

Uchwała nr
Rady Miejskiej w Grodkowie
z dnia 2020 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Nowa Wieś Mała

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 i poz. 1378), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.), w związku z uchwałą nr XXVI/260/17 Rady Miejskiej w Grodkowie z dnia 19 kwietnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Nowa Wieś Mała, Rada Miejska w Grodkowie stwierdza i uchwała, co następuje:

§ 1. Stwierdza się, że uchwalany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Nowa Wieś Mała nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Grodków przyjętego uchwałą nr XX/222/01 Rady Miejskiej w Grodkowie z dnia 26 września 2001 r., zmienionego uchwałą nr XLIV/348/14 Rady Miejskiej w Grodkowie z dnia 4 czerwca 2014 r.

§ 2.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Nowa Wieś Mała – w granicach określonych na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Załącznikami niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 będący integralną częścią niniejszej uchwały, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 2;
- 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, stanowiące załącznik nr 3.

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 3.1. Przedmiotem ustaleń planu są warunki zagospodarowania i zabudowy terenu obejmujące:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W planie nie określa się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa opolskiego – ze względu na brak takich terenów, obszarów, obiektów, oraz ww. krajobrazów;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów.

§ 4.1. Następujące oznaczenia graficzne rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) symbol literowy przeznaczenia terenu i numer wyróżniający;
- 6) wymiarowanie podane w metrach;
- 7) obiekty zabytkowe ujęte w gminnej ewidencji zabytków;
- 8) linia elektroenergetyczna 110 kV wraz z pasem technologicznym;
- 9) linia gazu wysokiego ciśnienia wraz ze strefą ochronną gazociągu;
- 10) strefa „B” ochrony konserwatorskiej;
- 11) obszar Natura 2000 „Opolska Dolina Nysy Kłodzkiej”;
- 12) granice terenów zamkniętych;
- 13) przeznaczenie podstawowe terenów.

2. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 5. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć ustawy wraz z aktami wykonawczymi, rozporządzenia Wojewody Opolskiego, uchwały Sejmiku Województwa Opolskiego oraz uchwały Rady Miejskiej w Grodkowie, aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały;
- 2) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które dominuje na danym terenie jednocześnie w granicach terenu, a także na jego działkach budowlanych określone przynależnym symbolem literowym;
- 3) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia dopuszczone na terenie dla uzupełnienia lub wzbogacenia przeznaczenia podstawowego;
- 4) **budowli** – należy przez to rozumieć każdy obiekt budowlany, niebędący budynkiem lub obiektem małej architektury, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) **zabudowie** – należy przez to rozumieć jeden budynek lub zespół budynków wraz z budowlami pełniącymi funkcję budynków;
- 6) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, na której musi być usytuowana zewnętrzna krawędź frontowej ściany budynku i budowli pełniącej rolę budynku;
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków i budowli pełniących rolę budynku;
- 8) **zabudowie mieszkaniowej mieszanej** – należy przez to rozumieć tereny zabudowy mieszkaniowej zarówno zagrodowej, jak i jednorodzinnej, które można stosować zamiennie;
- 9) **zabudowie mieszkaniowej z usługami** – należy przez to rozumieć tereny zabudowy mieszkaniowej rodzinnej łączonej z zabudową usługową, z wyłączeniem usług uciążliwych, należących do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, realizowaną w ich dowolnym stosunku;
- 10) **zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami** – należy przez to rozumieć tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, z dopuszczeniem działalności usługowej, realizowanej głównie w parterach budynków wielorodzinnych; dla terenów zabudowy wielorodzinnej z usługami dopuszcza się także wydzielenie samodzielnego budynku usługowego, którego powierzchnia nie może przekraczać 50% powierzchni całkowitej zabudowy;
- 11) **zabudowie usługowej (usługach)** – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą prowadzoną w zabudowie lub na terenie, o charakterze publicznym lub komercyjnym, służącą zaspokojeniu potrzeb ludności, niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z zakresu: handlu z powierzchnią sprzedaży do 2000 m², gastronomii,

rzemiosła, zdrowia i opieki społecznej, rekreacji, wypoczynku i hotelarstwa, usług motoryzacyjnych, najmu lokali, działalności twórczej oraz działalności zawodowej – o stopniu uciążliwości ograniczonym do granic dysponowanego terenu, a także tereny zabudowy składów i magazynów przeznaczonych na maszyny rolnicze i produkty rolne;

- 12) **terenach obsługi produkcji rolnej** – należy przez to rozumieć rolniczą działalność gospodarczą szczególnie z zakresu przetwórstwa rolno-spożywczego, produkcji rolnej, składów i magazynów przeznaczonych na maszyny rolnicze i produkty rolne;
- 13) **zabudowie gospodarczo – garażowej** – należy przez to rozumieć budynki gospodarcze oraz obiekty budowlane – garaże, określone według przepisów odrębnych;
- 14) **obiektach budowlanych i urządzeniach sportu i rekreacji** – należy przez to rozumieć budowle, inne niż tworzące zabudowę, służące uprawianiu sportu, rekreacji i wypoczynku lokalizowane na otwartym terenie;
- 15) **strefa ochronna gazociągu** – należy przez to rozumieć strefę kontrolowaną zgodnie z rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie.

§ 6. 1. Dla rozgraniczonych, w planie, terenów wprowadza się następujące symbole literowe określające przeznaczenie podstawowe:

- 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) **MM** – tereny zabudowy mieszkaniowej mieszanej;
 - 3) **MU** – tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami;
 - 4) **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - 5) **MWU** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami;
 - 6) **U** – tereny zabudowy usługowej;
 - 7) **RU** – tereny obsługi produkcji rolnej;
 - 8) **R** – tereny rolnicze;
 - 9) **US** – tereny usług sportu i rekreacji;
 - 10) **ZL** – tereny lasów;
 - 11) **ZP** – zieleń urządzona;
 - 12) **WS** – tereny wód powierzchniowych;
 - 13) **KDG** – tereny dróg publicznych – głównych;
 - 14) **KDL** – tereny dróg publicznych – lokalnych;
 - 15) **KDD** – tereny dróg publicznych – dojazdowych;
 - 16) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych;
 - 17) **KK** – tereny kolejowe;
 - 18) **TDG** – tereny dróg dojazdowych do gruntów rolnych;
 - 19) **E** – tereny infrastruktury technicznej elektroenergetyki;
 - 20) **K** – tereny infrastruktury technicznej kanalizacyjnej;
 - 21) **P** – tereny produkcji energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych – elektrownie wiatrowe.
2. Linie rozgraniczające tereny określone w ust. 1 o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określono na rysunku planu.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe dla obszaru objętego planem

