

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
WSI POPIELÓW**

Opole luty 2006

**Uchwała NR XXXI/258/06
Rady Gminy w Popielowie
z dnia 03 lutego 2006r.**

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

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

**DZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Popielów.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Popielów, zwany w dalszej części uchwały planem, obejmuje obszar położony w granicach administracyjnych sołectwa Popielów, z wyłączeniem terenów zamkniętych, o których mowa w przypisach prawa geodezyjnego i kartograficznego.
3. Granice obszaru objętego planem określają rysunki planu w skali 1 : 2000, zwany w jej dalszej treści uchwały rysunkiem planu.
4. Integralną częścią uchwały są następujące załączniki :
 - 1) rysunek planu w skali 1 : 2000, stanowiący załącznik graficzny nr 1 do uchwały, zawierający:
 - a) część A – obejmującą tereny leśne i rolne położone w północnej części gruntów wsi,
 - b) część B – obejmującą tereny zabudowane wraz z terenami rolnymi położone w południowej części gruntów wsi,
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały,
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy , stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2

1. Przedmiotem ustaleń planu są tereny, oznaczone na rysunku planu symbolami literowymi i literowo-liczbowymi:
 - 1) MN - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym:
 - a) istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN1, MN2 i MN3 (§6 i §7),
 - b) projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MNp (§8),
 - 2) MZ – zabudowy mieszkaniowo-zagrodowej (§ 9),
 - 3) MU - zabudowy mieszanej, mieszkaniowo-usługowej (§10 i §11),
 - 4) MP - zabudowy rzemieślniczej (§12 i §13),
 - 5) U – zabudowy usługowej (§14 i §15),
 - 6) UP - usług publicznych w tym:
 - a) oświaty – UPo (§16),
 - b) administracji - UPa (§17),
 - c) kultu religijnego - UPk (§18),
 - 7) US – sportu i rekreacji (§19),
 - 8) P - obiektów produkcyjnych, składów i magazynów (§20),
 - 9) PU - działalności gospodarczej (§21),
 - 10) PE – eksploatacji powierzchniowej (§22),
 - 11) R – rolnicze (§ 23 i §24),
 - 12) RZ – użytków zielonych (§25 i §26),
 - 13) RO - ogrodów i sadów (§27),
 - 14) RM - zabudowy zagrodowej (§28),
 - 15) ZN – zieleni, objęte formami ochrony przyrody (§29),
 - 16) ZL - lasów (§30 i 31),

- 17) ZLr - zalesień (§32),
 - 18) ZP - zieleni parkowej (§33),
 - 19) ZS – zieleni urządzonej (§34).
 - 20) ZC – cmentarzy (§35 i §36),
 - 21) ZI - zieleni izolacyjnej (§37).
 - 22) KS – baz i urządzeń obsługi komunikacji (§38),
 - 23) WS - wód powierzchniowych śródlądowych (§39),
 - 24) E - urządzeń elektroenergetycznych (§40),
 - 25) W - urządzeń gospodarki wodnej (§41),
 - 26) KW - komunikacji wodnej (§42),
 - 27) KK- komunikacji kolejowej (§43),
 - 28) KD - dróg i ulic publicznych, w tym :
 - a) dróg i ulic zbiorczych - KDZ (§44),
 - b) dróg i ulic lokalnych - KDL (§45),
 - c) dróg i ulic dojazdowych - KDD (§46),
 - 29) KDW dróg i ulic wewnętrznych (§47),
 - 30) KDP- publicznych ciągów pieszo-jezdnych i pieszych (§48),
 - 31) R(KD) - rezerwy terenów pod rozwój systemu komunikacji drogowej (§49), w tym :
 - a) R(KDZ2-20) – pod perspektywiczne obejście drogowe wsi Popielów, w ciągu wojewódzkiej drogi publicznej nr 458 relacji Popielów – Skorogoszcz,
 - b) R(KDL4-20) – pod gminną drogę publiczną klasy lokalnej, zapewniającą perspektywiczne powiązanie wsi Stare Siołkowice – Popielów,
 - c) R(KDZ5-20) – pod perspektywiczne obejście drogowe wsi Dobrzeń Wlk. – Chróścice – Stare Siołkowice i Popielów, wojewódzka droga publiczna klasy zbiorczej, alternatywna do przebiegu wojewódzkiej drogi publicznej nr 457, zapewniająca docelowo obsługę komunikacyjną planowanych terenów rekreacyjno-wypoczynkowych o znaczeniu regionalnym na gruntach wsi Nowe Siołkowice,
 - d) R(KDL1-15) – pod gminną drogę publiczną klasy lokalnej, zapewniającą perspektywiczne powiązanie terenów zabudowanych wsi Popielów z przysiółkiem Kabachy,
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach również przeznaczenie dopuszczalne i uzupełniające, oraz z warunki zabudowy i zagospodarowania terenów z uwzględnieniem zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz:
- 1) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz wyposażenia terenów w miejsca postojowe dla samochodów osobowych, określonych w rozdziale II,
 - 2) zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunalnej, określonych w rozdziale III,
 - 3) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, określonych w rozdziale IV,
 - 4) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, określonych w rozdziale V,
 - 5) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, określonych w rozdziale VI,
 - 6) wymagań kształtowania przestrzeni publicznych, określonych w rozdziale VII,
 - 7) granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, określonych w rozdziale VIII,
 - 8) zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, określonych w rozdziale IX.
3. Przy zagospodarowaniu terenów o różnym przeznaczeniu oprócz ustaleń, o których mowa w ust. 1 i ust. 2 obowiązują także przepisy odrębne, zawierające inne ograniczenia lub zasady dysponowania terenami, czy też zawierające inne ograniczenia odnośnie prowadzenia określonych rodzajów działalności przez właścicieli lub inne osoby dysponujące gruntami.

§ 3

1. Na terenach, o których mowa w §2 ust. 1, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi można:
 - 1) lokalizować nowe obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi oraz dokonywać odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów budowlanych lub ich części, a także wykonywać inne roboty budowlane zgodnie z przeznaczeniem terenu, określonym w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały,
 - 2) lokalizować sieci i urządzenia lokalnej infrastruktury technicznej oraz zieleń towarzyszącą.
2. Przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – wyznaczonych ściśle, nie podlega zmianom, z wyłączeniem zmiany dokonanej w trybie wymaganym przepisami odrębnymi. Dopuszcza się korygowanie przebiegu linii rozgraniczających, wyznaczonych orientacyjnie, w dostosowaniu do istniejącego

zagospodarowania terenu, podziałów własnościowych oraz występujących potrzeb.

§ 4

1. Obowiązującymi ustaleniami planu, zawartymi na rysunku planu, są następujące oznaczenia graficzne:
 - 1) granica obszaru objętego planem miejscowym,
 - 2) granica terenów zamkniętych,
 - 3) symbole literowe i literowo-liczbowe terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 4) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – wyznaczone ściśle oraz wyznaczone orientacyjnie,
 - 5) linie zabudowy,
 - 6) kierunek sytuowania głównej kalenicy dachu,
 - 7) granica strefy ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych cennych zespołów zabudowy,
 - 8) obiekty zabytkowe ujęte w gminnej ewidencji zabytków,
 - 9) chronione elementy tradycji lokalnej,
 - 10) pojedyncze drzewa i ciągi drzew objęte ochroną,
 - 11) granica obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi.
2. Pozostałe, nie wymienione w ust. 1 oznaczenia graficzne rysunku planu, mają charakter informacyjny, przy czym w uchwale wprowadza się ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi dla następujących terenów i obiektów:
 - 1) obiekty zabytkowe ujęte w rejestrze zabytków,
 - 2) stanowiska archeologiczne ujęte w rejestrze zabytków (R) oraz w ewidencji wojewódzkiej służby ochrony zabytków,
 - 3) strefa ochrony sanitarnej cmentarza, przebiegająca w odległości 50m,
 - 4) strefa ochrony sanitarnej czynnego cmentarza, przebiegająca w odległości 500m,
 - 5) potencjalna strefa oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych,
 - 6) obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią,
 - 7) zasięg projektowanego Obszaru Najwyższej Ochrony (ONO) GZWP nr 323,
 - 8) zasięg projektowanego Obszaru Wysokiej Ochrony (OWO) GZWP nr 335,
 - 9) granica projektowanego obszaru NATURA 2000,
 - 10) granica Stobrowskiego Parku Krajobrazowego,
 - 11) granica projektowanego użytku ekologicznego ŁĄKI NAD LISIM ROWEM.
 - 12) pomniki przyrody żywej i nieożywionej.

