości zawarte w przepisach odrębnych od dróg i granic działek.

5. W przypadku istniejących budynków zlokalizowanych przed wyznaczonymi w planie liniami zabudowy dopuszcza się ich przebudowę i nadbudowę zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały oraz ich rozbudowę z zachowaniem wyznaczonych linii zabudowy.

### **Rozdział 3.**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu**

**§ 11. 1.** Ustala się następujące zasady ochrony stanu sanitarnego środowiska oraz ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi:

- 1) na obszarze objętym planem działalność gospodarcza powodująca wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych, nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący tę działalność ma tytuł prawny, ani uciążliwości na sąsiednich nieruchomościach;

- 2) w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu obowiązują odpowiednio przepisy odrębne z zakresu ochrony środowiska:
  - a) na terenach MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) na terenach MN-U – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
  - c) na terenach RM- jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
  - d) na terenach US, Z – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 3) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć zawsze znacząco oddziałujących na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć związanych z budową, rozbudową lub przebudową sieci infrastruktury technicznej;
- 4) na wszystkich terenach dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko stanowiące inwestycje celu publicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) na terenach MN-U, RU, PU dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie ochrony powierzchni ziemi, wód powierzchniowych i podziemnych:

- 1) na terenach niezabudowanych przed podjęciem działalności określonej w planie, ustala się obowiązek zdjęcia warstwy próchnicznej, którą należy w miarę możliwości wykorzystać na terenie inwestycji do poprawy wartości użytkowej gruntów niezabudowanych, zwłaszcza do kształtowania terenów zieleni wewnętrznej;
- 2) ze względu na położenie całego obszaru objętego planem w granicach GZWP 333, GZWP 335, GZWP 336 zakazuje się działań, w szczególności realizacji obiektów budowlanych i urządzeń, mogących spowodować zanieczyszczenie wód podziemnych.

#### **Rozdział 4.**

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

§ 12. 1. W granicach objętych planem ustala się zasięg stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych:

- 1) wpisanych do rejestru zabytków województwa opolskiego: stan. nr 2 (nr obszaru 91-37) – nr rejestru A-371/73;
- 2) wpisanych do ewidencji zabytków województwa opolskiego – stan. nr 15 (nr obszaru 91-37).

2. Wszelkie prace na terenie stanowisk, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 2, należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W przypadku dokonania niespodziewanych odkryć archeologicznych podczas wykonywania prac ziemnych należy niezwłocznie zgłosić je do Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub Burmistrza Prószkowa, a następnie podjąć odpowiednie działania zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. 1. W granicach objętych planem ustala się ochronę obiektów zabytkowych:

- 1) wpisanych do rejestru zabytków województwa opolskiego:
  - a) kościół parafialny pw. Matki Boskiej Szkaplerznej wraz z otoczeniem w granicach muru z cmentarzem przykościelnym i zielenią, mur ogrodzeniowy z bramkami północną i południową – nr rejestru 60/2008 z dnia 11.03.2008 r.
  - b) dawne prezbiterium, obecnie kaplica przy kościele – nr rejestru 1127/66 z dnia 09.02.1966 r.
- 2) ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków:
  - a) budynek mieszkalny, ob. budynek gospodarczy, ul. Opolska 7,
  - b) budynek mieszkalny, ul. Opolska 12,
  - c) budynek mieszkalny, ul. Opolska 19a,
  - d) budynek mieszkalny, ul. Opolska 21,

- e) budynek mieszkalny, ul. Opolska 25,
- f) budynek mieszkalny, ul. Opolska 29,
- g) budynek mieszkalny, ul. Opolska 31,
- h) budynek Caritas, ul. Opolska 32,
- i) brama i mur, ul. Opolska 32,
- j) budynek mieszkalny, ul. Opolska 34,
- k) budynek mieszkalny, ul. Opolska 50,
- l) budynek mieszkalny, ul. Opolska 51,
- m) budynek mieszkalny, ul. Opolska 54,
- n) szkoła parafialna, ul. Szkolna 3.

2. Wszelkie prace na terenie obiektów wpisanych do rejestru zabytków, o których mowa w ust. 1 pkt 1, należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dla obiektów, o których mowa w ust. 1 pkt 2 ustala się:

- 1) nakaz zachowania historycznej bryły budynku, w tym układu i geometrii połaci dachowych oraz zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych, z dopuszczeniem działań mających na celu przywrócenie pierwotnego stanu obiektu, w tym przywrócenia pierwotnych elewacji zabytkowych budynków wraz z detalem architektonicznym;
- 2) zakaz stosowania pokryć dachowych wykonanych z: blachy, papy, gontu papowego, z wyłączeniem budynków na których ten typ pokrycia był stosowany historycznie oraz bieżących napraw wymienionych typów pokrycia;
- 3) dopuszczenie stosowania na dachach pokryć ceramicznych oraz innych materiałów historycznie wykorzystywanych w regionie.

§ 14. W granicach objętych planem ustala się zasięg strefy ochrony historycznie ukształtowanego układu przestrzennego miejscowości, w granicach której obowiązuje:

- 1) zachowanie zasadniczych elementów układu przestrzennego, w tym:
  - a) rozplanowania ulic i placów,
  - b) rozplanowania i form zabudowy,
  - c) historycznych linii zabudowy i szerokości działek;
- 2) utrzymanie skali i charakteru zabudowy uzupełniającej.

## **Rozdział 5.**

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

§ 15. 1. Ustala się następujące, ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną wszystkich terenów na obszarze objętym planem poprzez drogi KDG, KDL, KDD i KDW, a także ciągi pieszo-jezdne KDJ, określone na rysunku planu;
- 2) powiązanie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym przez istniejące drogi publiczne;
- 3) w zakresie rozbudowy systemu komunikacji ustala się:
  - a) rozbudowę dróg publicznych KDG, KDL i KDD,
  - b) rozbudowę i budowę dróg wewnętrznych KDW,
  - c) rozbudowę ciągów pieszo-jezdnych KDJ;
- 4) dopuszcza się etapową budowę nowych i rozbudowę istniejących dróg;

5) parametry dróg oraz zasady zagospodarowania terenów dróg określają ustalenia szczegółowe.

2. Ustala się następujące, ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się utrzymanie, budowę, przebudowę, rozbudowę sieci uzbrojenia technicznego (energetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej i telekomunikacyjnej);
- 2) nakazuje się wyposażenie terenów objętych planem w sieć wodociągową oraz elektroenergetyczną;
- 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo w teren, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, do istniejących rowów melioracyjnych i cieków wodnych na warunkach określonych w przepisach odrębnych oraz na terenach uzbrojonych do lokalnej kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej (jeżeli istnieje taka możliwość);
- 4) dopuszcza się lokalizację naziemnych kubaturowych urządzeń infrastruktury technicznej, wolnostojących lub jako obiektów wbudowanych w budynki przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego;
- 5) ścieki bytowe, komunalne i przemysłowe należy odprowadzać za pośrednictwem sieci kanalizacji ogólnospławnej lub rozdzielczej, do oczyszczalni ścieków (jeżeli istnieje taka możliwość);
- 6) w przypadku braku możliwości podłączenia kanalizacji sanitarnej odprowadzanie ścieków do bezodpływowych zbiorników lub indywidualnych oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) wywóz odpadów komunalnych i z działalności gospodarczej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zaopatrzenie w ciepło zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) na wszystkich terenach możliwa jest budowa stacji transformatorowych 15/0,4kV w sposób nie kolidujący z istniejącym i planowanym zagospodarowaniem, a także wydzielanie działek obejmujących tereny ich lokalizacji, z zapewnieniem stałego dostępu.

3. Zasady rozwoju energetyki opartej na odnawialnych źródłach energii:

- 1) na wszystkich terenach zabudowy możliwa lokalizacja mikroinstalacji OZE, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię wiatru o mocy większej niż moc mikroinstalacji;
- 3) na terenach U, UI, US, UK, P-U, RU dopuszcza się produkcję energii z wykorzystaniem energii słonecznej, o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 4) na terenach PEF dopuszcza się produkcję energii z wykorzystaniem energii słonecznej, o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW.

4. Ustala się następujące zasady sytuowania nowych sieci infrastruktury technicznej:

- 1) nowe odcinki sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg, jako sieci podziemne, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) w przypadkach uzasadnionych problemami realizacyjnymi dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w sposób inny niż określono w pkt 1, jedynie wzdłuż linii rozgraniczających poszczególne tereny lub wzdłuż granic działek ewidencyjnych.

## **Rozdział 6.**

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

§ 16. Ustala się następujące zakazy oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- 1) obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie 50 m i 150 m strefy ochrony sanitarnej od cmentarza, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w potencjalnej strefie uciążliwego oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia w odległości 25 m od skrajnego przewodu linii napowietrznej elektroenergetycznej 220 kV w obydwie strony oraz w odległości 7 m od skrajnego przewodu linii napowietrznej elektroenergetycznej 15 kV w obydwie strony; w strefie utworzyć pas wolny od drzew, gałęzi, konarów i krzewów;

- 3) w strefach, o których mowa w pkt 2 zakazuje się sytuowania obiektów i urządzeń budowlanych oraz urządzeń technicznych w sposób uniemożliwiający swobodny dostęp do sieci (kabli i słupów) w celu dokonywania ich okresowych konserwacji, napraw i modernizacji;
- 4) określa się granice terenu górniczego „Opole – Folwark” ustanowionego koncesją nr 3/2002 ŚR. II-KM-7412/4/29 z dnia 10.06.2002 r. i powierzchni całkowitej 906,1 ha (w tym 0,1220 ha w obszarze planu);
- 5) ujawnia się granice udokumentowanego złoża wapieni i margli przemysłu cementowego „Opole – Folwark” o kodzie 1854 WC (w systemie MIDAS) i powierzchni całkowitej 433,9 ha (w tym 0,0493 ha w obszarze planu).

## **Rozdział 7.**

### **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości**

§ 17. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określa się następujące stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości:

- 1) w granicach terenów oznaczonych symbolami: MN, MN-U, U, U-KP, P-U, RM, RU, PEF, – 30%;
- 2) w granicach pozostałych terenów – 1%.