§ 7. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się utrzymanie, zmianę sposobu użytkowania oraz przebudowę istniejącej zabudowy;
- 2) dopuszcza się odbudowę, rozbudowę, nadbudowę, remonty oraz roboty budowlane w istniejącej zabudowie jeśli działania te nie będą przekraczały parametrów określonych odrębnie dla każdego terenu określonego w § 10 ust. 3 oraz w § 12 niniejszej uchwały;
- 3) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, jeśli nie koliduje to z planowanym przeznaczeniem podstawowym terenu i jego zagospodarowaniem;
- 4) ustala się przebieg nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 5) na działkach, dla których rysunek planu nie określa linii zabudowy, należy przyjmować linię zabudowy istniejących budynków funkcji podstawowej, jako nieprzekraczalną linię zabudowy,

- a w przypadku niezgodności tej linii z przepisami odrębnymi nową zabudowę należy sytuować w odległości zgodnej z przepisami odrębnymi;
- 6) nie dopuszcza się dachów o okapie uskokowym i okapach wysuniętych powyżej 30 cm;
 - 7) pokrycie dachów: dachówka, blacha płaska na rąbek stojący, papy lub membrany; za wyjątkiem terenów, o których mowa w § 10 ust. 4,
 - 8) zabudowę gospodarczo – garażową nakazuje się realizować w sposób spójny architektonicznie z zabudową funkcji podstawowej;
 - 9) nakazuje się maksymalną wysokość budowli do 4 m, z wyłączeniem wysokości budowli wraz z urządzeniami technicznymi niezbędnymi do właściwego funkcjonowania zabudowy, których wysokość ustalana jest według przepisów odrębnych oraz za wyjątkiem ustaleń w § 12 niniejszej uchwały;
 - 10) wskaźniki zagospodarowania terenów oraz zasady kształtowania zabudowy ustalono w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów określonych w § 12 niniejszej uchwały;
 - 11) tereny objęte miejscowym planem poza niezbędnym dojazdem, dojazdami i miejscami do parkowania należy zagospodarować zielenią urządzoną biologicznie czynną według parametrów określonych dla każdego terenu w § 12 niniejszej uchwały.

§ 8. Obowiązują następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) teren objęty planem znajduje się w zasięgu obszaru chronionego Natura 2000 „Opolska Dolina Nysy Kłodzkiej” PLH160014, dla którego obowiązują przepisy odrębne określone w planie zadań ochronnych dla danego obszaru;
- 2) stosownie do przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem, na obszarze objętym planem tereny:
 - a) oznaczone symbolami literowymi **MN**, **MM** zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) oznaczone symbolem literowym **MU** zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej,
 - c) oznaczone symbolami literowymi **MW**, **MWU** zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - d) oznaczone symbolem **RU1** zalicza się do terenów zabudowy zagrodowej,
 - e) oznaczone symbolem literowym **US** zalicza się do terenów rekreacyjno – wypoczynkowych;
- 3) na działkach budowlanych przyległych do terenów drogi głównej **KDG** przy budowie nowych budynków mieszkalnych i innych z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz przy przebudowie i rozbudowie takich budynków należy stosować rozwiązania techniczne zapewniające właściwe warunki akustyczne w budynkach, poprzez rozwiązania techniczne zmniejszające uciążliwości spowodowane hałasem, zgodnie z wymaganiami wynikającymi z przepisów odrębnych;
- 4) na obszarze objętym planem wprowadza się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć stanowiących realizację inwestycji celu publicznego (w tym również z zakresu łączności publicznej);
- 5) dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wyłącznie na terenach: **U2**, **RU1** i **RU2**;
- 6) przy realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko nakazuje się stosowanie zieleni izolacyjnej rozumianej jako roślinność stanowiącą izolację akustyczną, komunikacyjną lub widokową;
- 7) zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 8) prowadzona działalność gospodarcza nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 9) ograniczeniu do minimum podlegają roboty przekształcające teren przy realizacji obiektów budowlanych;
- 10) dopuszczalny poziom pól elektromagnetycznych w środowisku należy przyjmować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) wprowadza się nakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków komunalnych i wód z zanieczyszczonych nawierzchni do istniejących, i projektowanych systemów kanalizacyjnych lub innych odbiorników wód opadowych;
- 12) w celu ochrony przyrody i krajobrazu na obszarze objętym planem nakazuje się:

- a) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej,
- b) zagospodarowanie wzdłuż terenów **WS** i ich użytkowanie zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) zakaz likwidowania zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, przy czym dopuszcza się wycinkę ze względów sanitarnych, bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz w przypadku niemożliwej do wyeliminowania kolizji z przebiegiem dróg lub infrastruktury technicznej.

§ 9. Obowiązują następujące zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) zagospodarowanie terenu oraz obiekty budowlane nakazuje się harmonijnie komponować w krajobrazie kulturowym, a nową zabudowę w zakresie skali, bryły, gabarytów kształtować w nawiązaniu do zabudowy istniejącej;
- 2) nakazuje się kształtowanie ogrodzeń w nawiązaniu do historycznych rozwiązań;
- 3) powierzchniowe elementy infrastruktury technicznej nakazuje się projektować w sposób uwzględniający zachowanie wartości walorów krajobrazowych i ochronę historycznego krajobrazu kulturowego;
- 4) zakazuje się stosowania nowych konstrukcji wieżowych i dominant przestrzennych, stanowiących konkurencję wobec walorów widokowych w bezpośrednim sąsiedztwie obiektów i obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych.

§ 10. Obowiązują następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej poprzez:

- 1. Ochronę obiektów zabytkowych ujętych w gminnej ewidencji zabytków:
 - 1) budynki mieszkalne o numerach: 2, 4, 5, 9, 10, 11, 12, 13, 22, 23, 26, 27, 27A, 31, 32, 33;
 - 2) magazyn przy d. Zespole Szkół Rolniczych, Nowa Wieś Mała obok nr 38;
 - 3) budynek mieszkalny, d. Zespół Szkół Rolniczych, Nowa Wieś Mała 40;
 - 4) budynek mieszkalny w zespole folwarcznym, Nowa Wieś Mała przysiółek Orlików 44;
 - 5) obora w zespole folwarcznym, Nowa Wieś Mała przysiółek Orlików 44;
 - 6) mur ogrodzeniowy wraz z bramką, Nowa Wieś Mała przysiółek Orlików 44.
- 2. W obszarze zabudowanym wsi wyznacza się zgodnie z obowiązującą zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Grodków granice strefy „B” ochrony konserwatorskiej.
- 3. Ustala się następujące zasady ochrony zabytków określonych w ust. 1:
 - 1) nakazuje się utrzymanie bez zmian brył budynków z okresu sprzed roku 1945, z zachowaniem lub restauracją podziałów i wystroju elewacji oraz detalu architektonicznego;
 - 2) zakazuje się umieszczania elementów urządzeń technicznych budynków na eksponowanych elewacjach;
 - 3) nakazuje się działania budowlane przy budynkach oraz w ich otoczeniu prowadzić według warunków wynikających z przepisów odrębnych.
- 4. Dla obszaru wymienionego w ust. 2 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) dopuszcza się inwestycje związane z rozbudową, przebudową, nadbudową istniejących obiektów w obszarze strefy ochrony konserwatorskiej z zachowaniem lub restauracją podziałów i wystroju elewacji oraz detalu architektonicznego;
 - 2) dopuszcza się nową zabudowę zharmonizowaną z historyczną kompozycją przestrzenno – architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły, w tym: podziałów architektonicznych, proporcji powierzchni murów i otworów okiennych i drzwiowych oraz nawiązującą formami współczesnymi do lokalnej tradycji budowlanej;
 - 3) nakazuje się stosować historyczny rodzaj pokrycia dachów – dachówką;
 - 4) utrzymaniu podlegają zachowane elementy zagospodarowania o wartościach kulturowych;
 - 5) wszelkie działania inwestycyjne i projektowe w strefie ochrony konserwatorskiej nakazuje się prowadzić według warunków wynikających z przepisów odrębnych;
 - 6) zasady postępowania w przypadku odkrycia (w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych) przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, że są one zabytkiem, określają przepisy odrębne.

§ 11. Obowiązują wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem literowym **KDG** i **KK** stanowiące obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 2) wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami literowymi: **KDL**, **KDD**, stanowiące obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) dla terenów wymienionych w pkt 1 i 2 ustala się zasady zagospodarowania określone w § 12 pkt 16, 17, 18, 19, 21, § 15 pkt 1 – 4 niniejszej uchwały oraz zgodne z przepisami odrębnymi.

§ 12. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

1. Na terenach o symbolu **MN** oznaczonych wyróżnikami liczbowymi od **1** do **10**:

- 1) nakazuje się przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające: gospodarcze, garażowe, infrastruktury technicznej, w tym wytwarzanie energii z oze;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – wg rysunku planu,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m,
 - c) gabaryty obiektów – maksymalny poziom okapów 5 m,
 - d) geometria dachów:
 - układ dwu lub czterospadowy,
 - pochylenie połaci: strome od 35° do 45° lub dla budynków garażowych, gospodarczych płaskie do 12°,
 - pochylenia symetryczne,
 - e) kolorystyka obiektów:
 - ściany o kolorach jasnych rozbielonych,
 - dopuszcza się ciemne kolory dopełniających elementów elewacji,
 - pokrycie dachu w kolorach czerwonym ceglastym lub szarym jasnym lub grafitowym;
 - f) usytuowanie obiektów w stosunku do dróg: nie określa się,
 - g) usytuowanie obiektów w stosunku do granic przyległych nieruchomości z zachowaniem właściwych przepisów odrębnych;
- 4) zasady kształtowania wskaźników zagospodarowania:
 - a) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy dla działki budowlanej od 0,1 do 0,3,
 - b) powierzchnia zabudowy dla działki budowlanej do 40%,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 40%,
 - d) minimalną liczbą miejsc do parkowania: 2/lokal budynku jednorodzinnego, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: nie mniej niż 1,
 - e) sposób realizacji miejsc do parkowania: w pomieszczeniach garażowych lub budynkach garażowych, stanowiska powierzchniowe otwarte lub zadaszone z zachowaniem przepisów odrębnych.

2. Na terenach o symbolu **MN** oznaczonych wyróżnikami liczbowymi od **11** do **12**:

- 1) nakazuje się przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające: gospodarcze, garażowe, infrastruktury technicznej, w tym wytwarzanie energii z oze;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – wg rysunku planu,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m,
 - c) gabaryty obiektów – maksymalny poziom okapów 5 m,
 - d) geometria dachów:
 - układ dwu lub czterospadowy,
 - pochylenie połaci: strome od 35° do 45° lub dla budynków garażowych, gospodarczych płaskie do 12°,
 - pochylenia symetryczne,
 - e) kolorystyka obiektów:
 - ściany o kolorach jasnych rozbielonych,

- dopuszcza się ciemne kolory dopełniających elementów elewacji,
 - pokrycie dachu w kolorach czerwonym ceglastym lub szarym jasnym lub grafitowym,
- f) usytuowanie obiektów w stosunku do dróg: nie określa się,
- g) usytuowanie obiektów w stosunku do granic przyległych nieruchomości z zachowaniem właściwych przepisów odrębnych;
- 4) zasady kształtowania wskaźników zagospodarowania:
- a) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy dla działki budowlanej od 0,1 do 0,4,
 - b) powierzchnia zabudowy dla działki budowlanej do 40%,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 40%,
 - d) minimalną liczbą miejsc do parkowania: 2/lokal budynku jednorodzinnego, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: nie mniej niż 1,
 - e) sposób realizacji miejsc do parkowania: w pomieszczeniach garażowych lub budynkach garażowych, stanowiska powierzchniowe otwarte lub zadaszone z zachowaniem przepisów odrębnych.
3. Na terenach o symbolu **MM** oznaczonych wyróżnikami liczbowymi od **1** do **9**:
- 1) nakazuje się przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej mieszanej;
- 2) dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe, budowle rolnicze, garażowe, gospodarcze, infrastruktury technicznej w tym wytwarzanie energii z oze;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
- a) nieprzekraczalna linia zabudowy – wg rysunku planu,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
 - c) gabaryty obiektów – maksymalny poziom okapów 7 m;
 - d) geometria dachów:
 - układ dwuspadowy lub mansardowy,
 - pochylenie połaci: strome od 35° do 45°, płaskie do 12°,
 - pochylenia symetryczne;
 - e) kolorystyka obiektów:
 - ściany o kolorach jasnych rozbielonych,
 - dopuszcza się ciemne kolory dopełniających elementów elewacji,
 - pokrycie dachu w kolorach czerwonym ceglastym lub szarym jasnym lub grafitowym;
 - f) usytuowanie obiektów w stosunku do dróg: nie określa się,
 - g) usytuowanie obiektów w stosunku do granic przyległych nieruchomości z zachowaniem właściwych przepisów odrębnych;
- 4) zasady kształtowania wskaźników zagospodarowania:
- a) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy dla działki budowlanej od 0,1 do 0,5,
 - b) powierzchnia zabudowy dla działki budowlanej do 40%,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 35%,
 - d) minimalną liczbą miejsc do parkowania: 2/lokal mieszkalny oraz 1/50 m² usług; w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: nie mniej niż 1,
 - e) sposób realizacji miejsc do parkowania: w budynkach garażowych lub pomieszczeniach garażowych, stanowiska powierzchniowe otwarte lub zadaszone z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 5) dopuszcza się maksymalną obsadę hodowlaną do 30 DJP.
4. Na terenie o symbolu **MU** oznaczonym wyróżnikiem liczbowym od **1** do **8**:
- 1) nakazuje się przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 2) dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające: garażowe, gospodarcze, infrastruktury technicznej, w tym wytwarzanie energii z oze;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
- a) nieprzekraczalna linia zabudowy – wg rysunku planu,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
 - c) gabaryty obiektów – maksymalny poziom okapów 7 m,
 - d) geometria dachów:
 - układ dwuspadowy,