§ 5

1. **Użyte w niniejszej uchwale terminy oznaczają:**
 - 1) **przepisy odrębne** – przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, Normy Polskie i Normy Branżowe oraz przepisy prawa miejscowego obowiązujące na terenie województwa opolskiego,
 - 2) **przeznaczenie podstawowe** – przeznaczenie, które powinno dominować w granicach terenów o różnych rodzajach przeznaczenia, określonych w §2 ust. 1,
 - 3) **przeznaczenie dopuszczalne (dopuszcza się)** – inne niż podstawowe rodzaje przeznaczenia, które może występować samodzielnie na działkach położonych w granicach terenów o różnych rodzajach przeznaczenia, a obiekty budowlane można realizować niezależnie od obiektów o przeznaczeniu podstawowym,
 - 4) **przeznaczenie uzupełniające** - inne niż podstawowe rodzaje przeznaczenia, które nie występujące samodzielnie na działkach położonych w granicach terenów o różnych rodzajach przeznaczenia, a obiekty budowlane można realizować wyłącznie w parterze budynku przeznaczenia podstawowego lub jako dobudowane do niego,
 - 5) **intensywność zabudowy** - wskaźnik wyrażający nieprzekraczalny, procentowy udział powierzchni zabudowanej do powierzchni działki budowlanej, lub jej części położonej w liniach rozgraniczających terenu o określonym rodzaju przeznaczenia,
 - 6) **linia zabudowy obowiązująca** – linia wyznaczająca wymaganą odległość usytuowania budynków przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego od linii rozgraniczającej pasa drogowego drogi/ulicy wyznaczonej ściśle lub orientacyjnie, mierzona do lica ściany frontowej zasadniczej bryły budynku lub najbliższego punktu tej ściany, w przypadku gdy ściana nie jest równoległa do linii rozgraniczającej ulicy; przy czym:
 - a) dopuszcza się przekroczenie obowiązującej linii zabudowy przez okapy i gzymsy, tarasy, balkony, pochylne, rampy, schody zewnętrzne, a także galerie, wykusze i dobudowane wiatrołapy o szerokości nie większej niż 35% szerokości elewacji frontowej, przy

- zachowaniu wymaganych przepisami odrębnymi nieprzekraczalnych odległości od dróg i innych obiektów budowlanych,
- b) linia ta jest jednocześnie nieprzekraczalną linią zabudowy dla pozostałych obiektów budowlanych, jeśli przepisy odrębne oraz przepisy szczegółowe planu nie stanowią inaczej,
- 7) **linia zabudowy nieprzekraczalna** – linia wyznaczająca najmniejszą dopuszczalną odległość obiektów budowlanych od linii rozgraniczającej pasa drogowego drogi/ulicy, w zależności od rodzaju obiektu budowlanego mierzoną do ściany/przegrody/fundamentu, lub ich najbliższego punktu,
- 8) **druga linia zabudowy** – usytuowanie drugiego budynku przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego na istniejącej działce budowlanej lub zespole działek, stanowiących jedną nieruchomość, lub też usytuowanie budynku przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego na wydzielonej działce, nie przylegającej bezpośrednio jednym bokiem do drogi/ulicy publicznej lub wewnętrznej oraz ciągu pieszego lub pieszo-jezdnego (tj. na działce wymagającej wydzielenia własnej drogi dojazdowej lub ustalenia służebności drogowej).
- 9) **teren istniejącej i planowanej zabudowy** - to obszar zabudowany w rozumieniu ustawy *Prawo o ruchu drogowym*.
- 10) **standard jakości środowiska i standardy emisyjne** – w znaczeniu określonym w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, w tym szczególnie w ustawie *Prawo ochrony środowiska*,
- 11) **działalność o ograniczonej uciążliwości** – działalność gospodarcza nie powodująca przekroczenia standardów jakości środowiska, z całkowitym wykluczeniem :
- a) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagających sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko,
- b) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko może być wymagane, jeżeli z raportu wynika znaczące oddziaływanie na projektowane obszary NATURA 2000.
- 12) **działalność nieuciążliwa** - działalność gospodarcza nie powodująca przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny, z całkowitym wykluczeniem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- 13) **działalność nie zakłócająca funkcji mieszkaniowej** – działalność nieuciążliwa oraz nie wymagająca :
- a) budowy budowli mogących wpłynąć niekorzystnie na estetykę terenu, takich jak place składowe, place postojowe dla samochodów ciężarowych, wiaty, wolnostojące konstrukcje, maszty antenowe,
- b) na terenach położonych przy drogach/ulicach zbiorczych - obsługi transportowej wielokrotnej tj. więcej niż 2 kursy na dobę, pojazdami o dopuszczalnej masie powyżej 2,5t,
- c) na terenach położonych przy drogach/ulicach lokalnych i drogach/ulicach klas niższych - obsługi transportowej wielokrotnej, tj. więcej niż 2 kursy na dobę, pojazdami o dopuszczalnej masie powyżej 1,5t.
- 14) **usługi publiczne** – objekty administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, kultury, oświaty i nauki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, sportu i rekreacji, ochrony ludzi i mienia, obsługi pocztowej i telekomunikacyjnej, a także inne usługi użyteczności publicznej stanowiące zadania własne gminy ,
- 15) **usługi komercyjne** – komercyjne objekty usług handlu, gastronomii, instytucji finansowych i ubezpieczeniowych, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, obsługi turystyki, mieszkalnictwa zbiorowego oraz inna działalność gospodarcza nie zakłócająca funkcji mieszkaniowej jak np objekty biurowe i socjalne, gabinety lekarskie, pracownie projektowe, kancelarie prawnicze i punkty obsługi finansowej itp.,
- 16) **usługi techniczne** – usługi mechaniczne, motoryzacyjne, blacharskie i lakiernicze, wulkanizacyjne oraz inne o podobnym profilu, wykonywane w zakładach rzemieślniczych produkcyjnych lub usługowych, z wyłączeniem stacji paliw,
- 17) **usługi rzemieślnicze** – usługi stolarskie, ślusarskie, kamieniarskie, piekarnicze i cukiernicze i inne o podobnym profilu, wykonywane w zakładach rzemieślniczych produkcyjnych i usługowych,
- 18) **usługi bytowe** – usługi fryzjerskie, kosmetyczne, krawieckie, szewskie, naprawy sprzętu AGD i RTV, fotograficzne, pralnicze, zegarmistrzowskie, optyczne, elektrotechniczne, administracji, zarządzania i finansowe oraz inne o podobnym profilu, nie powodujące uciążliwości wynikających z ruchu samochodów w porze nocnej (22⁰⁰-6⁰⁰),

- 19) **agroturystyka** – działalność usługowo-turystyczna prowadzona przez rolników na terenie rodzinnego gospodarstwa rolnego, wolna od podatku dochodowego od osób fizycznych,
 - 20) **działka sąsiednia** - działka przyległa granicą boczną do działki, na której lokalizowana będzie nowa zabudowa, dostępna z tej samej drogi/ulicy,
 - 21) **front działki** – zgodnie z przepisami odrębnymi tj. część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę,
 - 22) **elewacja frontowa** – elewacja położona od strony frontu działki,
 - 23) **elewacja ogrodowa** – elewacja przeciwległa (równoległa) do elewacji frontowej,
 - 24) **dach symetryczny** – dach założony na głównej bryle budynku, o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, zbiegających się w jednej kalenicy, z wyłączeniem dachów lukarn i innych form doświetlenia poddasza użytkowego,
 - 25) **zieleń towarzysząca** – zieleń ozdobna, rekreacyjna, izolacyjna i ogrody przydomowe,
 - 26) **m.p.** – miejsce postojowe dla samochodów osobowych.
2. Jeśli w dalszych przepisach niniejszej uchwały cokolwiek zaleca się, należy rozumieć przez to brak obowiązku (nakazu) wykonania zalecanej czynności przez inwestora.

DZIAŁ II PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

Rozdział I Przeznaczenie terenów oraz sposób ich zabudowy i zagospodarowania

§ 6

1. **MN1 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, z przeznaczeniem podstawowym pod jednorodzinną zabudowę mieszkaniową oraz wielorodzinną zabudowę mieszkaniową do 6 lokali mieszkalnych w budynku, z następującymi ograniczeniami i dopuszczeniami:
 - 1) dopuszcza się:
 - a) usługi komercyjne, usługi publiczne i bytowe na działkach przyległych do dróg/ulic KDZ i KDL,
 - b) zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków gospodarczych w zabudowie zagrodowej na usługi rzemieślnicze i usługi techniczne o nie więcej niż 3 stanowiskach warsztatowych, a także ich sytuowanie na działkach przyległych do dróg/ulic KDZ,
 - c) usługi agroturystyczne na działkach przyległych do dróg/ulic KDL, KDD i KDW,
 - d) łączenie funkcji mieszkaniowej i usługowej,
 - e) adaptację z możliwością przebudowy, nadbudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy zagrodowej, usług technicznych i usług rzemieślniczych, usytuowanych na terenach nie wymienionych w pkt. 1 lit. b,
 - 2) zakaz sytuowania nowych budynków mieszkalnych w zasięgu oddziaływania anteny nadawczo-odbiorczej, usytuowanej na terenie oznaczonym symbolem W-T,
 - 3) obsada zwierząt hodowlanych w granicach nieruchomości nie może być większa niż 5DJP; dopuszcza się zachowanie istniejącej większej obsady zwierząt hodowlanych w istniejącej zabudowie zagrodowej, jeśli odpowiada kryteriom działalności nieuciążliwej,
 - 4) działalność usługowa powinna odpowiadać kryteriom działalności nie zakłócającej funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem usług rzemieślniczych i technicznych, które mogą odpowiadać działalności o ograniczonej uciążliwości.
2. Dla terenu MN1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - 1) zjazd na teren z istniejących i planowanych ulic,
 - 2) dopuszcza się:
 - a) sytuowanie nowych budynków w odległości 1,5m od granicy działki oraz przy granicy działki wyłącznie w przypadku gdy na działce sąsiedniej istnieje budynek o adekwatnym przeznaczeniu usytuowany w ten sposób, przy czym nowy budynek nie może być wyższy niż jego wysokość od poziomu terenu do górnej krawędzi ściany zewnętrznej,
 - b) sytuowanie budynków przeznaczenia podstawowego w drugiej linii zabudowy, na wydzielonej działce posiadającej własną drogę dojazdową,
 - 3) parametry i wskaźniki zabudowy:
 - a) linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu; w przypadku braku ustalenia na rysunku planu linii zabudowy dla nowych budynków należy wyznaczyć obowiązującą linię zabudowy jako kontynuację linii zabudowy budynku usytuowanego na działce sąsiedniej, który znajduje się w większej odległości od linii rozgraniczającej pasa drogowego, przy czym w przypadku niezgodności tak wyznaczonej linii zabudowy z przepisami odrębnymi -