## **DZIAŁ III.**

### **Ustalenia szczegółowe**

§ 18. 1. Dla terenów **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 29MN, 30MN, 31MN, 32MN, 33MN, 34MN, 41MN, 42MN, 43MN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zielen towarzysząca.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) zakaz realizacji zabudowy w układzie grupowym;
- 3) dla terenu 5MN obowiązują ograniczenia zawarte w § 12;
- 4) dla obiektów zabytkowych obowiązują ustalenia zawarte w § 13;
- 5) dla terenów 9MN, 12MN, 13MN, 17MN, 18MN, 20MN obowiązują ograniczenia zawarte w § 16 pkt 1;
- 6) dla terenu 15MN obowiązują ograniczenia zawarte w § 16 pkt 2 i 3.

3. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej i parkowania samochodów:

- 1) obsługa komunikacyjna:
  - a) dla terenu 1MN: z drogi 7KDD, 4KDW,
  - b) dla terenu 2MN, 3MN: z drogi 3KDW,
  - c) dla terenu 4MN: z drogi 1KDL, 2KDL, 1KDD, 1KDW,
  - d) dla terenu 5MN: z drogi 2KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD,
  - e) dla terenu 6MN: z drogi 2KDL, 2KDD, 5KDW,
  - f) dla terenu 7MN: z drogi 1KDL, 16KDW, z terenu pieszo-jezdnego 6KPJ,
  - g) dla terenu 8MN: z drogi 1KDL, 16KDW, 18KDW,
  - h) dla terenu 9MN: z drogi 1KDL, 2KDD, 11KDW, z terenu pieszo-jezdnego 4KPJ,
  - i) dla terenu 10MN: z drogi 1KDL, 3KDL, 6KDW, 18KDW, terenu pieszo-jezdnego 1KPJ,
  - j) dla terenu 11MN: z drogi 3KDL, 6KDW,

- k) dla terenu 12MN: z drogi 1KDL, 3KDL, 11KDW, z terenu pieszo-jezdnego 4KPJ,
- l) dla terenu 13MN: z drogi 1KDG, 11KDW, 15KDW, 34KDW, z terenu pieszo-jezdnego 7KPJ,
- m) dla terenu 14MN: z drogi 1KDG, 4KDD,
- n) dla terenu 15MN: z drogi 3KDL, z terenu pieszo-jezdnego 5KPJ,
- o) dla terenu 16MN: z drogi 3KDL, z terenu pieszo-jezdnego 2KPJ, 5KPJ,
- p) dla terenu 17MN: z drogi 3KDL, z terenu pieszo-jezdnego 2KPJ, 9KPJ,
- q) dla terenu 18MN: z terenu pieszo-jezdnego 9KPJ,
- r) dla terenu 19MN: z drogi 6KDD, 7KDD, 4KDW, z terenu pieszo-jezdnego 3KPJ, 10KPJ, 11KPJ,
- s) dla terenu 20MN: z drogi 1KDG, 6KDD, 12KDW;
- t) dla terenu 29MN: z drogi 1KDL, 2KDL, 19KDW,
- u) dla terenu 30MN: z drogi 19KDW, 20KDW,
- v) dla terenu 31MN: z drogi 20KDW, 21KDW,
- w) dla terenu 32MN: z drogi 21KDW, 27KDW,
- x) dla terenu 33MN: z drogi 21KDW, 22KDW,
- y) dla terenu 34MN: z drogi 22KDW, 33KDW, 29KDW;
- z) dla terenu 41MN: z drogi 21KDW, 22KDW,
- aa) dla terenu 42MN: z drogi 22KDW, 23KDW, 27KDW;
- bb) dla terenu 43MN: z drogi 1KDL, 1KDD, 1KDW;

2) minimalna liczba miejsc do parkowania:

- a) 2 miejsca parkingowe / 1 lokal mieszkalny,
- b) w przypadku realizacji usług dodatkowe 1 miejsce parkingowe / 1 lokal usługowy,
- c) sposób realizacji miejsc do parkowania – garaże i/lub miejsca przystosowane do parkowania w granicach działki budowlanej.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:

- a) intensywność nadziemna zabudowy minimalna/maksymalna: 0,1/0,8,
- b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50;

2) zasady kształtowania zabudowy:

a) budynki mieszkalne:

- maksymalna wysokość – 11 m,
- dachy zasadnicze wysokie, dwu i wielospadowe, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę, w kolorach ceglastym, czerwieni, szarości, grafitu lub czerni,
- układ kalenicy – prostopadle lub równolegle względem frontu bądź granic bocznych działki,
- dopuszcza się zastosowanie lukarn i innych elementów wzbogacających formę dachu,
- dopuszcza się w części przybudowanej do budynku podstawowego (garaż, ganek, wiata) dach płaski lub dwuspadowy o kącie nachylenia połaci 0-15°, część ta nie może wynosić więcej niż 40% powierzchni zabudowy budynku,

b) budynki garażowe, gospodarcze i gospodarczo-garażowe:

- maksymalna wysokość budynku – 7 m przy dachu wysokim i 5 m przy dachu płaskim,
- dachy wysokie lub płaskie, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę w kolorach jak w budynku podstawowym, dla dachów płaskich rodzaj pokrycia dowolny,
- układ kalenicy – prostopadle lub równolegle względem frontu bądź granic bocznych działki,

c) maksymalna wysokość pozostałej zabudowy – 4 m.

5. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów:

- 1) minimalna szerokość frontu działek – 20 m dla zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej oraz 10 m dla zabudowy szeregowej,
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 500 m<sup>2</sup> dla zabudowy szeregowej, 700 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej oraz 800 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej,
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90°, z dopuszczalną tolerancją ±15°.

§ 19. 1. Dla terenów **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczonych na rysunku planu symbolami **21MN, 22MN, 23MN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń towarzysząca.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 3) zakaz realizacji zabudowy w układzie bliźniaczym, szeregowym i grupowym;
- 4) dla obiektów zabytkowych obowiązują ustalenia zawarte w § 13;
- 5) dla terenów 21MN, 22MN obowiązują ograniczenia zawarte w § 16 pkt 1.

3. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej i parkowania samochodów:

- 1) obsługa komunikacyjna:
  - a) dla terenu 21MN: z drogi 1KDG, 12KDW,
  - b) dla terenu 22MN: z drogi 1KDG, 5KDD,
  - c) dla terenu 23MN: z drogi 1KDG;
- 2) minimalna liczba miejsc do parkowania:
  - a) 2 miejsca parkingowe / 1 lokal mieszkalny,
  - b) w przypadku realizacji usług dodatkowe 1 miejsce parkingowe / 1 lokal usługowy,
  - c) sposób realizacji miejsc do parkowania – garaże i/lub miejsca przystosowane do parkowania w granicach działki budowlanej.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
  - a) intensywność nadziemna zabudowy minimalna/maksymalna – 0,1/1,5,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30,
  - d) minimalna wielkość działki na 1 lokal mieszkalny – 700 m<sup>2</sup>;

2) zasady kształtowania zabudowy:

a) budynki mieszkalne:

- maksymalna wysokość – 11 m,
- dachy zasadnicze wysokie, dwu i wielospadowe, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę w kolorach ceglastym, czerwieni, szarości, grafitu lub czerni,
- w przypadku istniejącego dachu płaskiego dopuszcza się jego pozostawienie, z możliwością zachowania kształtu dachu przy nadbudowie, pokrycie dachu dowolne,
- układ kalenicy – prostopadle lub równoległe względem frontu bądź granic bocznych działki,
- dopuszcza się zastosowanie lukarn i innych elementów wzbogacających formę dachu,
- dopuszcza się w części przybudowanej do budynku podstawowego (garaż, ganek, wiaty) dach płaski lub dwuspadowy o kącie nachylenia połaci 0-15°, część ta nie może wynosić więcej niż 40% powierzchni zabudowy budynku,

b) budynki garażowe, gospodarcze i gospodarczo-garażowe:

- maksymalna wysokość budynku – 9 m przy dachu wysokim i 5 m przy dachu płaskim,
- dachy wysokie lub płaskie, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę w kolorach jak w budynku podstawowym, dla dachów płaskich rodzaj pokrycia dowolny,
- układ kalenicy – prostopadle lub równoległe względem frontu bądź granic bocznych działki,

c) maksymalna wysokość pozostałej zabudowy – 4 m.

5. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów:

- 1) minimalna szerokość frontu działek – 20 m,
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 700 m<sup>2</sup>,
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90°, z dopuszczalną tolerancją ±15°.

§ 20. 1. Dla terenów **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczonych na rysunku planu symbolem **24MN, 25MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zielen towarzysząca.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) zakaz realizacji zabudowy w układzie bliźniaczym, szeregowym i grupowym;
- 3) dla terenu 24MN obowiązują ograniczenia zawarte w § 16 pkt 2 i 3.

3. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej i parkowania samochodów:

1) obsługa komunikacyjna:

- a) dla terenu 24MN: z terenu pieszo-jezdnego 2KPJ,
- b) dla terenu 25MN: z terenu pieszo-jezdnego 2KPJ,

2) minimalna liczba miejsc do parkowania:

- a) 2 miejsca parkingowe / 1 lokal mieszkalny,
- b) w przypadku realizacji usług dodatkowe 1 miejsca parkingowe / 1 lokal usługowy,
- c) sposób realizacji miejsc do parkowania – garaże i/lub miejsca przystosowane do parkowania w granicach działki budowlanej.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:

- a) intensywność nadziemna zabudowy minimalna/maksymalna – 0,1/0,8,
- b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60,
- d) minimalna wielkość działki na 1 lokal mieszkalny – 800 m<sup>2</sup>;

2) zasady kształtowania zabudowy:

a) budynki mieszkalne:

- maksymalna wysokość – 10 m,
- dachy zasadnicze wysokie, dwu i wielospadowe, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę w kolorach ceglastym, czerwieni, szarości, grafitu lub czerni,
- układ kalenicy – prostopadle lub równoległe względem frontu bądź granic bocznych działki,
- dopuszcza się zastosowanie lukarn i innych elementów wzbogacających formę dachu,
- dopuszcza się w części przybudowanej do budynku podstawowego (garaż, ganek, wiat) dach płaski lub dwuspadowy o kącie nachylenia połaci 0-15°, część ta nie może wynosić więcej niż 40% powierzchni zabudowy budynku,

b) budynki garażowe, gospodarcze i gospodarczo-garażowe:

- maksymalna wysokość budynku – 6 m przy dachu wysokim i 4 m przy dachu płaskim,
- dachy wysokie lub płaskie, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę w kolorach jak w budynku podstawowym, dla dachów płaskich rodzaj pokrycia dowolny,
- układ kalenicy – prostopadle lub równoległe względem frontu bądź granic bocznych działki,

c) maksymalna wysokość pozostałej zabudowy – 4 m.

5. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów:

1) minimalna szerokość frontu działek – 25 m,

2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 800 m<sup>2</sup>,

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90°, z dopuszczalną tolerancją ±15°.

**§ 21. 1.** Dla terenu **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczonego na rysunku planu symbolem **26MN**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;

2) przeznaczenie uzupełniające: zielen towarzysząca.

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

1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

2) zakaz realizacji zabudowy w układzie bliźniaczym, szeregowym i grupowym.

3. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej i parkowania samochodów:

1) obsługa komunikacyjna: z drogi 1KDL;

2) minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) 2 miejsca parkingowe / 1 lokal mieszkalny,

b) w przypadku realizacji usług dodatkowe 1 miejsca parkingowe / 1 lokal usługowy,

c) sposób realizacji miejsc do parkowania – garaże i/lub miejsca przystosowane do parkowania w granicach działki budowlanej.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:

a) intensywność nadziemna zabudowy minimalna/maksymalna – 0,1/0,3,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 20,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60,

d) minimalna wielkość działki na 1 lokal mieszkalny – 1000 m<sup>2</sup>;

2) zasady kształtowania zabudowy:

a) budynki mieszkalne:

- maksymalna wysokość – 10 m,

- dachy zasadnicze wysokie, dwu i wielospadowe, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę w kolorach ceglastym, czerwieni, szarości, grafitu lub czerni,

- układ kalenicy – prostopadłe lub równoległe względem frontu bądź granic bocznych działki,

- dopuszcza się zastosowanie lukarn i innych elementów wzbogacających formę dachu,

- dopuszcza się w części przybudowanej do budynku podstawowego (garaż, ganek, wiata) dach płaski lub dwuspadowy o kącie nachylenia połaci 0-15°, część ta nie może wynosić więcej niż 40% powierzchni zabudowy budynku,

b) budynki garażowe, gospodarcze i gospodarczo-garażowe:

- maksymalna wysokość budynku – 6 m przy dachu wysokim i 4 m przy dachu płaskim,

- dachy wysokie lub płaskie, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę w kolorach jak w budynku podstawowym, dla dachów płaskich rodzaj pokrycia dowolny,

- układ kalenicy – prostopadłe lub równoległe względem frontu bądź granic bocznych działki,

c) maksymalna wysokość pozostałej zabudowy – 4 m.

5. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów:

1) minimalna szerokość frontu działek – 20 m,

2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m<sup>2</sup>,

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90°, z dopuszczalną tolerancją ±15°.

**§ 22. 1.** Dla terenów **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczonych na rysunku planu symbolem **27MN**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) przeznaczenie uzupełniające: zielen towarzysząca.

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

1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

2) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej – wyłącznie w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej;

3) zakaz realizacji zabudowy w układzie szeregowym i grupowym.

3. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej i parkowania samochodów:

1) obsługa komunikacyjna: z drogi 8KDW;

2) minimalna liczba miejsc do parkowania:

- a) 2 miejsca parkingowe / 1 lokal mieszkalny,
- b) w przypadku realizacji usług dodatkowe 1 miejsce parkingowe / 1 lokal usługowy,
- c) sposób realizacji miejsc do parkowania – garaże i/lub miejsca przystosowane do parkowania w granicach działki budowlanej.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:

- a) intensywność nadziemna zabudowy minimalna/maksymalna – 0,1/1,0,
- b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40,
- d) minimalna wielkość działki na 1 lokal mieszkalny – w przypadku zabudowy bliźniaczej 600 m<sup>2</sup>, a w przypadku zabudowy wolnostojącej – 800 m<sup>2</sup>;

2) zasady kształtowania zabudowy:

a) budynki mieszkalne:

- maksymalna wysokość – 10 m,
- dachy zasadnicze wysokie, dwu i wielospadowe, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę w kolorach ceglastym, czerwieni, szarości, grafitu lub czerni,
- układ kalenicy – prostopadle lub równoległe względem frontu bądź granic bocznych działki,
- dopuszcza się zastosowanie lukarn i innych elementów wzbogacających formę dachu,
- dopuszcza się w części przybudowanej do budynku podstawowego (garaż, ganek, wiata) dach płaski lub dwuspadowy o kącie nachylenia połaci 0-15°, część ta nie może wynosić więcej niż 40% powierzchni zabudowy budynku,

b) budynki garażowe, gospodarcze i gospodarczo-garażowe:

- maksymalna wysokość budynku – 6 m przy dachu wysokim i 4 m przy dachu płaskim,
- dachy wysokie lub płaskie, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę w kolorach jak w budynku podstawowym, dla dachów płaskich rodzaj pokrycia dowolny,
- układ kalenicy – prostopadle lub równoległe względem frontu bądź granic bocznych działki;

c) maksymalna wysokość pozostałej zabudowy – 4 m.

5. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów:

1) minimalna szerokość frontu działek – 20 m,

2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 600 m<sup>2</sup> dla zabudowy szeregowej oraz 800 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej,

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90°, z dopuszczalną tolerancją ±15°.

**§ 23. 1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 28MN, ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zielen towarzysząca.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) zakaz realizacji zabudowy w układzie bliźniaczym, szeregowym i grupowym.

3. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej i parkowania samochodów:

- 1) obsługa komunikacyjna: z drogi 6KDW;
- 2) minimalna liczba miejsc do parkowania:
  - a) 2 miejsca parkingowe / 1 lokal mieszkalny,
  - b) w przypadku realizacji usług dodatkowe 1 miejsce parkingowe / 1 lokal usługowy,
  - c) sposób realizacji miejsc do parkowania – garaże i/lub miejsca przystosowane do parkowania w granicach działki budowlanej.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
  - a) intensywność nadziemna zabudowy minimalna/maksymalna – 0,1/0,2,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 10,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60,
  - d) minimalna wielkość działki na 1 lokal mieszkalny – 1900 m<sup>2</sup>;
- 2) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) budynki mieszkalne:
    - maksymalna wysokość – 11 m,
    - dachy zasadnicze wysokie, dwu i wielospadowe, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę w kolorach ceglastym, czerwieni, szarości, grafitu lub czerni,
    - układ kalenicy – prostopadle lub równoległe względem frontu bądź granic bocznych działki,
    - dopuszcza się zastosowanie lukarn i innych elementów wzbogacających formę dachu,
    - dopuszcza się w części przybudowanej do budynku podstawowego (garaż, ganek, wiata) dach płaski lub dwuspadowy o kącie nachylenia połaci 0-15°, część ta nie może wynosić więcej niż 40% powierzchni zabudowy budynku,
  - b) budynki garażowe, gospodarcze i gospodarczo-garażowe:
    - maksymalna wysokość budynku – 6 m przy dachu wysokim i 4 m przy dachu płaskim,
    - dachy wysokie lub płaskie, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę w kolorach jak w budynku podstawowym, dla dachów płaskich rodzaj pokrycia dowolny,
    - układ kalenicy – prostopadle lub równoległe względem frontu bądź granic bocznych działki,
  - c) maksymalna wysokość pozostałej zabudowy – 4 m.

5. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów:

- 1) minimalna szerokość frontu działek – 50 m,
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1900 m<sup>2</sup>,
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90° , z dopuszczalną tolerancją ±40°.

§ 24. 1. Dla terenów **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczonych na rysunku planu symbolami **35MN, 36MN, 37MN, 38MN, 39MN, 40MN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zielen towarzysząca.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

- 2) zakaz realizacji zabudowy w układzie szeregowym i grupowym;
- 3) dla teren 40MN obowiązują ograniczenia zawarte w § 16 pkt 1.

3. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej i parkowania samochodów:

- 1) obsługa komunikacyjna:
  - a) dla terenu 35MN: z drogi 20KDW, 21KDW,
  - b) dla terenu 36MN: z drogi 19KDW, 20KDW,
  - c) dla terenu 37MN: z drogi 1KDL, 19KDW,
  - d) dla terenu 38MN: z drogi 1KDL, 28KDW, 31KDW,
  - e) dla terenu 39MN: z drogi 1KDL, 31KDW,
  - f) dla terenu 40MN: z terenu pieszo-jezdnego 9KPJ;
- 2) minimalna liczba miejsc do parkowania:
  - a) 2 miejsca parkingowe / 1 lokal mieszkalny,
  - b) w przypadku realizacji usług dodatkowe 1 miejsce parkingowe / 1 lokal usługowy,
  - c) sposób realizacji miejsc do parkowania – garaże i/lub miejsca przystosowane do parkowania w granicach działki budowlanej.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
  - a) intensywność nadziemna zabudowy minimalna/maksymalna: 0,1/0,8,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50,
  - d) minimalna wielkość działki na 1 lokal mieszkalny – 700 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej oraz 800 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) budynki mieszkalne:
    - maksymalna wysokość – 11 m,
    - dachy zasadnicze wysokie, dwu i wielospadowe, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę, w kolorach ceglasy, czerwieni, szarości, grafitu lub czerni,
    - układ kalenicy – prostopadle lub równolegle względem frontu bądź granic bocznych działki,
    - dopuszcza się zastosowanie lukarn i innych elementów wzbogacających formę dachu,
    - dopuszcza się w części przybudowanej do budynku podstawowego (garaż, ganek, wiata) dach płaski lub dwuspadowy o kącie nachylenia połaci 0-15°, część ta nie może wynosić więcej niż 40% powierzchni zabudowy budynku,
  - b) budynki garażowe, gospodarcze i gospodarczo-garażowe:
    - maksymalna wysokość budynku – 7 m przy dachu wysokim i 5 m przy dachu płaskim,
    - dachy wysokie lub płaskie, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę w kolorach jak w budynku podstawowym, dla dachów płaskich rodzaj pokrycia dowolny,
    - układ kalenicy – prostopadle lub równolegle względem frontu bądź granic bocznych działki,
  - c) maksymalna wysokość pozostałej zabudowy – 4 m.

5. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów:

- 1) minimalna szerokość frontu działek – 20 m dla zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej,
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 700 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej oraz 800 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej,
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90°, z dopuszczalną tolerancją ±15°.

§ 25. 1. Dla terenów **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług**, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 5MN-U, 6MN-U, 7MN-U, 8MN-U, 9MN-U, 10MN-U, 11MN-U, 12MN-U, 13MN-U, 14MN-U, 15MN-U, 16MN-U**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
- b) zabudowa usługowa (usługi podstawowe);

2) przeznaczenie uzupełniające: zieleni towarzysząca.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się budowę budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i budynków usługowych;
- 3) zakaz realizacji zabudowy w układzie grupowym;
- 4) na terenie 12MN-U zakazuje się wprowadzania nowej funkcji mieszkalnej;
- 5) na terenach 1MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 5MN-U, 7MN-U, 8MN-U, 9MN-U, 13MN-U, 14MN-U, 15MN-U, dopuszcza się zabudowę w odległości 1,5 m od granicy działki lub w granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dla terenów 7MN-U, 8MN-U, 9MN-U, 12MN-U, 13MN-U, 14MN-U, 15MN-U, obowiązują ograniczenia zawarte w § 16 pkt 1;
- 7) dla terenu 12MN-U obowiązują ograniczenia zawarte w § 16 pkt 2 i 3;
- 8) dla obiektów zabytkowych obowiązują ustalenia zawarte w § 13,
- 9) zakaz realizacji stacji paliw i myjni samochodowych.

3. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej i parkowania samochodów:

1) obsługa komunikacyjna:

- a) dla terenu 1MN-U: z drogi 1KDG, 5KDW,
- b) dla terenu 2MN-U: z drogi 2KDD, 4KDD, 5KDW,
- c) dla terenu 3MN-U: z drogi 1KDG,
- d) dla terenu 4MN-U: z drogi 1KDG, 4KDW, z terenu pieszo-jezdnego 3KPJ,
- e) dla terenu 5MN-U: z drogi 1KDG, 6KDD, z terenu pieszo-jezdnego 3KPJ,
- f) dla terenu 6MN-U: z drogi 1KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD,
- g) dla terenu 7MN-U: z drogi 3KDL, 11KDW, z terenu pieszo-jezdnego 7KPJ,
- h) dla terenu 8MN-U: z drogi 1KDG, 3KDL, z terenu pieszo-jezdnego 7KPJ,
- i) dla terenu 9MN-U: z drogi 3KDL, z terenu pieszo-jezdnego 9KPJ,
- j) dla terenu 10MN-U: z drogi 2KDD, 4KDD,
- k) dla terenu 11MN-U: z drogi 6KDD, z terenu pieszo-jezdnego 10KPJ,
- l) dla terenu 12MN-U: z drogi 3KDL, 10KDW,
- m) dla terenu 13MN-U: z drogi 1KDG, 12KDW,
- n) dla terenu 14MN-U: z drogi 1KDG, 12KDW,

- o) dla terenu 15MN-U: z drogi 3KDL, 11KDW,
  - p) dla terenu 16MN-U: z drogi 2KDW,
  - r) dla terenu 17MN-U: z drogi 23KDW;
- 3) minimalna liczba miejsc do parkowania:
- a) dla zabudowy mieszkaniowej:
    - 2 miejsca parkingowe / 1 lokal mieszkalny,
    - w przypadku realizacji usług dodatkowe 1 miejsce parkingowe / 1 lokal usługowy,
  - b) dla zabudowy usługowej:
    - usługi – 1 miejsca parkingowe / 30m<sup>2</sup> pow. użytkowej,
    - pensjonaty, pokoje gościnne – 1 miejsca parkingowe / 1 pokój,
    - miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową powinny stanowić co najmniej 5% ogólnej liczby miejsc do parkowania, lecz nie mniej niż 1, przy czym nie dotyczy działek, na których minimalna ilość miejsc do parkowania jest mniejsza niż 4,
    - na działkach z zabudową wielofunkcyjną, wymaganą ilość miejsc do parkowania ustala się sumując ilość miejsc określonych dla odpowiednich obiektów,
  - c) sposób realizacji miejsc do parkowania – garaże i/lub miejsca przystosowane do parkowania w granicach działki budowlanej.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
  - a) intensywność nadziemna zabudowy minimalna/maksymalna – 0,1/1,2,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40,
  - d) minimalna wielkość działki na 1 lokal mieszkalny w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 700 m<sup>2</sup>;
- 2) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe i usługowe:
    - maksymalna wysokość – 12 m,
    - dachy zasadnicze wysokie, dwu i wielospadowe, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę w kolorach ceglastym, czerwieni, szarości, grafitu lub czerni,
    - dopuszcza się zastosowanie lukarn i innych elementów wzbogacających formę dachu,
    - układ kalenicy – równoległe lub prostopadłe względem frontu działki lub granic bocznych działki,
    - dopuszcza się w części przybudowanej do budynku podstawowego (garaż, ganek, wiata, część usługowa) dach płaski lub dwuspadowy o kącie nachylenia połaci 0-15°, część ta nie może wynosić więcej niż 40% powierzchni zabudowy budynku,
  - b) budynki garażowe, gospodarcze i gospodarczo-garażowe:
    - maksymalna wysokość budynku – 7 m przy dachu wysokim i 5 m przy dachu płaskim,
    - dachy wysokie lub płaskie, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę w kolorach jak w budynku podstawowym, dla dachów płaskich rodzaj pokrycia dowolny,
    - układ kalenicy – prostopadłe lub równoległe względem frontu działki,
  - c) maksymalna wysokość pozostałej zabudowy – 5 m.

5. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów:

- 1) minimalna szerokość frontu działek – 20 m,
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m<sup>2</sup>,
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90° , z dopuszczalną tolerancją ±45°.

§ 26. 1. Dla terenów **zabudowy zagrodowej**, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM, 8RM, 9RM, 10RM, 11RM, 12RM**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) zieleń towarzysząca,
  - b) usługi (podstawowe);
- 3) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) dla terenów 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM, 9RM, 10RM, 11RM dopuszcza się zmianę sposobu zagospodarowania terenów zainwestowanych zabudowy zagrodowej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – w takim przypadku dla terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 19 – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zakresie kształtowania zabudowy,
  - b) zmiana dotyczy wyłącznie działek budowlanych na których znajduje się budynek mieszkalny,
  - c) w przypadku zmiany zagospodarowania terenów zabudowy zagrodowej na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zakazuje się ponownego przywrócenia funkcji zabudowy zagrodowej;
- 4) zakazuje się realizacji biogazowni.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się zabudowę w odległości 1,5 m od granicy działki lub w granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dla terenów 9RM obowiązują ograniczenia zawarte w § 12;
- 4) dla obiektów zabytkowych obowiązują ustalenia zawarte w § 13,
- 5) dla terenów 3RM, 4RM, 5RM, 7RM, 8RM, 9RM, 12RM, obowiązują ograniczenia zawarte w § 16 pkt 1;
- 6) dla terenów 1RM, 9RM obowiązują ograniczenia zawarte w § 16 pkt 2 i 3;
- 7) dopuszczalna wielkość obiektów produkcji zwierzęcej:
  - a) do 8 DJP dla grup bydła, koni i jeleni,
  - b) do 4 DJP dla grup świń,
  - c) do 2 DJP dla grup owiec,
  - d) do 1 DJP dla grup drobiu;
- 8) zakaz realizacji stacji paliw, stacji naprawy pojazdów i myjni samochodowych.

3. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej i parkowania samochodów:

- 1) obsługa komunikacyjna:
  - a) dla terenu 1RM: z drogi 1KDG, 9KDW,
  - b) dla terenu 2RM: z drogi 6KDD, 12KDW,
  - c) dla terenu 3RM: z drogi 1KDG,
  - d) dla terenu 4RM: z drogi 1KDG, 12KDW,
  - e) dla terenu 5RM: z drogi 1KDG, 12KDW, z terenu pieszo-jezdnego 8KPJ,

- f) dla terenu 6RM: z drogi 1KDG, z terenu pieszo-jezdnego 8KPJ,
- g) dla terenu 7RM: z drogi 3KDL,
- h) dla terenu 8RM: z drogi 12KDW, 17KDW,
- i) dla terenu 9RM: z drogi 1KDG, 5KDD, 30KDW,
- j) dla terenu 10RM: z drogi 1KDG,
- k) dla terenu 11RM: z drogi 3KDW,
- l) dla terenu 12RM: z drogi 12KDW;

2) minimalna liczba miejsc do parkowania:

- a) 2miejsca parkingowe /1 lokal mieszkalny,
- b) w przypadku realizacji usług 1 miejsca parkingowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni usług,
- c) w przypadku realizacji usług w ramach wyznaczonych miejsc postojowych należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 4 – 15, oraz 2 stanowiska powyżej 15 miejsc parkingowych,
- d) sposób realizacji miejsc do parkowania – garaże i/lub miejsca przystosowane do parkowania w granicach działki budowlanej.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:

- a) intensywność nadziemna zabudowy minimalna/maksymalna – 0,1/1,5,
- b) maksymalny udział powierzchni zabudowanej – 60,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30;

2) zasady kształtowania zabudowy:

a) budynki mieszkalne:

- maksymalna wysokość – 8 m dla budynków z dachami płaskimi i 12 m dla budynków z dachami wysokimi,
- dachy zasadnicze wysokie, dwu i wielospadowe, w kolorach ceglanych, czerwieni, szarości, grafitu lub czerni,
- układ kalenicy – prostopadle lub równolegle względem frontu bądź granic bocznych działki,

b) pozostałe budynki i budowle:

- maksymalna wysokość budynków – 9 m przy dachu wysokim i 7 m przy dachu płaskim,
- dachy wysokie lub płaskie, w kolorach jak w budynku podstawowym, dla dachów płaskich rodzaj pokrycia dowolny,
- układ kalenicy – prostopadle lub równolegle względem frontu bądź granic bocznych działki,
- dla obiektów nie będących budynkami – 9 m.