- pochylenie połaci: od 35° do 45° lub dla budynków garażowych, gospodarczych płaskie do 12°,
 - pochylenia symetryczne,
 - e) kolorystyka obiektów:
 - ściany o kolorach jasnych rozbielonych,
 - dopuszcza się ciemne kolory dopełniających elementów elewacji,
 - pokrycie dachu w kolorach czerwonym ceglastym lub szarym jasnym lub grafitowym;
 - f) usytuowanie obiektów w stosunku do dróg: nie określa się;
 - h) usytuowanie obiektów w stosunku do granic przyległych nieruchomości z zachowaniem właściwych przepisów odrębnych;
- 4) zasady kształtowania wskaźników zagospodarowania:
- a) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy dla działki budowlanej od 0,1 do 0,6,
 - b) powierzchnia zabudowy dla działki budowlanej do 40%,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 40%,
 - d) minimalną liczbą miejsc do parkowania: 2/lokal mieszkalny, 1/50 m² pow. użytkowej usług, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: nie mniej niż 1;
 - e) sposób realizacji miejsc do parkowania: w pomieszczeniach garażowych lub budynkach garażowych, stanowiska powierzchniowe otwarte lub zadaszone z zachowaniem przepisów odrębnych.
5. Na terenach o symbolu **MW** oznaczonych wyróżnikami liczbowymi od **1** do **2**:
- 1) nakazuje się przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - 2) dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające: garażowe, gospodarcze, infrastruktury technicznej, w tym wytwarzanie energii z oze;
 - 3) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – wg rysunku planu,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy – 14 m,
 - c) gabaryty obiektów – maksymalny poziom okapów 10 m,
 - d) geometria dachów:
 - układ dwuspadowy,
 - pochylenie połaci: strome od 35° do 45°, płaskie do 12°,
 - pochylenia symetryczne,
 - e) kolorystyka obiektów:
 - ściany o kolorach jasnych rozbielonych,
 - dopuszcza się ciemne kolory dopełniających elementów elewacji,
 - pokrycie dachu w kolorach czerwonym ceglastym lub szarym jasnym lub grafitowym,
 - f) usytuowanie obiektów w stosunku do dróg: nie określa się,
 - g) usytuowanie obiektów w stosunku do granic przyległych nieruchomości z zachowaniem właściwych przepisów odrębnych;
 - 4) zasady kształtowania wskaźników zagospodarowania:
 - a) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy dla działki budowlanej od 0,4 do 0,7,
 - b) powierzchnia zabudowy dla działki budowlanej do 50%,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 30%,
 - d) minimalną liczbą miejsc do parkowania: 1/lokal mieszkalny, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: nie mniej niż 1,
 - e) sposób realizacji miejsc do parkowania: w budynkach garażowych lub pomieszczeniach garażowych, stanowiska powierzchniowe otwarte lub zadaszone z zachowaniem przepisów odrębnych.
6. Na terenie o symbolu **MWU** oznaczonego wyróżnikiem liczbowym **1**:
- 1) nakazuje się przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami;
 - 2) dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające: garażowe, gospodarcze, infrastruktury technicznej, w tym wytwarzanie energii z oze;
 - 3) zasady kształtowania zabudowy:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy – wg rysunku planu,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy – 14 m,
 - c) gabaryty obiektów – maksymalny poziom okapów 10 m,
 - d) geometria dachów:
 - układ dwuspadowy lub mansardowy,
 - pochylenie połaci: strome od 35° do 65°, płaskie do 12°,
 - pochylenia symetryczne,
 - e) kolorystyka obiektów:
 - ściany o kolorach jasnych rozbielonych,
 - dopuszcza się ciemne kolory dopełniających elementów elewacji,
 - pokrycie dachu w kolorach czerwonym ceglastym lub szarym jasnym lub grafitowym,
 - f) usytuowanie obiektów w stosunku do dróg: nie określa się,
 - g) usytuowanie obiektów w stosunku do granic przyległych nieruchomości z zachowaniem właściwych przepisów odrębnych;
- 4) zasady kształtowania wskaźników zagospodarowania:
- a) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy dla działki budowlanej od 0,6 do 0,9,
 - b) powierzchnia zabudowy dla działki budowlanej do 55%,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 30%,
 - d) minimalną liczbą miejsc do parkowania: 1/lokal mieszkalny oraz 1/50 m² usług, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: nie mniej niż 1,
 - e) sposób realizacji miejsc do parkowania: w budynkach garażowych lub pomieszczeniach garażowych, stanowiska powierzchniowe otwarte lub zadaszone z zachowaniem przepisów odrębnych.

7. Na terenie o symbolu **U** oznaczonym wyróżnikiem liczbowym **1**:

- 1) nakazuje się przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej;
- 2) dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające: infrastruktury technicznej w tym wytwarzanie energii z oze;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – wg rysunku planu,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
 - c) gabaryty obiektów – maksymalny poziom okapów 8 m,
 - d) geometria dachów:
 - układ dwuspadowy,
 - pochylenie połaci: strome od 35° do 45° lub płaskie do 12°,
 - pochylenia symetryczne,
 - e) kolorystyka obiektów:
 - ściany o kolorach jasnych rozbielonych,
 - dopuszcza się ciemne kolory dopełniających elementów elewacji,
 - pokrycie dachu w kolorach czerwonym ceglastym lub szarym jasnym lub grafitowym,
 - f) usytuowanie obiektów w stosunku do dróg: nie określa się,
 - g) usytuowanie obiektów w stosunku do granic przyległych nieruchomości z zachowaniem właściwych przepisów odrębnych;
- 4) zasady kształtowania wskaźników zagospodarowania:
 - a) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy dla działki budowlanej od 0,1 do 0,7,
 - b) powierzchnia zabudowy dla działki budowlanej do 70%,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 15%,
 - d) minimalną liczbą miejsc do parkowania: 1/50 m² pow. użytkowej usług, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: nie mniej niż 1,
 - e) sposób realizacji miejsc do parkowania: stanowiska powierzchniowe otwarte lub zadaszone z zachowaniem przepisów odrębnych.