- należy przyjąć ją zgodnie z tymi przepisami, a dla działek przyległych do dróg/ulic KDZ zaleca się jej zwiększenie do 50%,
- b) powierzchnia zabudowy budynku przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego – nie może przekraczać trzykrotnej sumy powierzchni zabudowy budynków o adekwatnym przeznaczeniu, usytuowanych na działkach sąsiednich,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 20% powierzchni działki,
 - d) budynki mieszkalne – nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze, i nie więcej niż 7m od poziomu terenu do górnej krawędzi ściany zewnętrznej oraz nie więcej niż 12m do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy); dachy spadziste-symetryczne o kątach nachylenia połaci dachowych 30-45° ,
 - e) pozostałe budynki – nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze, i nie więcej niż 4,5m od poziomu terenu do górnej krawędzi ściany zewnętrznej oraz nie więcej niż 9m do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy); kształt dachu dostosować do zabudowy na działkach sąsiednich,
 - f) wysokość innych obiektów budowlanych nie może przekraczać 12m,
- 4) dla istniejącej zabudowy, nie spełniającej wymogów ust. 2 pkt. 1-3, dopuszcza się zachowanie stanu istniejącego z możliwością przebudowy, nadbudowy i rozbudowy, z następującymi warunkami:
- a) nadbudowa nie może wynosić więcej niż 5% istniejącej wysokości budynku od poziomu terenu do górnej krawędzi ściany zewnętrznej,
 - b) możliwe do spełnienia warunki, o których mowa w ust. 2 pkt. 3, zaleca się stosować odpowiednio.

§ 7

1. **MN2 i MN3 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, z przeznaczeniem podstawowym pod jednorodziną zabudowę mieszkaniową oraz wielorodziną zabudowę mieszkaniową do 4 lokali mieszkalnych w budynku, z następującymi ograniczeniami i dopuszczeniami:
- 1) dopuszcza się:
 - a) usługi komercyjne, usługi publiczne i bytowe na działkach przyległych do dróg/ulic KDZ i KDL,
 - b) zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków gospodarczych w zabudowie zagrodowej na usługi rzemieślnicze i usługi techniczne o nie więcej niż 3 stanowiskach warsztatowych, a także ich sytuowanie na działkach przyległych do dróg/ulic KDZ, z wyłączeniem terenów położonych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych cennych zespołów zabudowy,
 - c) usługi agroturystyczne,
 - d) adaptację z możliwością przebudowy, nadbudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy zagrodowej oraz usług komercyjnych na działkach usytuowanych inaczej, niż wymienione w pkt.1 lit. a i lit. b,
 - e) łączenie funkcji mieszkaniowej i usługowej,
 - 2) obsada zwierząt hodowlanych w granicach nieruchomości nie może być większa niż 5DJP; dopuszcza się zachowanie istniejącej większej obsady zwierząt hodowlanych w istniejącej zabudowie zagrodowej, jeśli odpowiada kryteriom działalności nieuciążliwej,
 - 3) działalność usługowa powinna odpowiadać kryteriom działalności nie zakłócającej funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem usług rzemieślniczych i technicznych, które mogą odpowiadać działalności o ograniczonej uciążliwości.
2. Dla terenu MN2 i MN3 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
- 1) zjazd na teren z istniejących i planowanych ulic,
 - 2) dopuszcza się sytuowanie nowych budynków w odległości 1,5m od granicy działki oraz przy granicy działki wyłącznie w przypadku gdy na działce sąsiedniej istnieje budynek o adekwatnym przeznaczeniu usytuowany w ten sposób, przy czym nowy budynek nie może być wyższy niż jego wysokość od poziomu terenu do górnej krawędzi ściany zewnętrznej,
 - 3) zakaz sytuowania:
 - a) budynku przeznaczenia podstawowego w drugiej linii zabudowy,
 - b) nowych budynków mieszkalnych w zasięgu oddziaływania anteny nadawczo-odbiorczej, usytuowanej na terenie oznaczonym symbolem W-T, z wyłączeniem odtworzenia budynków istniejących,
 - 4) na terenach położonych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych cennych zespołów zabudowy, obowiązują także ustalenia § 55,
 - 5) parametry i wskaźniki zabudowy:

- a) linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu; w przypadku braku ustalenia na rysunku planu linii zabudowy dla nowych budynków należy wyznaczyć obowiązującą linię zabudowy jako kontynuację linii zabudowy budynku usytuowanego na działce sąsiedniej, który znajduje się w większej odległości od linii rozgraniczającej pasa drogowego, przy czym w przypadku niezgodności tak wyznaczonej linii zabudowy z przepisami odrębnymi - należy przyjąć ją zgodnie z tymi przepisami, a dla działek przyległych do dróg/ulic KDZ zaleca się jej zwiększenie do 50%,
- b) intensywność zabudowy – nie więcej niż 50% powierzchni działki.
- c) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 30% powierzchni działki.
- d) budynki przeznaczenia podstawowego - bryła horyzontalna; nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze, i nie więcej niż 4,7m od poziomu terenu do górnej krawędzi ściany zewnętrznej oraz nie więcej niż 9,5m do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy); dach mansardowy lub dwuspadowy-symetryczny, o kątach nachylenia głównych połaci dachowych 40-45°, na terenach MN2 sytuowany kalenicą równoległe do frontu działki, a na terenach MN3 sytuowany kalenicą prostopadle do frontu działki,
- e) pozostałe budynki - nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze, i nie więcej niż 7m do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy); kształt i kąty nachylenia połaci dachowych dostosować do budynku mieszkalnego,
- f) wysokość innych obiektów budowlanych nie może przekraczać 10m,
- 6) dla istniejącej zabudowy, nie spełniającej wymogów ust. 2 pkt. 1-5, dopuszcza się zachowanie stanu istniejącego z możliwością przebudowy, nadbudowy i rozbudowy, z następującymi warunkami:
 - a) nadbudowa nie może wynosić więcej niż 10% istniejącej wysokości budynku od poziomu terenu do górnej krawędzi ściany zewnętrznej,
 - b) możliwe do spełnienia warunki, o których mowa w ust. 2 pkt. 5, zaleca się stosować odpowiednio.

§ 8

1. **MNp - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, z przeznaczeniem podstawowym pod projektowaną jednorodzinną zabudowę mieszkaniową, z następującymi dopuszczeniami i ograniczeniami:
 - 1) dopuszcza się lokalizację zabudowy wielorodzinnej o nie więcej niż 2 lokalach mieszkalnych w budynku,
 - 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi komercyjne na działkach przyległych do dróg/ulic KDL,
 - 3) działalność usługowa powinna odpowiadać kryteriom działalności nie zakłócającej funkcji mieszkaniowej.
2. Dla terenu MNp ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - 1) zjazd na teren bezpośrednio z istniejących i projektowanych ulic,
 - 2) dopuszcza się sytuowanie wolnostojących budynków gospodarczych/garażowych w odległości 1,5m od granicy działki,
 - 3) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych w drugiej linii zabudowy,
 - 4) teren położony pomiędzy linią rozgraniczającą pasa drogowego, a linią zabudowy, zagospodarować atrakcyjnie skomponowaną zielenią ozdobną,
 - 5) parametry i wskaźniki zabudowy:
 - a) obowiązująca linia zabudowy – 6m lub 10m od linii rozgraniczającej pasa drogowego - zgodnie z rysunkiem planu; na obowiązującej linii zabudowy sytuować nie mniej niż 60% lica ściany elewacji frontowej budynku mieszkalnego z dobudowanym budynkiem gospodarczym/garażowym,
 - b) intensywność zabudowy – nie więcej niż 25% powierzchni działki; powierzchnia zabudowy budynku gospodarczego/garażowego nie może być większa niż 50% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 50% powierzchni działki,
 - d) budynki mieszkalne – bryła budynku horyzontalna; nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze, i nie więcej niż 4,7m od poziomu terenu do górnej krawędzi ściany zewnętrznej oraz nie więcej niż 9,5m do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy); dach symetryczny-spadzisty o kątach nachylenia połaci dachowych 38-42°, sytuowany kalenicą zgodnie z rysunkiem planu; szerokość elewacji frontowej budynków sytuowanych kalenicą prostopadle do frontu działki powinna wynosić 10m z tolerancją do 20%, a budynków sytuowanych kalenicą równoległe do frontu działki - 14m z tolerancją do 20%;
 - e) budynki pozostałe - nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze, i

nie więcej niż 3,5m od poziomu terenu do górnej krawędzi ściany zewnętrznej oraz nie więcej niż 7m do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy); geometria dachu jak na budynku mieszkalnym,

f) wysokość innych obiektów budowlanych nie może przekraczać 9,5m.