§ 27. 1. Dla terenów **zabudowy usługowej**, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1U, 2U, 3U, 4U, 5U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa (usługi podstawowe, ponadpodstawowe, publiczne);
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) zieleń towarzysząca,
  - b) tereny parkingów,

c) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – rozumiana jako jeden budynek mieszkalny lub jedno mieszkanie dla właścicieli.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) dla terenów 2U, 3U, 4U obowiązują ograniczenia zawarte w § 16 pkt 1;
- 3) na terenach 1U, 2U, 3U, 4U, dopuszcza się zabudowę w odległości 1,5 m od granicy działki lub w granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 4) zakaz realizacji stacji paliw oraz myjni samochodowych.

3. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej i parkowania samochodów:

- 1) obsługa komunikacyjna:
  - a) dla terenu 1U: z ul. Opolskiej,
  - b) dla terenu 2U: z drogi 1KDG, 12KDW, 17KDW,
  - c) dla terenu 3U: z drogi 5KDD, 30KDW, z terenu 1KP,
  - d) dla terenu 4U: z drogi 3KDL, z terenu pieszo-jezdnego 9KPJ,
  - e) dla terenu 5U: z drogi 1KDL;
- 2) minimalna liczba miejsc do parkowania:
  - a) 1 miejsca parkingowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - b) w ramach wyznaczonych miejsc postojowych należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż : 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 – 15, 2 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi 16 – 40, 3 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi powyżej 40,
  - c) sposób realizacji miejsc do parkowania – garaże i/lub miejsca przystosowane do parkowania w granicach działki budowlanej,
  - d) dla terenu 2U, 3U dopuszcza się bilansowanie miejsc parkingowych na terenie 1KP.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
  - a) intensywność nadziemna zabudowy minimalna/maksymalna – 0,1/2,5,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowanej – 70,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20;
- 2) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) budynki usługowe:
    - maksymalna wysokość – 12 m,
    - liczba kondygnacji – do 3 nadziemnych,
    - dachy zasadnicze wysokie, dwu i wielospadowe, kryte dachówką ceramiczną, materiałem dachówkopodobnym imitującym dachówkę lub blachą dachową, w kolorach ceglanych, czerwieni, szarości, grafitu lub czerni,
    - na terenie 3U obowiązuje realizacja dachu wysokiego,
    - układ kalenicy – prostopadle lub równolegle względem frontu bądź granic bocznych działki,
  - b) budynki garażowe, gospodarcze i gospodarczo-garażowe:
    - maksymalna wysokość budynku – 8 m przy dachu wysokim i 6 m przy dachu płaskim,

- dachy wysokie dwu i wielospadowe lub płaskie, kryte dachówką ceramiczną, materiałem dachówkopodobnym imitującym dachówkę lub blachą dachową, w kolorach jak w budynku podstawowym, dla dachów płaskich rodzaj pokrycia dowolny,
- na terenie 3U obowiązuje realizacja dachu wysokiego,
- układ kalenicy – prostopadle lub równolegle względem frontu bądź granic bocznych działki,

c) maksymalna wysokość pozostałej zabudowy – 7 m.

5. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów:

- 1) minimalna szerokość frontu działek – 20 m;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m<sup>2</sup>;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90°, z dopuszczalną tolerancją ±15°.

**§ 28.** 1. Dla terenów **usług kultury i rozrywki**, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1UK**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług kultury i rozrywki;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) tereny zieleni urządzonej,
  - b) tereny parkingów,
  - c) tereny sportu i rekreacji,
  - d) usługi publiczne.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) dla obiektów zabytkowych obowiązują ustalenia zawarte w § 13,
- 3) dla terenu obowiązują ograniczenia zawarte w § 16 pkt 1;
- 4) dopuszcza się zabudowę w odległości 1,5 m od granicy działki lub w granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej i parkowania samochodów:

- 1) obsługa komunikacyjna: z drogi 3KDL;
- 2) minimalna liczba miejsc do parkowania:
  - a) 2 miejsca parkingowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni usług,
  - b) w ramach wyznaczonych miejsc postojowych należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż : 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 – 15, 2 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi 16 – 40, 3 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi powyżej 40,
  - c) sposób realizacji miejsc do parkowania – garaże / miejsca przystosowane do parkowania w granicach działki budowlanej,
  - d) w ramach terenu dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych związanych z lokalizacją cmentarza oraz terenu 1UKS.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
  - a) intensywność nadziemna zabudowy minimalna/maksymalna – 0,01/1,5,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowanej – 70,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20;

2) zasady kształtowania zabudowy:

a) budynki przeznaczenia podstawowego:

- maksymalna wysokość – 12 m,
- dachy zasadnicze płaskie lub wysokie, dwu i wielospadowe, kryte dachówką ceramiczną, materiałem dachówkopodobnym imitującym dachówkę lub blachą dachową, w kolorach ceglanych, czerwieni, szarości, grafitu lub czerni, dla dachów płaskich rodzaj pokrycia dowolny,
- układ kalenicy – prostopadle lub równolegle względem frontu bądź granic bocznych działki,

b) budynki gospodarcze:

- maksymalna wysokość budynku – 8 m przy dachu wysokim i 6 m przy dachu płaskim,
- dachy wysokie dwu i wielospadowe lub płaskie, kryte dachówką ceramiczną, materiałem dachówkopodobnym imitującym dachówkę lub blachą dachową, w kolorach jak w budynku podstawowym, dla dachów płaskich rodzaj pokrycia dowolny,
- układ kalenicy – prostopadle lub równolegle względem frontu bądź granic bocznych działki,

c) maksymalna wysokość pozostałej zabudowy – 6 m.

5. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów:

- 1) minimalna szerokość frontu działek – 20 m;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 800 m<sup>2</sup>;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90°, z dopuszczalną tolerancją ±15°.

§ 29. 1. Dla terenów **usług kultu religijnego**, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1UKS**, **2UKS**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa kultu religijnego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) tereny zieleni urządzonej,
  - b) tereny parkingów,
  - c) tereny nieczynnego cmentarza (na terenie 1UKS),
  - d) tereny usług publicznych.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) dla obiektów zabytkowych obowiązują ustalenia zawarte w § 13,
- 3) dla terenów 1UKS, 2UKS obowiązują ograniczenia zawarte w § 16 pkt 1;
- 4) dopuszcza się zabudowę w odległości 1,5 m od granicy działki lub w granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej i parkowania samochodów:

- 1) obsługa komunikacyjna:
  - a) dla terenu 1UKS: z drogi 3KDL, 30KDW,
  - b) dla terenu 2UKS: z drogi 1KDG, 12KDW;
- 2) minimalna liczba miejsc do parkowania:
  - a) 2 miejsca parkingowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni usług,

- b) w ramach wyznaczonych miejsc postojowych należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż : 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 – 15, 2 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi 16 – 40, 3 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi powyżej 40,
- c) sposób realizacji miejsc do parkowania – garaże / miejsca przystosowane do parkowania w granicach działki budowlanej,
- d) dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych na terenie 1KP, 1UK, 1U-KP.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:

- a) intensywność nadziemna zabudowy minimalna/maksymalna – 0,01/2,1,
- b) maksymalny udział powierzchni zabudowanej – 70,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20;

2) zasady kształtowania zabudowy:

a) dla budynku kościoła:

- maksymalna wysokość – 27 m dla budynku kościoła i 45 m dla wieży kościelnej,
- dachy dowolne,

b) pozostałe budynki przeznaczenia podstawowego:

- maksymalna wysokość – 12 m,
- liczba kondygnacji – do 3 nadziemnych,
- dachy zasadnicze płaskie lub wysokie, dwu i wielospadowe, kryte dachówką ceramiczną, materiałem dachówkopodobnym imitującym dachówkę lub blachą dachową, w kolorach ceglanych, czerwieni, szarości, grafitu lub czerni, dla dachów płaskich rodzaj pokrycia dowolny,
- układ kalenicy – prostopadle lub równolegle względem frontu bądź granic bocznych działki,

c) budynki gospodarcze:

- maksymalna wysokość budynku – 6 m przy dachu wysokim i 4 m przy dachu płaskim,
- dachy wysokie dwu i wielospadowe lub płaskie, kryte dachówką ceramiczną, materiałem dachówkopodobnym imitującym dachówkę lub blachą dachową, w kolorach jak w budynku podstawowym, dla dachów płaskich rodzaj pokrycia dowolny,
- układ kalenicy – prostopadle lub równolegle względem frontu bądź granic bocznych działki,

d) maksymalna wysokość pozostałej zabudowy – 8 m.

5. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów:

- 1) minimalna szerokość frontu działek – 20 m;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 800 m<sup>2</sup>;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90°, z dopuszczalną tolerancją ±15°.

§ 30. 1. Dla **terenów usług sportu i rekreacji**, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1US, 2US, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: tereny zieleni urządzonej.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

2) nakazuje się powierzchnię terenu niewykorzystaną pod zabudowę, komunikację i inne urządzenia zagospodarować zielenią urządzoną.

3. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej i parkowania samochodów:

1) obsługa komunikacyjna:

a) dla terenu 1US: z drogi 1KDG, 4KDD,

b) dla terenu 2US: z drogi 6KDW, 16KDW;

2) minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) minimum 1 miejsce do parkowania na czterech pracowników, 1 miejsce do parkowania na 250 m<sup>2</sup> powierzchni urządzeń sportowych,

b) w ramach wyznaczonych miejsc postojowych należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż : 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 – 15, 2 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi 16 – 40, 3 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi powyżej 40,

c) sposób realizacji miejsc do parkowania – garaże i/lub miejsca przystosowane do parkowania w granicach działki budowlanej;

d) dopuszcza się bilansowanie miejsc parkingowych na przyległych drogach gminnych.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:

a) intensywność nadziemna zabudowy minimalna/maksymalna:

- dla terenu 1US: 0,01/0,6,

- dla terenu 2US: 0,001/0,2,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowanej:

- dla terenu 1US: 0,3,

- dla terenu 2US: 0,2,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

- dla terenu 1US: 0,3,

- dla terenu 2US: 0,6;

2) zasady kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy i innych obiektów budowlanych oraz budowli nie może przekroczyć 15 m,

b) liczba kondygnacji – do trzech kondygnacji nadziemnych,

c) w zakresie kształtowania dachów dopuszcza się dowolną geometrię i pokrycie.

5. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów:

1) minimalna szerokość frontu działek – 20 m;

2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 800 m<sup>2</sup>;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90°, z dopuszczalną tolerancją ±15°.

§ 31. 1. Dla terenów **usług bezpieczeństwa i porządku publicznego**, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1UI**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług bezpieczeństwa i porządku publicznego – ochrony przeciwpożarowej.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) dla terenu obowiązują ograniczenia zawarte w § 16 pkt 1;
- 3) dopuszcza się zabudowę w odległości 1,5 m od granicy działki lub w granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej i parkowania samochodów:

- 1) obsługa komunikacyjna: z drogi 5KDD;
- 2) minimalna liczba miejsc do parkowania:
  - a) minimum 1 miejsce parkingowe,
  - b) w ramach wyznaczonych miejsc postojowych należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż : 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 – 15, 2 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi 16 – 40, 3 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi powyżej 40,
  - c) sposób realizacji miejsc do parkowania – garaże i/lub miejsca przystosowane do parkowania w granicach działki budowlanej.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
  - a) intensywność nadziemna zabudowy minimalna/maksymalna – 0,01/1,0,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowanej – 70,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20;
- 2) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) budynki:
    - maksymalna wysokość – 12 m,
    - dachy zasadnicze płaskie lub wysokie, dwu i wielospadowe, kryte dachówką ceramiczną, materiałem dachówkopodobnym imitującym dachówkę lub blachą dachową, w kolorach ceglanych, czerwieni, szarości, grafitu lub czerni, dla dachów płaskich rodzaj pokrycia dowolny,
    - układ kalenicy – prostopadle lub równolegle względem frontu bądź granic bocznych działki,
  - b) maksymalna wysokość pozostałej zabudowy – 12 m.

5. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów:

- 1) minimalna szerokość frontu działek – 20 m;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 800 m<sup>2</sup>;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90°, z dopuszczalną tolerancją ±15°.

**§ 32. 1.** Dla terenów **zabudowy usługowej i parkingów**, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1U-KP**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) usługi (podstawowe, publiczne),
  - b) parkingi;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: tereny zieleni urządzonej.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) dla terenu obowiązują ograniczenia zawarte w § 16 pkt 1, 2 i 3.

3. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej i parkowania samochodów:

- 1) obsługa komunikacyjna: z drogi 3KDL, 10KDW;
- 2) minimalna liczba miejsc do parkowania:
  - a) 2 miejsca parkingowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni usług,
  - b) w ramach wyznaczonych miejsc postojowych należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż : 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 – 15, 2 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi 16 – 40, 3 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi powyżej 40,
  - c) sposób realizacji miejsc do parkowania – garaże / miejsca przystosowane do parkowania w granicach działki budowlanej,
  - d) w ramach terenu dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych związanych z lokalizacją cmentarza.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
  - a) intensywność nadziemna zabudowy minimalna/maksymalna – 0,01/1,5,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowanej – 60,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20;
- 2) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) budynki usługowe:
    - maksymalna wysokość – 12 m,
    - dachy zasadnicze płaskie lub wysokie, dwu i wielospadowe, kryte dachówką ceramiczną, materiałem dachówkopodobnym imitującym dachówkę lub blachą dachową, w kolorach ceglanych, czerwieni, szarości, grafitu lub czerni, dla dachów płaskich rodzaj pokrycia dowolny,
    - układ kalenicy – prostopadle lub równolegle względem frontu bądź granic bocznych działki,
  - b) budynki gospodarcze:
    - maksymalna wysokość budynku – 8 m przy dachu wysokim i 6 m przy dachu płaskim,
    - dachy wysokie dwu i wielospadowe lub płaskie, kryte dachówką ceramiczną, materiałem dachówkopodobnym imitującym dachówkę lub blachą dachową, w kolorach jak w budynku podstawowym, dla dachów płaskich rodzaj pokrycia dowolny,
    - układ kalenicy – prostopadle lub równolegle względem frontu bądź granic bocznych działki,
  - c) maksymalna wysokość pozostałej zabudowy – 6 m.

5. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów:

- 1) minimalna szerokość frontu działek – 20 m;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 800 m<sup>2</sup>;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90°, z dopuszczalną tolerancją ±15°.

**§ 33. 1. Dla terenów zabudowy produkcyjnej i usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1P-U, 2P-U, ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa produkcyjna,
  - b) usługi (podstawowe, ponadpodstawowe);
- 2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – rozumiana jako budynek mieszkalny dla właścicieli,
- b) tereny zieleni urządzonej.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) na terenie 2P-U dopuszcza się zabudowę w odległości 1,5 m od granicy działki lub w granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz lokalizacji otwartych składów materiałów sypkich;
- 4) zakaz realizacji stacji paliw oraz myjni samochodowych;
- 5) dla terenu 2P-U obowiązują ograniczenia zawarte w § 16 pkt 1.

3. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej i parkowania samochodów:

- 1) obsługa komunikacyjna:
  - a) dla terenu 1P-U: z drogi 12KDW,
  - b) dla terenu 2P-U: z drogi 1KDG, 17KDW;
- 2) minimalna liczba miejsc do parkowania:
  - a) zabudowa produkcyjna – 2 miejsca parkingowe na 10 zatrudnionych,
  - b) usługi handlu detalicznego – 2 miejsca parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
  - c) usługi – 1 miejsce parkingowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - d) w ramach wyznaczonych miejsc postojowych należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż : 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 – 15, 2 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi 16 – 40, 3 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi powyżej 40,
  - e) sposób realizacji miejsc do parkowania – garaże i/lub miejsca przystosowane do parkowania w granicach działki budowlanej.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
  - a) intensywność nadziemna zabudowy minimalna/maksymalna – 0,01/1,5,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowanej – 60,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20;
- 2) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy i innych obiektów budowlanych oraz budowli nie może przekroczyć:
    - na terenie 1P-U – 12 m,
    - na terenie 2P-U – 11 m;
  - b) liczba kondygnacji – do trzech kondygnacji nadziemnych,
  - c) dopuszcza się punktowe obiekty i urządzenia technologiczne, kominy i maszty o wysokości do 15 m,
  - d) dachy wysokie dwu i wielospadowe lub płaskie, kryte dachówką ceramiczną, materiałem dachówkopodobnym imitującym dachówkę lub blachą dachową, w kolorach jak w budynku podstawowym, dla dachów płaskich rodzaj pokrycia dowolny.

5. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów:

- 1) minimalna szerokość frontu działek – 20 m,

- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
  - a) 1200 m<sup>2</sup> pod zabudowę produkcyjną,
  - b) 500 m<sup>2</sup> pod zabudowę usługową,
  - c) 4 m<sup>2</sup> pod infrastrukturę techniczną.
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do przylegającego pasa drogowego – 90°, z dopuszczalną tolerancją ±20°.

**§ 34.** 1. Dla terenów **obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych**, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1RU, 2RU**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa gospodarcza związana z prowadzeniem gospodarki rolnej;
  2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
    - 2) zakazuje się lokalizacji inwestycji związanych z hodowlą zwierząt;
    - 3) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi do czasowego przetrzymywania zwierząt;
    - 4) zakaz realizacji zabudowy zagrodowej;
    - 5) dla terenów obowiązują ograniczenia zawarte w § 16 pkt 2 i 3.
  3. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej i parkowania samochodów:
    - 1) obsługa komunikacyjna:
      - a) dla terenu 1RU: z drogi 3KDL,
      - b) dla terenu 2RU: z drogi 35KDW, poprzez teren 10RM;
    - 2) minimalna liczba miejsc do parkowania:
      - a) minimum 1 miejsce parkingowe na czterech pracowników,
      - b) sposób realizacji miejsc do parkowania – wiaty, garaże i/lub miejsca przystosowane do parkowania w granicach działki budowlanej.
  4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
    - 1) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
      - a) intensywność nadziemna zabudowy minimalna/maksymalna – 0,01/0,5,
      - b) maksymalny udział powierzchni zabudowanej – 50,
      - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30;
    - 2) zasady kształtowania zabudowy:
      - a) budynki:
        - maksymalna wysokość – 12 m,
        - liczba kondygnacji – do 2 nadziemnych,
        - dachy zasadnicze płaskie lub wysokie, dwu i wielospadowe, kryte dachówką ceramiczną, materiałem dachówkopodobnym imitującym dachówkę lub blachą dachową, w kolorach ceglanych, czerwieni, szarości, grafitu lub czerni, dla dachów płaskich rodzaj pokrycia dowolny,
        - układ kalenicy – prostopadle lub równoległe względem frontu bądź granic bocznych działki,
      - b) maksymalna wysokość pozostałej zabudowy – 15 m, a dla słupów elektroenergetycznych wysokiego napięcia do 35 m.