8. Na terenie o symbolu **U** oznaczonym wyróżnikiem liczbowym **2**:

- 1) nakazuje się przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej;

- 2) dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające: tereny zabudowy składów i magazynów przeznaczonych na maszyny rolnicze i produkty rolne, infrastruktury technicznej, w tym wytwarzanie energii z oze;
 - 3) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – wg rysunku planu,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy – 12,5 m,
 - c) maksymalna wysokość nowych budowli – 38 m,
 - d) gabaryty obiektów – maksymalny poziom okapów 11 m,
 - e) geometria dachów:
 - układ jednospadowy, dwuspadowy, wielospadowy,
 - pochylenie połaci: strome od 35° do 45° lub płaskie do 12°,
 - pochylenia symetryczne,
 - f) kolorystyka obiektów:
 - ściany o kolorach jasnych rozbielonych,
 - dopuszcza się ciemne kolory dopełniających elementów elewacji,
 - pokrycie dachu w kolorach czerwonym ceglastym lub szarym jasnym lub grafitowym,
 - g) usytuowanie obiektów w stosunku do dróg: nie określa się,
 - h) usytuowanie obiektów w stosunku do granic przyległych nieruchomości z zachowaniem właściwych przepisów odrębnych;
 - 4) zasady kształtowania wskaźników zagospodarowania:
 - a) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy dla działki budowlanej od 0,1 do 0,7,
 - b) powierzchnia zabudowy dla działki budowlanej do 70%,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 1%,
 - d) minimalną liczbą miejsc do parkowania: 1/50 m² pow. użytkowej usług, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: nie mniej niż 1,
 - e) sposób realizacji miejsc do parkowania: stanowiska powierzchniowe otwarte lub zadaszone z zachowaniem przepisów odrębnych.
9. Na terenach o symbolu **U** oznaczonych wyróżnikami liczbowymi **3** oraz **4**:
- 1) nakazuje się przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej;
 - 2) dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające: garażowe, gospodarcze, infrastruktury technicznej, w tym wytwarzanie energii z oze;
 - 3) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – wg rysunku planu,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
 - c) gabaryty obiektów – maksymalny poziom okapów 8 m,
 - e) geometria dachów:
 - układ dwuspadowy,
 - pochylenie połaci: strome od 35° do 45° lub płaskie do 12°,
 - pochylenia symetryczne,
 - g) kolorystyka obiektów:
 - ściany o kolorach jasnych rozbielonych,
 - dopuszcza się ciemne kolory dopełniających elementów elewacji,
 - pokrycie dachu w kolorach czerwonym ceglastym lub szarym jasnym lub grafitowym,
 - h) usytuowanie obiektów w stosunku do dróg: nie określa się,
 - i) usytuowanie obiektów w stosunku do granic przyległych nieruchomości z zachowaniem właściwych przepisów odrębnych,
 - 4) zasady kształtowania wskaźników zagospodarowania:
 - a) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy dla działki budowlanej od 0,1 do 0,75,
 - b) powierzchnia zabudowy dla działki budowlanej do 50%,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 15%,
 - d) minimalną liczbą miejsc do parkowania: 1/50 m² pow. użytkowej usług, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: nie mniej niż 1,
 - e) sposób realizacji miejsc do parkowania: stanowiska powierzchniowe otwarte lub zadaszone z zachowaniem przepisów odrębnych.

10. Na terenach o symbolu **RU** oznaczonych wyróżnikami liczbowymi od **1** do **4**:
- 1) nakazuje się przeznaczenie podstawowe: tereny obsługi produkcji rolnej;
 - 2) dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające: garażowe, gospodarcze, infrastruktury technicznej w tym wytwarzanie energii z oze;
 - 3) zakazuje się obsady hodowlanej, za wyjątkiem terenu RU1 z jej ograniczeniem do 40 DJP;
 - 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – wg rysunku planu,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
 - c) na terenie RU2 dopuszcza się budowle i budowle rolnicze o wysokości do 25 m,
 - d) gabaryty obiektów – maksymalny poziom okapów 8 m,
 - e) geometria dachów:
 - układ dwuspadowy,
 - pochylenie połaci: strome od 35° do 45° lub płaskie do 12°,
 - pochylenia symetryczne,
 - f) kolorystyka obiektów:
 - ściany o kolorach jasnych rozbielonych,
 - dopuszcza się ciemne kolory dopełniających elementów elewacji,
 - pokrycie dachu w kolorach czerwonym ceglastym lub szarym jasnym lub grafitowym,
 - g) usytuowanie obiektów w stosunku do dróg: nie określa się,
 - h) usytuowanie obiektów w stosunku do granic przyległych nieruchomości z zachowaniem właściwych przepisów odrębnych;
 - 5) zasady kształtowania wskaźników zagospodarowania:
 - a) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy dla działki budowlanej od 0,1 do 0,75,
 - b) powierzchnia zabudowy dla działki budowlanej do 50%,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 25%,
 - d) minimalną liczbą miejsc do parkowania: 1 miejsce do parkowania na 3 zatrudnionych lub 1 miejsce do parkowania na 300 m² powierzchni użytkowej, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: nie mniej niż 1,
 - e) sposób realizacji miejsc do parkowania: stanowiska powierzchniowe otwarte lub zadaszone z zachowaniem przepisów odrębnych;
 - 6) na terenie RU1 nakazuje się utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej.
11. Na terenach o symbolu **R** oznaczonych wyróżnikami liczbowymi od **1** do **19**:
- 1) nakazuje się przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze;
 - 2) dopuszcza się utrzymanie dróg dojazdowych oraz budowę nowych dróg do gruntów rolnych;
 - 3) wprowadza się zakaz zabudowy;
 - 4) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej wraz z niezbędnymi urządzeniami zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) dopuszcza się lokalizowanie obiektów i urządzeń melioracji wodnej;
 - 6) dopuszcza się lokalizację zbiorników wodnych (stawów rekreacyjnych, hodowlanych), których realizacja nie wpłynie niekorzystnie na stosunki gruntowo - wodne obszarów przyległych;
 - 7) dopuszcza się wprowadzenie zwartych grup zieleni wysokiej w formie zadrzewień śródpolnych oraz nasadzeń przy drogach.
12. Na terenach o symbolu **US** oznaczonych wyróżnikami liczbowymi od **1** do **4**:
- 1) nakazuje się przeznaczenie podstawowe: usługi sportu i rekreacji;
 - 2) dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa, tereny wód powierzchniowych, infrastruktury technicznej, w tym wytwarzanie energii z oze;
 - 3) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – wg rysunku planu,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy usługowej do 4 m,
 - c) maksymalna wysokość budowlanych obiektów i urządzeń sportu i rekreacji do 14 m,
 - e) geometria dachów:
 - układ dwuspadowy lub wielospadowy o pochyleniu od 35° do 45° dla budynków usługowych,
 - dach płaski dla obiektów sportu i rekreacji o kącie nachylenia do 12°;