§ 9

1. **MZ - teren zabudowy mieszkaniowo-zagrodowej**, z przeznaczeniem podstawowym pod zabudowę zagrodową oraz zabudowę mieszkaniową o nie więcej niż 2 lokalach mieszkalnych w budynku, z następującymi dopuszczeniami i ograniczeniami:

1) dopuszcza się:

a) lokalizację usług rzemieślniczych i technicznych na działkach przyległych do dróg KDZ i KDL,

b) obiektów produkcji zwierzęcej i roślinnej,

2) działalność usługowa powinna odpowiadać kryteriom działalności o ograniczonej uciążliwości,

3) działalność produkcyjna powinna odpowiadać kryteriom działalności nieuciążliwej.

2. Dla terenu MZ ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) zjazd na teren z dróg/ulic istniejących,

2) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5m od granicy działki, a także przy granicy działki,

3) parametry i wskaźniki zabudowy:

a) linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu; w przypadku braku ustalenia na rysunku planu linii zabudowy dla nowych budynków należy wyznaczyć obowiązującą linię zabudowy jako kontynuację linii zabudowy budynku usytuowanego na działce sąsiedniej, który znajduje się w większej odległości od linii rozgraniczającej pasa drogowego, przy czym w przypadku niezgodności tak wyznaczonej linii zabudowy z przepisami odrębnymi - należy przyjąć nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z tymi przepisami,

b) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 20% powierzchni działki,

c) budynki mieszkalne - nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze, i nie więcej niż 7m od poziomu terenu do górnej krawędzi ściany zewnętrznej oraz nie więcej niż 12m do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy); dach spadzisty-symetryczny, o kątach nachylenia połaci dachowych 30-45°,

d) pozostałe budynki - nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze, i nie więcej niż 9m do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy),

e) wysokość innych obiektów budowlanych nie może przekraczać 12m,

4) dla zabudowy istniejącej, nie spełniającej wymogów ust. 2 pkt. 1-3, dopuszcza się zachowanie stanu istniejącego z możliwością przebudowy, nadbudowy i rozbudowy, z następującymi warunkami:

a) nadbudowa nie może wynosić więcej niż 5% istniejącej wysokości budynku od poziomu terenu do górnej krawędzi ściany zewnętrznej,

b) możliwe do spełnienia warunki, o których mowa w ust. 2 pkt. 3, zaleca się stosować odpowiednio.

§ 10

1. **MU1 – teren zabudowy mieszanej, mieszkaniowo-usługowej**, z przeznaczeniem podstawowym pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz usługi komercyjne, usługi publiczne oraz usługi bytowe, z następującymi dopuszczeniami i ograniczeniami:

1) dopuszcza się lokalizację:

a) budynków zamieszkania zbiorowego (hotele, pensjonaty),

b) istniejącej wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej,

c) istniejącej zabudowy zagrodowej,

d) drugiego budynku mieszkalnego lub budynku usługowego na działce siedliskowej, a także adaptację istniejących stodoł na drugi budynek mieszkalny lub usługowy,

2) obsada zwierząt hodowlanych w zabudowie zagrodowej nie może być większa niż 2DJP; dopuszcza się zachowanie większej-istniejącej obsady zwierząt hodowlanych, jeśli odpowiada kryteriom działalności nie zakłócającej funkcji mieszkaniowej,

3) działalność usługowa powinna odpowiadać kryteriom działalności nie zakłócającej funkcji mieszkaniowej.

2. Dla terenu MU1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) zjazd na teren z istniejących dróg/ulic,

2) dopuszcza się usytuowanie budynków w odległości 1,5m od granicy działki, a także przy

- granicy działki,
- 3) zakaz sytuowania:
 - a) nowych budynków mieszkalnych i usługowych w drugiej linii zabudowy,
 - b) tymczasowych obiektów usługowych (kiosków, budek, baraków, „szczęk” itp.),
 - c) obiektów budowlanych i ich elementów, stanowiących dominanty przestrzenne, w tym szczególnie wieżyczek, sterczyn lub innych elementów o sylwecie pionowej,
 - d) usług wymagających dużego zaplecza magazynowego oraz składowania materiałów na terenie,
 - 4) teren położony przed elewacją frontową budynków mieszkalnych przeznaczyć na zieleń towarzyszącą,
 - 5) w granicach działki sytuować parkingi dla pracowników i klientów,
 - 6) nawierzchnie komunikacji wewnętrznej zaleca się wykonać z materiałów naturalnych (kamień, kocie łby, cegła, drewno, żwir itp.) z atrakcyjnie skomponowanym wzorem,
 - 7) na terenach położonych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych cennych zespołów zabudowy, obowiązują także ustalenia § 54,
 - 8) budynki mieszkalne i usługowe:
 - a) zasadniczy rzut prostokątny o proporcji boków od 1:1,2 do 1:3, sytuowany dłuższym bokiem prostopadle do frontu działki, bryła budynku horyzontalna-prosta, podporządkowana zabudowie historycznej,
 - b) poziom posadzki parteru sytuować nie wyżej niż 60cm nad poziomem terenu,
 - c) proporcje otworów okiennych oraz kształt otworów - prostokątny w układzie pionowym; dopuszcza się sytuowanie okien prostokątnych w układzie poziomym pod warunkiem zapewnienia wewnętrznych podziałów okiennych w układzie pionowym, nawiązujących do podziałów historycznych,
 - d) materiały wykończeniowe – zgodne z tradycją lokalną (tynk, dachówka lub materiał dachówko podobny),
 - 9) parametry i wskaźniki zabudowy:
 - a) obowiązująca linia zabudowy dla budynków mieszkalnych i usługowych – historyczna, dla nowych budynków wyznaczona jako kontynuacja linii zabudowy budynku usytuowanego na działce sąsiedniej, który znajduje się w większej odległości od linii rozgraniczającej pasa drogowego,
 - b) nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków gospodarczych/garażowych o gabarytach zbliżonych do budynków przeznaczenia podstawowego – określona elewacją ogrodową budynku przeznaczenia podstawowego,
 - c) powierzchnia zabudowy budynku przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego – nie może przekraczać dwukrotnej sumy powierzchni zabudowy budynków o adekwatnym przeznaczeniu, usytuowanych na działkach sąsiednich,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 20% powierzchni działki,
 - e) budynki mieszkalne i usługowe – nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze, i nie więcej niż 4,7m od poziomu terenu do górnej krawędzi ściany zewnętrznej oraz nie więcej niż 9,5m do kalenicy dachu, dach dwuspadowy-symetryczny o kątach nachylenia głównych połaci dachowych 40-45°, i kalenicy sytuowanej prostopadle do frontu działki,
 - f) budynki pozostałe – nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze, i nie więcej niż 10m od poziomu terenu do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy), dach dwuspadowy-symetryczny o kątach nachylenia głównych połaci dachowych 30-45°,
 - g) wysokość innych obiektów budowlanych nie może przekraczać 10m,
 - 10) dla istniejącej zabudowy, nie spełniającej wymogów ust. 2 pkt. 1-9, dopuszcza się zachowanie stanu istniejącego z możliwością przebudowy, nadbudowy i rozbudowy, z następującymi warunkami:
 - a) budynek mieszkalny i usługowy nie może być wyższy niż 3 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze, a kalenica dachu nie może być sytuowana wyżej niż 12m nad poziomem terenu,
 - b) nadbudowa nie może wynosić więcej niż 5% istniejącej wysokości budynku od poziomu terenu do górnej krawędzi ściany zewnętrznej,
 - c) możliwe do spełnienia warunki, o których mowa w ust. 2 pkt. 9, zaleca się stosować odpowiednio.