**§ 35.** Dla terenów **rolniczych**, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 9R, 10R, 11R, 12R, 13R, 14R, 15R, 16R, 17R, 18R, 19R**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren rolniczy;
- 2) dopuszcza się:
  - a) drogi rolne do gruntów rolnych o nawierzchni gruntowej lub gruntowej wzmocnionej,
  - b) wprowadzanie zadrzewień i zakrzywień w zakresie nie zmieniającym podstawowego przeznaczenia;
- 3) zakaz zabudowy z wyjątkiem sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z zasadami modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 4) dla terenu 18R obowiązują ograniczenia zawarte w § 12;
- 5) dla obiektów energetyki dopuszcza się wysokość do 45 m;
- 6) obsługa komunikacyjna:
  - a) dla terenu 1R: z drogi 13KDW, z drogi rolnej poza terenem planu,
  - b) dla terenu 2R: z drogi 6KDW,
  - c) dla terenu 3R: z drogi 1KDL, 6KDW,
  - d) dla terenu 4R: z drogi 13KDW,
  - e) dla terenu 5R: z drogi 3KDL, 6KDW, 14KDW,
  - f) dla terenu 6R: z drogi 6KDW, 16KDW,
  - g) dla terenu 7R: z drogi 3KDL, 13KDW,
  - h) dla terenu 8R: z drogi 3KDL, 7KDW,
  - i) dla terenu 9R: z drogi 3KDL, 14KDW,
  - j) dla terenu 10R: z drogi 3KDL, z terenu pieszo-jezdnego 2KPJ, z terenu pieszo-jezdnego 5KPJ,
  - k) dla terenu 11R: z 6KDW, 18KDW,
  - l) dla terenu 12R: z drogi 3KDW, 4KDW
  - m) dla terenu 13R: z dróg poza terenem planu,
  - n) dla terenu 14R: z drogi 7KDD,
  - o) dla terenu 15R: z drogi 6KDD, 12KDW,
  - p) dla terenu 16R: z drogi 12KDW,
  - r) dla terenu 17R: z drogi 12KDW,
  - s) dla terenu 18R: z drogi 35KDW, z terenu pieszo-jezdnego 2KPJ, 9KPJ,
  - t) dla terenu 19R: z drogi 9KDW, 35KDW, z terenu pieszo-jezdnego 2KPJ, z dróg poza terenem planu.

**§ 36.** Dla terenów **elektroenergetyki**, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1E**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: obiekty elektroenergetyczne – stacja transformatorowa;
- 2) obsługa komunikacyjna: z drogi 3KDL, 10KDW;
- 3) wskaźniki oraz zasady zagospodarowania działki budowlanej:
  - a) intensywność nadziemna zabudowy – od 0,01 do 0,5,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowanej – 50,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy – 8 m,

b) geometria dachu – dowolna.

**§ 37.** Dla terenów parkingów, oznaczonego na rysunku planu symbolami **1KP**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: parking;
- 2) obsługa komunikacyjna: z drogi 1KDG, 5KDD, 30KDW;
- 3) miejsca do parkowania: w ramach wyznaczonych miejsc postojowych należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż : 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 – 15, 2 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi 16 – 40, 3 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi powyżej 40;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10;
- 5) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych innych niż związanych z infrastrukturą techniczną lub drogową;
- 6) nawierzchnie nieutwardzone zagospodarować zielenią;
- 7) zakaz podziału nieruchomości, za wyjątkiem wydzielen pod infrastrukturę techniczną.

**§ 38.** 1. Dla terenów **elektrowni słonecznej**, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1PEF**, **2PEF**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren elektrowni słonecznej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona lub naturalna.
  2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
    - 2) na terenie dopuszcza się:
      - a) wolnostojące urządzenia fotowoltaiczne o mocy przekraczającej 500 kW wraz z niezbędnymi obiektami i urządzeniami budowlanymi,
      - b) magazyny energii,
      - c) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
    - 3) zasady ochrony środowiska i krajobrazu:
      - a) ustala się strefę ochronną od urządzeń, o których mowa w pkt 2, w liniach rozgraniczających tereny PEF – urządzenia nie mogą powodować znaczącego oddziaływania na środowisko oraz oddziaływać związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu poza terenami PEF,
      - b) powierzchnię pod ogniwami należy pozostawić do naturalnej sukcesji lub wykorzystać rolniczo,
      - c) ogrodzenie terenu powinno umożliwiać przemieszczanie się drobnej fauny (owadów, herpetofauny, małych zwierząt),
      - d) w celu ochrony krajobrazu ustala się nakaz stosowania podziemnych kablowych sieci łączących poszczególne elementy elektrowni słonecznej.
  3. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej i parkowania samochodów:
    - 1) obsługa komunikacyjna:
      - a) dla terenu 1PEF: z drogi 13KDW, z terenu 2PEF poprzez teren 1WS,
      - b) dla terenu 2PEF: z drogi 6KDW;
    - 2) minimalna liczba miejsc do parkowania: 1.
  4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
    - 1) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
      - a) intensywność nadziemna zabudowy minimalna/maksymalna – 0,001/0,2,

- b) maksymalny udział powierzchni zabudowanej – 0,2,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1, nie licząc powierzchni pod ogniwami, o których mowa ust. 2 pkt 3 lit. b;
- 2) zasady kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wysokość – 6 m,
  - b) geometria dachów – płaskie.
5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 1) minimalna szerokość frontu działek budowlanych – 50 m;
  - 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 5000 m<sup>2</sup>;
  - 3) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – 90°, z dopuszczalną tolerancją ±15°;
6. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 5000 m<sup>2</sup>.

**§ 39.** Dla terenów **cmentarza**, oznaczonego na rysunku planu symbolami **1ZC**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: cmentarz;
- 2) obsługa komunikacyjna: z drogi 10KDW, z terenu 1U-KP;
- 3) miejsca do parkowania: na terenie 1U-KP;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
    - intensywność nadziemna zabudowy minimalna/maksymalna – 0,01/0,1,
    - maksymalny udział powierzchni zabudowanej – 5,
    - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10;
  - b) zasady kształtowania zabudowy:
    - wysokość budynków nie może przekroczyć 12 m,
    - wysokość innych obiektów budowlanych do 6 m.
- 5) zakaz podziału nieruchomości.

**§ 40.** Dla terenów **lasów**, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: lasy w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) obsługa komunikacyjna:
  - a) dla terenu 1ZL: z drogi 6KDW,
  - b) dla terenu 2ZL: poprzez teren 3R,
  - c) dla terenu 3ZL: z drogi 6KDW,
  - d) dla terenu 4ZL: z drogi 6KDW;
- 3) zasady kształtowania zabudowy: maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
- 4) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej.

**§ 41.** Dla terenów **zieleni**, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1Z**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń;
- 2) obsługa komunikacyjna: z drogi 21KDW, 32KDW;
- 3) na terenie dopuszcza się realizację sportowych urządzeń terenowych oraz placów zabaw;
- 4) wskaźniki oraz zasady zagospodarowania działki budowlanej:

- a) intensywność nadziemna zabudowy – od 0,001 do 0,2,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowanej – 10,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60;
- 5) zasady kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wysokość zabudowy – 6 m,
  - b) geometria dachu – dowolna;
- 6) zakaz podziału nieruchomości, za wyjątkiem wydzielen pod infrastrukturę techniczną.

**§ 42.** Dla terenów **zieleni izolacyjnej**, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZI**, **2ZI**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zielen izolacyjna;
- 2) obsługa komunikacyjna:
  - a) dla terenu 1ZI: z drogi 2KDL, 29KDW,
  - b) dla terenu 2ZI: z drogi 29KDW;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80;
- 4) zakaz zabudowy, za wyjątkiem sieci i obiektów infrastruktury technicznej, dla których ustala się:
  - a) intensywność nadziemna zabudowy – od 0,001 do 0,1,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowanej – 10,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy – 6 m,
  - d) geometria dachu – dowolna;
- 5) zakaz podziału nieruchomości, za wyjątkiem wydzielen pod infrastrukturę techniczną.

**§ 43.** Dla terenu **wód powierzchniowych śródlądowych**, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1WS**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zielen urządzona i naturalna;
- 3) obsługa komunikacyjna: z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych, poprzez drogi transportu rolnego oraz przyległe tereny (jeżeli jest możliwe);
- 4) na terenie dopuszcza się:
  - a) budowle i urządzenia hydrotechniczne,
  - b) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
  - c) mosty i przepusty w ciągach dróg rolniczych, dojazdów i ciągów pieszo-jezdnych,
  - d) budowle i urządzenia związane z rekreacją i wypoczynkiem.
- 5) wysokość zabudowy do 10 m.

**§ 44.** 1. Dla terenów **drogi publicznej głównej**, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDG**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna główna;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia i sieci infrastruktury technicznej oraz zieleń.
2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych innych niż związanych z infrastrukturą techniczną lub drogową;

- 3) w przypadku realizacji miejsc postojowych uwzględnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) wysokość zabudowy do 10 m.

**§ 45. 1.** Dla terenów **drogi publicznej lokalnej**, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDL, 2KDL, 3KDL**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna lokalna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia i sieci infrastruktury technicznej oraz zieleń.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych innych niż związanych z infrastrukturą techniczną lub drogową;
- 4) w przypadku realizacji miejsc postojowych uwzględnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) wysokość zabudowy do 10 m.

**§ 46. 1.** Dla terenów **drogi publicznej dojazdowej**, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna dojazdowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia i sieci infrastruktury technicznej oraz zieleń.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych innych niż związanych z infrastrukturą techniczną lub drogową;
- 4) dla terenu 2KDD obowiązują ograniczenia zawarte w § 12;
- 5) w przypadku realizacji miejsc postojowych uwzględnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) wysokość zabudowy do 10 m.

**§ 47. 1.** Dla terenów **dróg wewnętrznych**, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW, 22KDW, 23KDW, 24KDW, 25KDW, 26KDW, 27KDW, 28KDW, 29KDW, 30KDW, 31KDW, 32KDW, 33KDW, 34KDW, 35KDW, 36KDW**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: wydzielone pasy terenu przeznaczone do ruchu lub postoju pojazdów i ruchu pieszych w tym: jezdnie, skrzyżowania, ronda, obiekty inżynierskie, place, zatoki, chodniki i ścieżki rowerowe;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia i sieci infrastruktury technicznej oraz zieleń.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych innych niż związanych z infrastrukturą techniczną lub drogową;
- 3) w przypadku realizacji miejsc postojowych uwzględnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) wysokość zabudowy do 10 m.