- 4) zasady kształtowania wskaźników zagospodarowania:
 - a) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy dla działki budowlanej od 0,1 do 0,3,
 - b) powierzchnia zabudowy dla działki budowlanej do 35%,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 65%,
 - d) minimalną liczbą miejsc do parkowania: 1 miejsce do parkowania na 50 m² powierzchni obiektów i urządzeń sportu i rekreacji lub 1/50 użytkowników, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: nie mniej niż 2,
 - e) sposób realizacji miejsc do parkowania: stanowiska powierzchniowe z zachowaniem przepisów odrębnych.

13. Na terenie o symbolu **ZL** oznaczonego wyróżnikiem liczbowym **1**:
 - 1) nakazuje się przeznaczenie podstawowe: lasy;
 - 2) zakazuje się lokalizacji zabudowy;
 - 3) zasady kształtowania zabudowy – nie dotyczy;
 - 4) zasady kształtowania wskaźników zagospodarowania – nie dotyczy;
 - 5) nakazuje się utrzymanie użytkowania leśnego z uwzględnieniem nakazów, zakazów i dopuszczeń wynikających z przepisów odrębnych.

14. Na terenach o symbolu **ZP** oznaczonych wyróżnikami liczbowymi od **1** do **2**:
 - 1) nakazuje się przeznaczenie podstawowe: zieleni urządzonej;
 - 2) zasady kształtowania zabudowy – nie dotyczy;
 - 3) zasady kształtowania wskaźników zagospodarowania:
 - a) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy dla działki budowlanej – nie dotyczy,
 - b) powierzchnia zabudowy dla działki budowlanej – nie dotyczy,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 80%;

15. Na terenach o symbolu **WS** oznaczonych wyróżnikami liczbowymi od **1** do **8**:
 - 1) nakazuje się przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe;
 - 2) zasady kształtowania zabudowy – nie dotyczy;
 - 3) zasady kształtowania wskaźników zagospodarowania – nie dotyczy;
 - 4) nakazuje się utrzymanie użytkowania wodnego.

16. Na terenach o symbolu **KDG** oznaczonych wyróżnikami liczbowymi od **1** do **2**:
 - 1) nakazuje się przeznaczenie podstawowe: droga publiczna – główna;
 - 2) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) zakazuje się lokalizacji zabudowy,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających wg rysunku planu, jednak nie mniej niż 25 m z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań przestrzennych określonych na rysunkach planu,
 - c) szerokość jezdni wg przepisów szczególnych,
 - d) dopuszcza się lokalizację chodników i ścieżek rowerowych lub ścieżek pieszo – rowerowych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - e) zakazuje się wydzielania działek budowlanych z terenu;
 - 3) zasady kształtowania wskaźników zagospodarowania:
 - a) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy dla działki budowlanej – nie dotyczy,
 - b) powierzchnia zabudowy dla działki budowlanej – nie dotyczy,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej – nie dotyczy,
 - d) minimalną liczbą miejsc do parkowania – dopuszcza się miejsca parkingowe na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - e) sposób realizacji miejsc do parkowania – wg przepisów odrębnych,
 - f) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej własnej i obcej na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

17. Na terenie o symbolu **KDG** oznaczonego wyróżnikiem liczbowym **3**:
 - 1) nakazuje się przeznaczenie podstawowe: droga publiczna – główna;
 - 2) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) zakazuje się lokalizacji zabudowy,

- b) szerokość w liniach rozgraniczających wg rysunku planu, jednak nie mniej niż 40 m z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań przestrzennych określonych na rysunkach planu,
 - c) szerokość jezdni wg przepisów szczególnych,
 - d) dopuszcza się lokalizację chodników i ścieżek rowerowych lub ścieżek pieszo – rowerowych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - e) zakazuje się wydzielania działek budowlanych z terenu,
 - f) zakazuje się zabudowy wszelkimi obiektami kubaturowymi w odległości 20 m od linii rozgraniczających drogę **KDG3**;
- 3) zasady kształtowania wskaźników zagospodarowania:
- a) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy dla działki budowlanej – nie dotyczy,
 - b) powierzchnia zabudowy dla działki budowlanej – nie dotyczy,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej – nie dotyczy,
 - d) minimalną liczbą miejsc do parkowania – dopuszcza się miejsca parkingowe na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - e) sposób realizacji miejsc do parkowania – wg przepisów odrębnych,
 - f) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej własnej i obcej na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
18. Na terenach o symbolu **KDL** oznaczonych wyróżnikami liczbowymi od **1** do **3**:
- 1) nakazuje się przeznaczenie podstawowe: droga publiczna – lokalna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy:
- a) zakazuje się lokalizacji zabudowy,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających wg rysunku planu, jednak nie mniej niż 12 m z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań przestrzennych określonych na rysunkach planu,
 - c) szerokość jezdni wg przepisów szczególnych,
 - d) dopuszcza się lokalizację chodników i ścieżek rowerowych lub ścieżek pieszo – rowerowych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - e) zakazuje się wydzielania działek budowlanych z terenu;
- 3) zasady kształtowania wskaźników zagospodarowania:
- a) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy dla działki budowlanej – nie dotyczy,
 - b) powierzchnia zabudowy dla działki budowlanej – nie dotyczy,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej – nie dotyczy,
 - d) minimalną liczbą miejsc do parkowania – dopuszcza się miejsca parkingowe na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - e) sposób realizacji miejsc do parkowania – wg przepisów odrębnych,
 - f) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej własnej i obcej na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
19. Na terenach o symbolu **KDD** oznaczonych wyróżnikami liczbowymi od **1** do **4**:
- 1) nakazuje się przeznaczenie podstawowe: droga publiczna – dojazdowa;
- 2) zasady kształtowania zabudowy:
- a) zakazuje się lokalizacji zabudowy,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających wg rysunku planu, jednak nie mniej niż 10 m z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań przestrzennych określonych na rysunkach planu,
 - c) szerokość jezdni wg przepisów szczególnych,
 - d) dopuszcza się lokalizację chodników i ścieżek rowerowych lub ścieżek pieszo – rowerowych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - e) zakazuje się wydzielania działek budowlanych z terenu;
- 3) zasady kształtowania wskaźników zagospodarowania:
- a) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy dla działki budowlanej – nie dotyczy,
 - b) powierzchnia zabudowy dla działki budowlanej – nie dotyczy,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej – nie dotyczy,
 - d) minimalną liczbą miejsc do parkowania – dopuszcza się miejsca parkingowe na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - e) sposób realizacji miejsc do parkowania – wg przepisów odrębnych,
 - f) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej własnej i obcej na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