§ 11

1. **MU2 – teren zabudowy mieszanej, mieszkaniowo-usługowej**, z przeznaczeniem podstawowym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, usługi komercyjne i usługi bytowe, z następującymi dopuszczeniami i ograniczeniami:

- 1) dopuszcza się lokalizację:
 - a) zabudowy wielorodzinnej o nie więcej niż 4 lokalach mieszkalnych w budynku,
 - b) budynków zamieszkania zbiorowego (hotele, pensjonaty),
 - c) istniejącej zabudowy zagrodowej,
 - 2) obsada zwierząt hodowlanych w zabudowie zagrodowej nie może być większa niż 2DJP; dopuszcza się zachowanie większej-istniejącej obsady zwierząt hodowlanych, jeśli odpowiada kryteriom działalności nie zakłócającej funkcji mieszkaniowej,
 - 3) planowana działalność usługowa powinna odpowiadać kryteriom działalności nie zakłócającej funkcji mieszkaniowej.
2. Dla terenu MU2 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
- 1) zjazd na teren z istniejących ulic/dróg;
 - 2) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 oraz przy granicy działki, a także w granicy działki,
 - 3) zakaz sytuowania budynków mieszkalnych i usługowych w drugiej linii zabudowy,
 - 4) przed elewacją frontową budynków usługowych pozostawić teren ogólnodostępny,
 - 5) w granicach terenu, lub w granicach terenu i pasa drogowego za zgodą zarządcy drogi, sytuować parkingi dla pracowników i klientów,
 - 6) parametry i wskaźniki zabudowy:
 - a) linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu; w przypadku braku ustalenia na rysunku planu linii zabudowy dla nowych budynków należy wyznaczyć obowiązującą linię zabudowy jako kontynuację linii zabudowy budynku usytuowanego na działce sąsiedniej, który znajduje się w większej odległości od linii rozgraniczającej pasa drogowego, przy czym w przypadku niezgodności tak wyznaczonej linii zabudowy z przepisami odrębnymi – należy przyjąć nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z tymi przepisami,
 - b) powierzchnia zabudowy budynku przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego – nie może przekraczać dwukrotnej sumy powierzchni zabudowy budynków o adekwatnym przeznaczeniu, usytuowanych na działkach sąsiednich,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 10% powierzchni działki,
 - d) budynki mieszkalne i usługowe – nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze, i nie więcej niż 7m od poziomu terenu do górnej krawędzi ściany zewnętrznej, dachy spadziste – symetryczne o kątach nachylenia połaci dachowych 30-45°, o kalenicy sytuowanej nie wyżej niż 12m nad poziomem terenu,
 - e) pozostałe budynki – nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze, i nie więcej niż 9m od poziomu terenu do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy); dachy spadziste o kątach nachylenia 10-45°
 - f) wysokość innych obiektów budowlanych nie może przekraczać 9m,
 - 7) dla istniejącej zabudowy, nie spełniającej wymogów ust. 2 pkt. 1-6, dopuszcza się zachowanie stanu istniejącego z możliwością przebudowy, nadbudowy i rozbudowy, z następującymi warunkami:
 - a) nadbudowa nie może wynosić więcej niż 5% istniejącej wysokości budynku od poziomu terenu do górnej krawędzi ściany zewnętrznej,
 - b) możliwe do spełnienia warunki, o których mowa w ust. 2 pkt. 6, zaleca się stosować odpowiednio.

§ 12

1. **MP1 – teren zabudowy rzemieślniczej**, z przeznaczeniem podstawowym pod usługi rzemieślnicze i usługi techniczne, bazy transportowe, handel hurtowy, z następującymi dopuszczeniami i ograniczeniami:
 - 1) dopuszcza się lokalizację:
 - a) usług komercyjnych,
 - b) zabudowy mieszkaniowej, związanej z przeznaczeniem podstawowym,
 - c) miejsc obsługi podróżnych oraz stacji paliw na terenie położonym przy drodze KDZ,
 - 2) działalność usługowa i produkcyjna powinna odpowiadać kryteriom działalności o ograniczonej uciążliwości.
2. Dla terenu MP1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - 1) zjazd na teren z istniejących i planowanych ulic,
 - 2) na granicy działki przeznaczenia podstawowego z terenami zabudowy mieszkaniowej sytuować zieleń izolacyjną,
 - 3) w granicach działki sytuować parkingi dla pracowników i klientów,

- 4) w projekcie stacji paliw stosować rozwiązania techniczne izolacji zbiorników paliw płynnych zapewniające ochronę przed zanieczyszczeniami wód gruntowych i podziemnych,
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) intensywność zabudowy – nie więcej niż 60% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 10% powierzchni działki,
 - d) budynki mieszkalne – nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze, i nie więcej niż 4,7m od poziomu terenu do górnej krawędzi ściany zewnętrznej; dach spadzisty-symetryczny, o kątach nachylenia głównych połaci dachowych 30-45°, o kalenicy sytuowanej nie wyżej niż 9,5m nad poziomem terenu,
 - e) pozostałe budynki – nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 8m od poziomu terenu do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy),
 - f) wysokość pozostałych obiektów budowlanych nie może przekraczać 8m,
- 6) dla istniejącej zabudowy, nie spełniającej wymogów ust. 2 pkt. 1-5, dopuszcza się zachowanie stanu istniejącego z możliwością przebudowy, nadbudowy i rozbudowy, z następującymi warunkami:
 - a) nadbudowa nie może wynosić więcej niż 10% istniejącej wysokości budynku od poziomu terenu do górnej krawędzi ściany zewnętrznej,
 - b) kalenica dachu nie może być sytuowana wyżej niż 12m nad poziomem terenu,
 - c) możliwe do spełnienia warunki, o których mowa w ust. 2 pkt. 5, zaleca się stosować odpowiednio.

§ 13

1. **MP2 – teren zabudowy rzemieślniczej**, z przeznaczeniem podstawowym pod projektowane usługi techniczne i usługi rzemieślnicze z towarzyszącą zabudową mieszkaniową jednorodzinną, z następującymi ograniczeniami i dopuszczeniami:
 - 1) dopuszcza się lokalizację:
 - a) innych usług komercyjnych, nie kolidujących z przeznaczeniem podstawowym,
 - b) usług handlu związanych z przeznaczeniem podstawowym,
 - 2) budynki mieszkalne sytuować poza strefą ochrony sanitarnej cmentarza,
 - 3) wyizolowany zielenią izolacyjną teren lokalizacji budynków mieszkalnych powinien odpowiadać standardom jakości środowiska wymaganym dla terenów zabudowy mieszkaniowej z działalnością rzemieślniczą,
 - 4) działalność usługowa i produkcyjna powinna odpowiadać kryteriom działalności o ograniczonej uciążliwości.
2. Dla terenu MP2 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - 1) zjazd na teren z planowanych ulic,
 - 2) zaleca się zabudowę mieszkaniową izolować od zabudowy rzemieślniczej zielenią izolacyjną,
 - 3) parkingi dla pracowników i klientów sytuować na własnej działce pomiędzy linią rozgraniczającą pasa drogowego ulicy KDL lub KDD, a zabudową rzemieślniczą,
 - 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) linie zabudowy – 6m i 10m od linii rozgraniczającej pasa drogowego, zgodnie z rysunkiem planu; budynki mieszkalne sytuować na obowiązującej linii zabudowy; zabudowę rzemieślniczą sytuować od strony terenu oznaczonego symbolem ZC1 i nieprzekraczalnej linii zabudowy,
 - b) intensywność zabudowy – nie więcej niż 50% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 20% powierzchni działki,
 - d) budynki mieszkalne – nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze, i nie więcej niż 4,7m od poziomu terenu do górnej krawędzi ściany zewnętrznej; dachy spadziste-symetryczne, o kątach nachylenia głównych połaci dachowych 35-40°, o kalenicy sytuowanej równoległe do frontu działki i nie wyżej niż 9,5m nad poziomem terenu,
 - e) budynki gospodarcze/garażowe, związane z zabudową mieszkaniową – nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 3,5m od poziomu terenu do górnej krawędzi ściany zewnętrznej, o geometrii dachu jak na budynku mieszkalnym i kalenicy sytuowanej nie wyżej niż 7m nad poziomem terenu
 - f) pozostałe obiekty budowlane – jedna kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 8m od poziomu terenu do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub punktu budowli; zaleca się dachy budynków zabudowy rzemieślniczej dostosować do geometrii dachu budynku mieszkalnego.