**§ 48.** 1. Dla terenów **ciągów pieszo-jezdnych**, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KPJ, 2KPJ, 3KPJ, 4KPJ, 5KPJ, 6KPJ, 7KPJ, 8KPJ, 9KPJ, 10KPJ, 11KPJ**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: wydzielone pasy terenu przeznaczone do ruchu pojazdów i pieszego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia i sieci infrastruktury technicznej oraz zieleń.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych innych niż związanych z infrastrukturą techniczną lub drogową;
- 3) wysokość zabudowy do 10 m.

#### **DZIAŁ IV. Przepisy końcowe**

**§ 49.** W granicach planu traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Chrzążczyce, przyjęty uchwałą Nr VIII/64/2011 Rady Miejskiej w Prószkowie z dnia 30 czerwca 2011 r.

**§ 50.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Prószkowa.

**§ 51.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Prószkowie.

## Uzasadnienie

Realizując zadania przydzielone jednostkom samorządu terytorialnego w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), polegające na ustalaniu przeznaczenia terenów oraz określaniu sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, Rada Miejska w Prószkowie podjęła uchwałę nr XXXVIII/272/2021 z dnia 29 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chrząszczyce. Procedura planistyczna prowadzona była w myśl przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), z uwzględnieniem art. 67 ust. 3 pkt 2 i pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.). Prace poprzedzono sporządzeniem analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ze względu na datę podjęcia uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (2021 r.) projekt jest sporządzony zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1587).

Plan miejscowy opracowano w celu uporządkowania istniejącego i projektowanego zagospodarowania terenów, w tym rozwoju funkcji mieszkaniowych, usługowych, rolniczych i produkcyjnych z uwzględnieniem wymogów ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu, walorów kulturowych i zabytków oraz sąsiedztwa.

Obszar objęty opracowaniem zajmuje powierzchnię 229 ha i stanowi teren w zdecydowanej części już zagospodarowany i zabudowany. Na większości tego obszaru obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Chrząszczyce, przyjęty uchwałą Nr VIII/64/2011 Rady Miejskiej w Prószkowie z dnia 30 czerwca 2011 r. Do planu przystąpiono na wnioski zainteresowanych mieszkańców oraz właścicieli gruntów, w celu uporządkowania dotychczasowych kierunków zagospodarowania.

W ramach realizowanego planu uwzględniono wszystkie ustalenia dotychczas obowiązującego planu w zakresie sposobu i wskaźników zagospodarowania terenów, ujęto nowe tereny określone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Prószków, jak również uwzględniono nieliczne tereny na których właściciele uzyskali prawomocne pozwolenia budowlane, bądź uzyskali decyzje o warunkach zabudowy.

Plan opracowano na cyfrowej kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, uzyskanej w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjno-Kartograficznej w Opolu (licencja i mapa załączone zostały do dokumentacji planistycznej). Z uwagi na duży obszar objęty planem, przyjęto skalę podstawową 1:2000, jednakże biorąc pod uwagę, że plan sporządzono w wersji cyfrowej z georeferencją, nie będzie problemów z interpretacją ustaleń planu z części graficznej.

Prace nad projektem planu rozpoczęto w dniu 7 lipca 2022 r. ogłaszając i obwieszczając o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W trakcie wstępnej procedury planistycznej do projektu planu wpłynęło 13 wniosków od osób indywidualnych oraz zgłoszone zostały wnioski organów opiniujących i uzgadniających projekt dokumentu, o których mowa w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Na podstawie ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2024 r. poz. 1112), Burmistrz Prószkowa wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Opolu oraz do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Opolu, o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko, a także zapewnił udział społeczeństwa w opracowaniu dokumentu zgodnie z wymogami art. 39 ww. ustawy. Prognoza oddziaływania projektu planu na środowisko była sporządzona w pełnym zakresie, określonym w art. 51 ust. 2 i art. 52 ust. 1 i ust. ww. ustawy, równoległe z projektem planu. W prognozie nie zaproponowano rozwiązań alternatywnych w stosunku do rozwiązań przyjętych w projekcie planu, ponieważ projekt planu porządkuje przeznaczenie i warunki zabudowy terenów już zabudowanych bądź od dawna przewidzianych pod zabudowę. W prognozie stwierdzono ponadto, że realizacja ustaleń projektu planu nie stoi w sprzeczności z celami i politykami ochrony środowiska i przyrody realizowanymi na

szczeblu międzynarodowym, krajowym i regionalnym. Przewidywane znaczące oddziaływania, w tym oddziaływania bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, krótkoterminowe, średnioterminowe i długoterminowe, stałe i chwilowe oraz pozytywne i negatywne, nie będą miały wpływu na cele i przedmiot ochrony obszarów objętych ochroną na podstawie art. 6 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, w szczególności na obszary Natura 2000. Projekt planu nie wymagał przeprowadzenia postępowania w sprawie transgranicznego oddziaływania na środowisko.

Zgodnie z wymogami art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu uzyskał wymagane opinie i uzgodnienia organów i instytucji.

W okresie od 12.06.2025 r. do 04.07.2025 r. Burmistrz Prószkowa wyłożył projekt planu do publicznego wglądu, na dzień 23.06.2025 r. wyznaczono termin dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętym w projekcie planu, a uwagi można było wnosić do dnia 18.07.2025 r. Do projektu planu wpłynęły uwagi, które w części zostały uwzględnione.

Zgodnie z wymogami art. 17 pkt 13 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu uzyskał wymagane uzgodnienia organów i instytucji.

W okresie od .....2026 r. do .....2026 r. Burmistrz Prószkowa wyłożył projekt planu do publicznego wglądu, na dzień .....2026 r. wyznaczono termin dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętym w projekcie planu, a uwagi można było wnosić do dnia .....2026 r. Do projektu planu wpłynęły / nie wpłynęły uwagi.

Zachowano jawność i przejrzystość procedury planistycznej wynikającej z wymogów art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad projektem planu poprzez ogłoszenia i obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu i zbieraniu wniosków, o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i zbieraniu uwag, w tym także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, a także opublikowano projekt planu w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Prószków w ramach wyłożeń do publicznego wglądu.

Projekt planu nie wymagał uzyskania zgód na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze lub nieleśne.

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chrząszczyce uwzględniono wymagania określone w art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tzn. zapewniono:

1) rozwiązania gwarantujące ład przestrzenny oraz ochronę i kształtowanie walorów architektoniczno-krajobrazowych poprzez ustalenie linii zabudowy oraz szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania;

2) ochronę środowiska poprzez ustalenie m.in. obowiązku stosowania w działalności gospodarczej rozwiązań przestrzennych, technicznych, technologicznych i organizacyjnych minimalizujących negatywne oddziaływanie na środowisko, zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi, odprowadzania ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej, zaopatrzenia w wodę pitną z sieci wodociągowej, nakazu zachowania odpowiednich dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;

3) ochronę dziedzictwa kulturowego i zabytków poprzez działania prewencyjne dotyczące ochrony archeologicznej;

4) potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez nakaz wyznaczenia na poszczególnych terenach odpowiedniej liczby miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

5) potrzeby bezpieczeństwa ludzi i mienia, obronności i bezpieczeństwa państwa zrealizowano poprzez zawiadomienie o przystąpieniu do planu oraz przesłanie do uzgodnienia projektu planu do właściwych organów wojskowych (Centralne Wojskowe Centrum Rekreacji), ochrony granic (Śląski Oddział Straży Granicznej) oraz bezpieczeństwa państwa (KPP, ABW, AW); ww. organy nie zgłosiły do planu uwag, co oznacza, że nie stoi w sprzeczności z wymogami obronności i bezpieczeństwa państwa;

6) potrzeby interesu publicznego zrealizowano w ograniczonym zakresie, ze względu na przeznaczenie terenu i charakter planu, poprzez uwzględnienie wniosków złożonych do planu miejscowego przez właściwe instytucje i organy;

7) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej poprzez dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, a także nakaz powiązania sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci;

8) ochronę prawa własności poprzez zachowanie istniejącego sposobu użytkowania i zagospodarowania terenów zabudowanych oraz wykorzystanie ich zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem, a także poprzez ograniczenie potencjalnych oddziaływań nieruchomości na tereny sąsiednie;

9) racjonalne równoważenie nadrzędnego interesu publicznego z interesami podmiotów gospodarczych, umożliwiając rozwój i osiągnięcie korzyści z działalności gospodarczej i realizacji jednostkowych indywidualnych potrzeb, wykluczono lub ograniczono konflikty przestrzenne oraz zapewniono warunki ochrony środowiska, zdrowia publicznego i dziedzictwa kulturowego;

10) dla istniejącej i planowanej zabudowy odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności i usług;

11) właściwe, charakterystyczne dla tego obszaru i charakteru inwestycji, wskaźniki urbanistyczne.

W planie określono przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, zasady kształtowania krajobrazu, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym szczególnie warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

W planie nie określono zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ponieważ na obszarze objętym planem takie obszary, tereny, obiekty i krajobrazy nie występują. Nie było również konieczności określenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Ustalenia ujęte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nie naruszają ustaleń „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Prószków*”, uchwalonego uchwałą Nr IX/58/2019 Rady Miejskiej w Prószkowie z dnia 27 maja 2019 r. zmienionego uchwałą Nr LIII/411/2023 Rady Miejskiej w Prószkowie z dnia 17 marca 2023 r. oraz są zgodne z wynikami „*Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Prószków*” przyjętej jako załącznik do uchwały Nr LXIII/481/2024 Rady Miejskiej w Prószkowie z dnia 2 lutego 2024 r. w sprawie oceny aktualności planu ogólnego i planów miejscowych obowiązujących na obszarze gminy Prószków.

Projekt planu obejmuje inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy dotyczące budowy i rozbudowy dróg gminnych oraz obiektów publicznych gminnych.