20. Na terenach o symbolu **KDW** oznaczonych wyróżnikami liczbowymi od **1** do **9**:

- 1) nakazuje się przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) zakazuje się lokalizacji zabudowy,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających wg rysunku planu, jednak nie mniej niż 5 m z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań przestrzennych określonych na rysunkach planu,
 - c) szerokość jezdni wg przepisów szczególnych;
 - d) dopuszcza się lokalizację chodników i ścieżek rowerowych lub ścieżek pieszo – rowerowych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - e) zakazuje się wydzielania działek budowlanych z terenu;
- 3) zasady kształtowania wskaźników zagospodarowania:
 - a) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy dla działki budowlanej – nie dotyczy,
 - b) powierzchnia zabudowy dla działki budowlanej – nie dotyczy,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej – nie dotyczy,
 - d) minimalną liczbą miejsc do parkowania – dopuszcza się miejsca parkingowe na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - e) sposób realizacji miejsc do parkowania – wg przepisów odrębnych,
 - f) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej własnej i obcej na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

21. Na terenie o symbolu **KK** oznaczonym wyróżnikiem liczbowym **1**:

- 1) nakazuje się przeznaczenie podstawowe: tereny kolejowe, stanowiące tereny zamknięte;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty towarzyszące;
- 3) nakazuje się utrzymanie istniejącej infrastruktury kolejowej obszaru kolejowego ustalonego, przez ministra właściwego do spraw transportu, terenem zamkniętym, granice terenu zamkniętego określają linie rozgraniczające teren;
- 4) nakazuje się utrzymanie istniejących budowli oraz obiektów i urządzeń towarzyszących z dopuszczeniem przebudowy i budowy nowych, szczególnie związanych z utrzymaniem, obsługą i bezpieczeństwem zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszcza się rewitalizację istniejącej infrastruktury kolejowej i obszaru kolejowego zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – nie określa się,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy do 12 m,
 - c) maksymalna wysokość budowli do 65 m,
 - d) geometria dachów: układ dwuspadowy lub wielospadowy o nachyleniu od 35° do 45° lub dach płaski o kącie nachylenia do 12°;
- 7) zasady kształtowania wskaźników zagospodarowania:
 - a) minimalna intensywność zabudowy: 0,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy: 0,7,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 70% powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni działki budowlanej,
 - e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej własnej i obcej na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

22. Na terenach o symbolu **TDG** oznaczonych wyróżnikami liczbowymi od **1** do **11**:

- 1) nakazuje się przeznaczenie podstawowe: tereny dróg dojazdowych do gruntów rolnych;
- 2) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) zakazuje się lokalizacji zabudowy,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających wg rysunku planu, jednak nie mniej niż 3 m z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań przestrzennych określonych na rysunkach planu,
 - c) szerokość jezdni wg przepisów szczególnych,
 - d) zakazuje się wydzielania działek budowlanych z terenu;
- 3) zasady kształtowania wskaźników zagospodarowania:
 - a) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy dla działki budowlanej – nie dotyczy,
 - b) powierzchnia zabudowy dla działki budowlanej – nie dotyczy,

- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej – nie dotyczy,
 - d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej własnej i obcej na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
23. Na terenie o symbolu **E** oznaczonym wyróżnikiem liczbowym **1**:
- 1) nakazuje się przeznaczenie podstawowe: infrastruktura techniczna elektroenergetyki;
 - 2) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) nakazuje się utrzymanie bryły obiektu, pokrycia i kształtu dachu istniejącej stacji transformatorowej,
 - b) w przypadku nadbudowy, wysokość obiektu nie może przekroczyć 9 m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu stacji;
 - 3) zasady kształtowania wskaźników zagospodarowania:
 - a) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy dla działki budowlanej – nie dotyczy,
 - b) powierzchnia zabudowy dla działki budowlanej – 90%,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej – 10%.
24. Na terenie o symbolu **K** oznaczonym wyróżnikiem liczbowym **1**:
- 1) nakazuje się przeznaczenie podstawowe: infrastruktura techniczna kanalizacyjna;
 - 2) zasady kształtowania zabudowy – w przypadku nadbudowy, wysokość obiektu nie może przekroczyć 6 m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu stacji,
 - 3) zasady kształtowania wskaźników zagospodarowania:
 - a) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy dla działki budowlanej – nie dotyczy,
 - b) powierzchnia zabudowy dla działki budowlanej – 100%,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej – nie określa się;
25. Na terenach o symbolu **P** oznaczonych wyróżnikami liczbowymi od **1** do **6**:
- 1) nakazuje się przeznaczenie podstawowe: tereny produkcji energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych – elektrownie wiatrowe;
 - 2) przy realizacji elektrowni wiatrowych nakazuje się działania zgodne z przepisami odrębnymi;
 - 3) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – nie określa się,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy – 4 m,
 - c) maksymalna wysokość budowli do 100 m,
 - d) gabaryty obiektów z zachowaniem przepisów odrębnych,
 - e) geometria dachów: nie określa się;
 - 4) zasady kształtowania wskaźników zagospodarowania:
 - a) nie określa się maksymalnej i minimalnej intensywność zabudowy dla działki budowlanej,
 - b) nie określa się maksymalnej powierzchni zabudowy dla działki budowlanej,
 - c) nie określa się minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej,
 - d) zakazuje się lokalizacji miejsc parkingowych,
 - e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej własnej i obcej na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 13. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem nakazuje się:

- 1) dla nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) minimalną powierzchnię dla terenów objętych planem z wyjątkiem terenów rolnych – 600 m²,
 - b) minimalną powierzchnię dla terenów rolnych – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) minimalną szerokość granicy frontowej – 20 m,
 - d) kąt położenia granic bocznych w stosunku do pasa drogi, z której odbywa się obsługa komunikacyjna terenu, ustala się na 90°, z tolerancją do 5°, przy czym obowiązuje zachowanie jednakowego kąta położenia linii podziałów geodezyjnych ciągów działek wydzielanych wzdłuż tej samej drogi;
- 2) ustalenia, o których mowa w pkt 1, nie obowiązują przy wydzielaniu działek użytkowanych rolniczo, przeznaczonych pod drogi oraz pod obiekty budowlane infrastruktury technicznej;

- 3) dopuszcza się wprowadzenie podziału innego niż według wytycznych wskazanych w pkt 1, jedynie w przypadkach, gdy spełnienie wymagań jest niemożliwe, ze względu na lokalne uwarunkowania.