§ 14

1. **U1 – teren zabudowy usługowej**, z przeznaczeniem podstawowym pod usługi komercyjne oraz usługi bytowe, z następującymi dopuszczeniami o ograniczeniach:
 - 1) dopuszcza się lokalizację:
 - a) usług publicznych,
 - b) budynków zamieszkania zbiorowego,
 - c) targów i targowisk,
 - d) wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej do 6 lokali mieszkalnych w budynku, oraz jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej,
 - e) istniejącej zabudowy zagrodowej i usług rzemieślniczych, z możliwością ich przebudowy, rozbudowy i nadbudowy,
 - 2) działalność usługowa i produkcyjna powinna odpowiadać kryteriom działalności nie zakłócającej funkcji mieszkaniowej.
2. Dla terenu U1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - 1) zjazd na teren z istniejących ulic,
 - 2) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5m od granicy działki, a także przy granicy działki,
 - 3) zakaz lokalizacji usług wymagających dużego zaplecza magazynowego oraz składowania materiałów na terenie,
 - 4) w granicach działki, lub w granicach działki i pasa drogowego za zgodą zarządcy drogi, sytuować parkingi dla pracowników i klientów,
 - 5) budynkom zapewnić wysokie walory architektoniczne; zabrania się sytuowania kiosków, baraków, a także sytuowania budynków gospodarczych/garażowych na linii zabudowy budynków przeznaczenia podstawowego,
 - 6) formę architektoniczną i geometrię dachów istniejących budynków współczesnych dostosować do zabudowy historycznej,
 - 7) teren położony pomiędzy frontem działki, a elewacją frontową budynków usługowych pozostawić ogólnodostępny (nie wygradzony),
 - 8) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu; w przypadku braku ustalenia na rysunku planu linii zabudowy dla nowych budynków należy wyznaczyć obowiązującą linię zabudowy jako kontynuację linii zabudowy budynku usytuowanego na działce sąsiedniej, który znajduje się w większej odległości od linii rozgraniczającej pasa drogowego, przy czym w przypadku niezgodności tak wyznaczonej linii zabudowy z przepisami odrębnymi - nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczyć zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 10% powierzchni działki,
 - c) budynki przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego – nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze, dachy spadziste-symetryczne o kątach nachylenia połaci dachowych 30-45° i kalenicy sytuowanej nie wyżej niż 11m nad poziomem terenu,
 - 9) dla zabudowy istniejącej, nie spełniającej wymogów ust. 2 pkt. 1-8, dopuszcza się zachowanie stanu istniejącego z możliwością przebudowy, nadbudowy i rozbudowy, z następującymi warunkami:
 - a) nadbudowa nie może wynosić więcej niż 5% istniejącej wysokości budynku od poziomu terenu do górnej krawędzi ściany zewnętrznej,
 - b) możliwe do spełnienia warunki, o których mowa w ust. 2 pkt. 8, zaleca się stosować odpowiednio.

§ 15

1. **U2 – teren zabudowy usługowej**, z przeznaczeniem podstawowym pod usługi komercyjne oraz usługi rzemieślnicze i techniczne, z następującymi dopuszczeniami i ograniczeniami:
 - 1) dopuszcza się lokalizację:
 - a) składów i magazynów,
 - b) handlu hurtowego,
 - 2) działalność usługowa i produkcyjna powinna odpowiadać kryteriom działalności o ograniczonej uciążliwości.
2. Dla terenu U2 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - 1) zjazd na teren z istniejących dróg/ulic,
 - 2) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 oraz przy granicy działki,
 - 3) w granicach działki, lub w granicach działki i pasa drogowego za zgodą zarządcy drogi, sytuować parkingi dla pracowników i klientów,
 - 4) przed elewacją frontową budynków usługowych pozostawić teren ogólnodostępny,

- 5) formę architektoniczną i geometrię dachów istniejących budynków współczesnych zaleca się dostosować do zabudowy sąsiedniej, sytuowanej na terenie MU2,
- 6) wzdłuż granicy z zabudową mieszkaniową sytuować zieleń izolacyjną,
- 7) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu; w przypadku braku ustalenia na rysunku planu linii zabudowy dla nowych budynków nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczyć zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) intensywność zabudowy – nie więcej niż 80% powierzchni działki,
 - c) budynki – nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze, i nie więcej niż 10m od poziomu terenu do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy).
- 8) dla zabudowy istniejącej, nie spełniającej wymogów ust. 2 pkt. 1-7, dopuszcza się zachowanie stanu istniejącego z możliwością przebudowy, nadbudowy i rozbudowy, z następującymi warunkami:
 - a) nadbudowa nie może wynosić więcej niż 5% istniejącej wysokości budynku od poziomu terenu do górnej krawędzi ściany zewnętrznej.

§ 16

1. **UPo – teren usług publicznych oświaty**, z przeznaczeniem podstawowym pod usługi oświaty, nauki i kultury z towarzyszącymi obiektami i terenowymi urządzeniami sportu i rekreacji oraz zielenią towarzyszącą, z następującymi dopuszczeniami i ograniczeniami:
 - 1) dopuszcza się lokalizację:
 - a) komercyjnych usług oświaty, kultury i nauki oraz sportu i rekreacji,
 - b) innych usług komercyjnych związanych z przeznaczeniem podstawowym,
 - c) usług ochrony zdrowia, opieki społecznej i socjalnej oraz administracji,
 - d) budynków mieszkalnych z mieszkaniami służbowymi i pojedynczych lokali mieszkalnych,
 - e) budynków zamieszkania zbiorowego, w tym szczególnie schroniska młodzieżowego, internatu, schroniska dla nieletnich i domu dziecka,
 - f) wolnostojących budowli ochronnych oraz pomieszczeń do wykorzystania na schrony i ukrycia dla ludności,
 - g) towarzyszących budynków gospodarczych/garażowych,
 - 2) działalność usługowa i inna powinna odpowiadać kryteriom działalności nie zakłócającej funkcji mieszkaniowej.
2. Dla terenu UPo ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - 1) zjazd na teren - istniejący,
 - 2) w granicach terenu sytuować parkingi dla pracowników i korzystających z usług, w tym szczególnie zapewnić właściwą ilość miejsc parkingowych dla obiektów sportowo-rekreacyjnych,
 - 3) tereny sportu i rekreacji izolować od terenów zabudowy mieszkaniowej zielenią towarzyszącą,
 - 4) przy zagospodarowaniu terenu uwzględnić zasięg oddziaływania anteny nadawczo-odbiorczej telefonii komórkowej, usytuowanej na terenie oznaczonym symbolem W-T,
 - 5) materiały wykończeniowe nowych budynków zaleca się dostosować do budynku przeznaczenia podstawowego,
 - 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – określona elewacją frontową budynku przeznaczenia podstawowego,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 30% powierzchni terenu,
 - c) gabaryty budynków – nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze; zachować dotychczasową wysokość od poziomu terenu do górnej krawędzi ściany zewnętrznej i kalenicy dachu oraz geometrię dachu budynków wybudowanych przed 1945r. ; wysokość i geometrię dachu pozostałych budynków zaleca się dostosować do budynku przeznaczenia podstawowego.

§ 17

1. **UPa – teren usług publicznych administracji**, z przeznaczeniem podstawowym pod obiekty administracji publicznej z zielenią towarzyszącą, z następującymi dopuszczeniami:
 - 1) dopuszcza się lokalizację:
 - a) lokali organizacji politycznych i społecznych,
 - b) usług opieki społecznej i socjalnej oraz usług kultury,
 - c) innych usług, związanych z przeznaczeniem podstawowym,
 - d) budynków mieszkalnych i pojedynczych lokali mieszkalnych,

- e) wolnostojących budowli ochronnych oraz pomieszczeń do wykorzystania na schrony i ukrycia dla ludności,
 - f) towarzyszących budynków gospodarczych/garażowych.
2. Dla terenu UPa ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
- 1) zjazd na teren z drogi KDZ i KDD,
 - 2) zachować istniejącą zieleń wysoką,
 - 3) wykonać pas zieleni izolującej zabudowę przeznaczenia podstawowego od terenów zabudowy mieszkaniowej,
 - 4) w granicach terenu oraz w granicach terenu i pasa drogowego za zgodą zarządcy drogi, sytuować parkingi dla pracowników i klientów,
 - 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) intensywność zabudowy – nie więcej niż 60% powierzchni terenu,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 20% powierzchni terenu,
 - d) budynki przeznaczenia podstawowego – nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne, i nie więcej niż istniejąca wysokość od poziomu terenu do górnej krawędzi ściany,
 - e) pozostałe budynki - nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze, i nie więcej niż 9,5m od poziomu terenu do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy),
 - f) wysokość innych obiektów budowlanych nie może przekraczać wysokości budynku przeznaczenia podstawowego,
 - g) geometria dachów – zaleca się utrzymać jednorodną geometrię dachu na wszystkich budynkach.

§ 18

1. **UPk – teren usług publicznych kultu religijnego**, z przeznaczeniem podstawowym pod obiekty sakralne z towarzyszącą zielenią urządzoną, z następującymi dopuszczeniami i ograniczeniami:
- 1) dopuszcza się lokalizację towarzyszącą przeznaczeniu podstawowemu:
 - a) budynków mieszkalnych oraz zamieszkania zbiorowego,
 - b) usług administracji, oświaty i kultury,
 - c) budynków socjalno-sanitarnych i gospodarczych/garażowych,
 - d) wolnostojących budowli ochronnych oraz pomieszczeń do wykorzystania na schrony i ukrycia dla ludności,
 - e) obiektów i konstrukcji tymczasowych i tymczasowego zagospodarowania terenu, związanego z organizowaniem imprez sakralno-kulturalnych,
 - 2) istniejące i planowane obiekty powinny odpowiadać kryteriom działalności nie zakłócającej funkcji mieszkaniowej.
2. Dla terenu UPk ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
- 1) zjazd na teren - istniejący,
 - 2) zachować:
 - a) wokół kościoła zieleń niską,
 - b) zewnętrzny oraz wewnętrzny wystrój architektoniczny kościoła w ukształtowanej historycznie formie,
 - 3) zakaz dokonywania zmian bryły kościoła oraz podejmowania działań mogących obniżyć walory estetyczne i architektoniczne obiektu, w tym szczególnie sytuowania masztów i anten radiowych i telekomunikacyjnych oraz innych konstrukcji i urządzeń na terenie i elewacji kościoła oraz w jego otoczeniu,
 - 4) umieszczenie tablic pamiątkowych, płaskorzeźb urządzeń technicznych, tablic, reklam i napisów na ogrodzeniu terenu oraz murach zewnętrznych i wewnętrznych zabytków ujętych w gminnej ewidencji zabytków, wymaga uzyskania uzgodnienia wojewódzkiego konserwatora zabytków,
 - 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) obowiązująca linia zabudowy – określona elewacjami budynku kościoła; dla nowych obiektów budowlanych nieprzekraczalna linia zabudowy wynosi 5m od granicy pasa drogowego KDP,
 - b) intensywność zabudowy – dla wydzielonej działki kościoła – istniejąca; dla pozostałego terenu nie więcej niż 40% jego powierzchni,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 30% powierzchni terenu,
 - d) gabaryty budynków, z wyłączeniem kościoła, – nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze, i nie więcej niż 9,5m od poziomu terenu do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy); geometrię dachu należy dostosować do budynku kościoła.

§ 19

1. **US – teren sportu i rekreacji**, z przeznaczeniem podstawowym pod komercyjne i publiczne usługi sportu i rekreacji, w tym szczególnie pod obiekty (hale sportowe, basen kryty itp.) oraz terenowe urządzenia sportu i rekreacji z zielenią towarzyszącą, z następującymi dopuszczeniami:
 - 1) dopuszcza się lokalizację towarzyszącą przeznaczeniu podstawowemu:
 - a) budynków zamieszkania zbiorowego oraz usług handlu detalicznego i gastronomii,
 - b) wolnostojących budowli ochronnych oraz pomieszczeń do wykorzystania na schrony i ukrycia dla ludności,
 - c) budynków gospodarczych/garażowych,
 - d) obiektów i konstrukcji tymczasowych i tymczasowego zagospodarowania terenu, związanego z organizowaniem imprez sportowo-kulturalnych i masowych,
 - 2) usługi handlu i gastronomii sytuować wyłącznie jako wbudowane w budynki przeznaczenia podstawowego.
2. Dla terenu US ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - 1) zjazd na teren – z drogi KDL i KDD,
 - 2) zaleca się zagospodarowanie i zabudowę terenu realizować w oparciu o koncepcję programowo-przestrzenną opracowaną dla całego terenu, z uwzględnieniem lokalizacji krytego basenu; zaleca się kompleksowe opracowanie ww. koncepcji na teren ZP, KSp i US,
 - 3) zakazuje się lokalizacji kiosków, baraków oraz innych obiektów, mogących niekorzystnie wpłynąć na estetykę terenu,
 - 4) pod terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne przeznaczyć nie mniej niż 70% powierzchni terenu,
 - 5) nowym obiektom zapewnić wysokie walory architektoniczne,
 - 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – 6m od linii rozgraniczających pasa drogowego drogi KDL i KDD oraz od granicy terenu,
 - b) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 15% powierzchni terenu,
 - c) budynki - nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 9,5m od poziomu terenu na najwyższej położonej krawędzi dachu, zaleca się dachy spadziste o kątach nachylenia głównych połaci dachowych 20-45°,
 - d) wysokość pozostałych obiektów budowlanych nie może przekraczać 9,5m.

§ 20

1. **P – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów**, z przeznaczeniem podstawowym pod działalność produkcyjną, składy i magazyny, usługi techniczne, transportowe i logistyczne, bazy budowlane i transportowe, handel hurtowy i usługi rzemieślnicze, z następującymi dopuszczeniami i ograniczeniami:
 - 1) dopuszcza się lokalizację:
 - a) usług komercyjnych, związanych z prowadzoną na terenie działalnością gospodarczą,
 - b) usług bezpieczeństwa ludzi i mienia,
 - c) urządzeń i obiektów obsługi rolnictwa,
 - d) stacji paliw,
 - e) wolnostojących budowli ochronnych oraz pomieszczeń do wykorzystania na schrony i ukrycia dla ludności,
 - f) anten nadawczo-odbiorczych telefonii komórkowej,
 - 2) nowe stacje paliw sytuować przy drogach KDZ, z uwzględnieniem wymogów §59, §60 i §61,
 - 3) planowana działalność powinna odpowiadać kryteriom działalności o ograniczonej uciążliwości.
2. Dla terenu P ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - 1) zjazd na teren – z istniejących i planowanych dróg KDL i KDD; dopuszcza się lokalizację nowych zjazdów publicznych z drogi KDZ za zgodą zarządcy drogi,
 - 2) w granicach działki sytuować parkingi dla samochodów osobowych i ciężarowych,
 - 3) zachować istniejące na terenie drzewa i zespoły drzew,
 - 4) wzdłuż zewnętrznej granicy terenu, od strony zabudowy chronionej, wykonać pas zieleni towarzyszącej ze znacznym udziałem zieleni zimozielonej,
 - 5) w projekcie stacji paliw stosować rozwiązania techniczne izolacji zbiorników paliw płynnych zapewniające ochronę przed zanieczyszczeniami wód gruntowych i podziemnych.
 - 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, w tym nie mniej niż 6m od linii rozgraniczających pasa drogowego dróg KDL i KDD oraz nie mniej niż 8m od linii rozgraniczającej pasa drogowego drogi KDZ,

- b) intensywność zabudowy – nie więcej niż 60% powierzchni działki,
- c) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 15% powierzchni działki,
- d) budynki – nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 10m od poziomu terenu do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy); z wyłączeniem budynków wyższych w stanie istniejącym, dla których dopuszcza się zachowanie dotychczasowej wysokości; dopuszcza się budynki wyższe tylko w przypadkach uzasadnionych względami technologicznymi, jednak nie wyższe niż 15m,
- e) wysokość innych obiektów budowlanych nie może przekraczać 15m, z wyłączeniem anten nadawczo-odbiorczych i kominów.

§ 21

1. **PU – teren działalności gospodarczej**, z przeznaczeniem podstawowym pod działalność produkcyjną, składy, magazyny, handel hurtowy oraz obiekty produkcji zwierzęcej, urzędnia i obiekty obsługi rolnictwa, z następującymi dopuszczeniami i ograniczeniami:
 - 1) dopuszcza się lokalizację:
 - a) usług komercyjnych nie kolidujących,
 - b) anten nadawczo – odbiorczych telefonii komórkowej,
 - 2) działalność produkcyjna i usługowa powinna odpowiadać kryteriom działalności o ograniczonej uciążliwości; dopuszcza się zachowanie dotychczasowej obsady obiektów produkcji zwierzęcej, zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu oddziaływania, przy spełnieniu wymogów §60 i §61.
2. Dla terenu PU ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - 1) zjazd na teren – z drogi KDZ i KDL,
 - 2) w granicach działki sytuować parkingi dla samochodów osobowych i ciężarowych,
 - 3) sposób użytkowania i zagospodarowania terenu musi zapewnić ochronę wód lokalnego ujęcia wody,
 - 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, w tym nie mniej niż 6m od linii rozgraniczających pasa drogowego dróg KDL,
 - b) intensywność zabudowy - nie więcej niż 60% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 15% powierzchni działki,
 - d) budynki – nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 9,5m od poziomu terenu do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy), z wyłączeniem budynków wyższych w stanie istniejącym, dla których dopuszcza się zachowanie dotychczasowej wysokości,
 - e) wysokość innych obiektów budowlanych nie może przekraczać 12m, z wyłączeniem anten nadawczo-odbiorczych i kominów.

§ 22

1. **PE - teren eksploatacji powierzchniowej**, z przeznaczeniem podstawowym pod powierzchniową eksploatację udokumentowanego złoża kopalin pospolitych, wyrobiska górnicze, technologicznie związane z nimi obiekty i urządzenia oraz prowadzenie innych robot górniczych, z następującymi dopuszczeniami:
 - 1) dopuszcza się:
 - a) przełożenie lub likwidację rowów melioracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, związanych z przeznaczeniem podstawowym,
 - 2) działalność zakładów musi spełnić ustalenia planu w zakresie ochrony OWO GZWP nr 335.
2. Dla terenu PE ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - 1) zjazd na teren z dróg istniejących KDZ i KDD,
 - 2) do czasu racjonalnego wydobycia kopaliny zachować istniejący sposób użytkowania i zagospodarowania terenu – zakaz wprowadzania trwałych upraw rolniczych,
 - 3) zachować filary ochronne od istniejących i projektowanych dróg,
 - 4) działalność gospodarczą prowadzić zgodnie z koncesją, a po jej zakończeniu zlikwidować obiekty i urządzenia zakładu górniczego,
 - 5) w przypadku wystąpienia gruntów pochodzenia organicznego należy oddzielnie je zwałować i wykorzystać gospodarczo,
 - 6) kierunek rekultywacji wodny, leśny lub rolny; do rekultywacji terenów poeksploatacyjnych wykorzystać masy ziemne z wykopów lub grunt rodzimy czysty; dopuszcza się rekultywację gruntem rodzimym lub gruzem, posiadającym wiarygodne pochodzenie i skład,

- 7) zakaz składowania w wyrobisku poeksploatacyjnym odpadów, w tym szczególnie substancji toksycznych, odpadów stałych, ciekłych oraz osadów ściekowych, a także mas ziemnych zanieczyszczonych lub skażonych,
- 8) parametry i wskaźniki zabudowy:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – nie mniej niż 20m od istniejącej krawędzi jezdni drogi KDZ i 15m od istniejącej krawędzi jezdni drogi KDL; dopuszcza się usytuowanie obiektów budowlanych bliżej drogi za zgodą zarządcy drogi,
 - b) wysokość obiektów budowlanych nie może przekraczać 12m.