§ 14. Obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) ustala się pasy technologiczne linii elektroenergetycznych 110 kV, w odległości 20 m od osi linii w obu kierunkach, a wszelkie działania inwestycyjne w granicach pasów technologicznych linii należy uzgadniać z właścicielem tych linii;
- 2) w granicach pasów technologicznych linii elektroenergetycznych 110 kV, w odległości 12,5 m od osi linii, obowiązuje zakaz nasadzeń drzew, krzewów i innej zieleni, której wysokość może przekroczyć 3 m;
- 3) wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV należy pozostawić pasy wolne od drzew, gałęzi, konarów i krzewów o szerokości 6 m, licząc od osi linii z każdej strony;
- 4) wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych 0,4 kV należy pozostawić pasy wolne od drzew, gałęzi, konarów i krzewów o szerokości 1 m, licząc od osi linii z każdej strony;
- 5) w granicach strefy ochronnej gazociągu wysokiego ciśnienia, której granica przebiega w odległości 15 m od osi linii w obu kierunkach, obowiązują przepisy odrębne;
- 6) w sąsiedztwie linii kolejowej (teren **KK1**) obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu tych terenów, określone w przepisach odrębnych.

§ 15. Obowiązują następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) dla potrzeb obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem wyznacza się przebiegi dróg: głównych, oznaczonych symbolem **KDG**, lokalnych, oznaczonych symbolem **KDL**, dojazdowych, oznaczonych symbolem **KDD**, wewnętrznych, oznaczonych symbolem **KDW** i dojazdowych do gruntów rolnych, oznaczonych symbolem **TDG**;
- 2) nakazuje się zapewnić obsługę komunikacyjną terenów w oparciu o podstawowy system ulic publicznych oraz dróg wewnętrznych i dojazdowych do gruntów rolnych, służący powiązaniom drogowym wewnętrznym i zewnętrznym;
- 3) dopuszcza się etapową budowę nowych i rozbudowę istniejących dróg i dojazdów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych, w tym drogowych obiektów inżynierskich, sieci infrastruktury technicznej i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą – w tym również związanych z odprowadzaniem i podczyszczaniem wód opadowych odprowadzanych z jezdni zgodnie z przepisami odrębnymi, zieleni przydrożnej i izolacyjnej, lokalizację urządzeń komunikacji zbiorowej (przystanki, zatoki autobusowe), zjazdów, a w rejonie przejazdów kolejowych – obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego;
- 5) miejsca do parkowania, nakazuje się sytuować w granicach nieruchomości, na której usytuowany jest obiekt stanowiący podstawę wyliczenia.

§ 16. Obowiązują następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się utrzymanie, przebudowę i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiekty budowlane z nią związane na wszystkich terenach, pod warunkiem zgodności z ustaleniami szczegółowymi planu oraz przepisami odrębnymi;
- 3) nakazuje się nowe sieci infrastruktury technicznej realizować jako podziemne, z wyjątkiem tych elementów sieci, które ze względów technicznych i zgodnie z przepisami odrębnymi wymagają usytuowania nadziemnego;
- 4) dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń infrastruktury technicznej jako towarzyszącej inwestycjom na terenach własnych inwestora;
- 5) nakazuje się zapewnienie dostępu dla potrzeb eksploatacyjnych i konserwacyjnych do istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej;

- 6) w zakresie zaopatrzenia w wodę nakazuje się zaopatrzenie z istniejącej sieci z uwzględnieniem właściwej dostępności wody dla celów przeciwpożarowych;
- 7) w zakresie odprowadzania ścieków nakazuje się odprowadzenie ścieków komunalnych do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem zastosowania rozwiązań indywidualnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych nakazuje się ich zagospodarowanie w granicach własnych działki, z dopuszczeniem odprowadzenia do lokalnej kanalizacji deszczowej lub innych odbiorników wód opadowych, przy czym nakazuje się neutralizację ewentualnych substancji ropopochodnych lub chemicznych na terenie własnym (parkingi, drogi wewnętrzne);
- 9) dopuszcza się lokalizowanie przydomowych zbiorników na deszczówkę (mała retencja);
- 10) w zakresie zaopatrzenia w **gaz**:
 - a) dopuszcza się inwestycje związane z budową gazowej sieci dystrybucyjnej na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) dopuszcza się indywidualne zaopatrzenie w gaz ze zbiorników, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych;
- 11) w zakresie zaopatrzenia w **ciepło** nakazuje się:
 - a) zaopatrzenie w ciepło z lokalnych i z indywidualnych źródeł ciepła,
 - b) stosowanie do celów grzewczych paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi,
 - c) dopuszcza się stosowanie do celów grzewczych energii pozyskiwanej ze źródeł odnawialnych za pomocą mikroinstalacji oraz małej instalacji (do 100 kW) określonej według przepisów odrębnych, z wyłączeniem instalacji termicznego przekształcania odpadów i instalacji spalania wielopaliwowego;
- 12) w zakresie zaopatrzenia w **energię elektryczną**:
 - a) nakazuje się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i planowanych sieci elektroenergetycznych,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii za pomocą mikroinstalacji oraz małej instalacji (do 100 kW) określonej według przepisów odrębnych, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami **P**,
 - c) na wszystkich terenach zakazuje się instalacji termicznego przekształcania odpadów i instalacji spalania wielopaliwowego;
- 13) nakazuje się prowadzić gospodarkę odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 14) dopuszcza się instalacje odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem instalacji opartych o spalanie paliw, o mocy maksymalnej 100 kW.

Rozdział 3 **Przepisy końcowe**

§ 17. Stawkę procentową związaną z naliczeniem opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ww. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się dla wszystkich terenów objętych planem w wysokości 30%, za wyjątkiem dróg publicznych, dla których ustala się stawkę w wysokości 0,1%.

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Grodkowa.

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

Przewodnicząca Rady