§ 23

1. **R1 – tereny rolnicze**, z przeznaczeniem podstawowym pod użytki rolne z dominacją gruntów ornych o niskiej przydatności dla rolnictwa, trwale uprawy ogrodnicze, sadownicze i szkółkarskie oraz specjalistyczną produkcją roślinną, z następującymi dopuszczeniami i ograniczeniami:
 - 1) dopuszcza się lokalizację:
 - a) obiektów produkcji zwierzęcej,
 - b) zabudowy zagrodowej i agroturystycznej,
 - c) stawów rybnych i innych zbiorników wodnych, służących wyłącznie dla potrzeb rolnictwa,
 - d) zalesień,
 - e) szlaków i tras turystycznych i rowerowych,
 - f) urządzeń i sieci lokalnej infrastruktury technicznej,
 - g) anten telefonii komórkowej w odległości nie mniejszej niż 300m od zabudowy chronionej,
 - 2) obiekty, o których mowa w ust. 1 pkt. 1, można lokalizować pod warunkiem, że:
 - a) zapewniony zostanie dostęp do istniejących dróg publicznych, wewnętrznych lub dróg dojazdowych do gruntów rolnych, oraz odpowiednie dla przedsięwzięcia wyposażenie w infrastrukturę techniczną,
 - b) powierzchnia gospodarstwa rolnego, związanego z zabudową zagrodową lub obiektem produkcji zwierzęcej, na terenie gminy jest większa niż 15ha, z wyłączeniem gospodarstw agroturystycznych,
 - c) działalność gospodarcza i produkcyjna powinna odpowiadać kryterium działalności o ograniczonej uciążliwości.
 - 3) pod zalesienia przeznaczyć grunty V-VI klasy bonitacyjnej oraz nieużytki,
 - 4) łączna powierzchnia terenów przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej nie może przekraczać 1ha gruntów IV klasy bonitacyjnej.
2. Dla terenu R1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - 1) tereny produkcji zwierzęcej, zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, lokalizować w odległości nie mniejszej niż 200m od terenów istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, nie związanej z rolnictwem, oraz pod warunkiem spełnienia innych ustaleń planu, dopuszcza się lokalizację obiektów produkcji zwierzęcej w odległości mniejszej wyłącznie w przypadku jeśli sytuowane są na działce z istniejącą zabudową zagrodową,
 - 2) zalesienia wykonać gatunkami zgodnymi z siedliskiem i potencjalną roślinnością terenu,
 - 3) zachować i wprowadzić zadrzewienia przydrożne i śródpolne, oraz odtworzyć obudowę biologiczną cieków wodnych,
 - 4) obiekty produkcji zwierzęcej izolować zielenią wysoką, usytuowaną wzdłuż granic działki,
 - 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – nie mniej niż 20m od linii rozgraniczających pasa drogowego drogi KDZ, nie mniej niż 15m od linii rozgraniczających pasa drogowego drogi KDL i KDD oraz nie mniej niż 8m od linii granicy pasa drogowego dróg wewnętrznych,
 - b) intensywność zabudowy – nie więcej niż 60% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 20% powierzchni działki,
 - d) budynki – nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze, dach spadzisty-symetryczny o kątach nachylenia głównych połaci dachowych 15-40° i kalenicy sytuowanej nie wyżej niż 8m od poziomu terenu,
 - e) wysokość pozostałych obiektów budowlanych nie może przekraczać 12m.

§ 24

1. **R2 – tereny rolnicze**, z przeznaczeniem podstawowym pod użytki rolne z dominacją gruntów ornych o wysokiej przydatności dla rolnictwa, oraz obiekty produkcji zwierzęcej, z następującymi dopuszczeniami i ograniczeniami:
 - 1) dopuszcza się lokalizację:
 - a) zabudowy zagrodowej,

- b) trwałych upraw ogrodniczych i sadowniczych oraz specjalistyczną produkcję roślinną,
 - c) zalesień,
 - d) szlaków i tras turystycznych i rowerowych,
 - e) budowli i urządzeń służących gospodarce wodnej i ochronie przeciwpowodziowej,
 - f) urządzeń i sieci lokalnej infrastruktury technicznej,
 - g) anten telefonii komórkowej w odległości nie mniejszej niż 300m od zabudowy chronionej,
- 2) obiekty budowlane, o których mowa w ust. 1 pkt. 1, można lokalizować pod warunkiem, że:
 - a) zapewniony zostanie dostęp do istniejących dróg publicznych, wewnętrznych lub dróg dojazdowych do gruntów rolnych, oraz odpowiednie dla przedsięwzięcia wyposażenie w infrastrukturę techniczną,
 - b) powierzchnia gospodarstwa rolnego, związanego z zabudową zagrodową lub obiektami produkcji zwierzęcej, jest większa niż średnia powierzchnia gospodarstwa rolnego w gminie,
 - c) działalność gospodarcza i produkcyjna powinna odpowiadać kryterium działalności o ograniczonej uciążliwości,
 - 3) pod zalesienia przeznaczyć grunty V-VI klasy bonitacyjnej oraz nieużytki,
 - 4) łączna powierzchnia terenów przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej nie może przekraczać 1ha gruntów IV klasy bonitacyjnej i 0,5ha gruntów I-III klasy bonitacyjnej.
2. Dla terenu R2 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - 1) zachować i wprowadzić zadrzewienia przydrożne i śródpolne oraz odtworzyć obudowę biologiczną cieków wodnych,
 - 2) zapewnić optymalne, dla produkcji roślinnej, stosunki wodne gleb,
 - 3) zalesienia wykonać gatunkami zgodnymi z siedliskiem i potencjalną roślinnością terenu,
 - 4) obiekty produkcji zwierzęcej izolować zielenią wysoką, usytuowaną wzdłuż granic działki,
 - 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – nie mniej niż 20 m od linii rozgraniczających pasa drogowego dróg KDZ, nie mniej niż 15m od linii rozgraniczających pasa drogowego dróg KDL i KDD oraz nie mniej niż 8m od granicy pasa drogowego dróg wewnętrznych,
 - b) intensywność zabudowy – nie więcej niż 70% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 10%,
 - d) budynki – nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze, dach spadzisty-symetryczny o kątach nachylenia głównych połaci dachowych 15-45° i kalenicy sytuowanej nie wyżej niż 8m od poziomu terenu,
 - e) wysokość pozostałych obiektów budowlanych nie może przekraczać 15m.

§ 25

1. **RZ1– tereny użytków zielonych,** z przeznaczeniem podstawowym pod trwałe użytki zielone intensywnie użytkowane gospodarczo, z następującymi dopuszczeniami i ograniczeniami:
 - 1) dopuszcza się lokalizację:
 - a) istniejących upraw polowych i sadowniczych,
 - b) elektrowni wodnych,
 - c) stawów rybnych i innych zbiorników wodnych, służących wyłącznie dla potrzeb rolnictwa,
 - d) budowli i urządzeń służących gospodarce wodnej i ochronie przeciwpowodziowej,
 - e) urządzeń i sieci lokalnej infrastruktury technicznej,
 - 2) działalność gospodarcza powinna odpowiadać kryterium działalności o ograniczonej uciążliwości,
 - 3) łączna powierzchnia terenów przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej nie może przekraczać 1ha gruntów IV klasy bonitacyjnej i 0,5ha gruntów I-III klasy bonitacyjnej,
 - 4) lokalizacja sztucznych zbiorników wodnych powinna:
 - a) zostać poprzedzona inwentaryzacją przyrodniczą terenu i terenów przyległych oraz zapewniać ochronę istniejących siedlisk oraz miejsc występowania gatunków flory i fauny, chronionych przepisami odrębnymi,
 - b) poprawiać warunki funkcjonowania przyrody.
2. Dla terenu RZ1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - 1) zachować dotychczasowy sposób użytkowania i zagospodarowania terenu oraz przekształcić istniejące grunty orne w trwałe użytki zielone,
 - 2) ochronie podlega:
 - a) krajobraz starych koryt rzecznych wraz z naturalną obudową cieków wodnych,
 - b) zadrzewienia, oczka wodne i zabagnienia,

- c) proces erozyjno-akumulacyjny w dolinach cieków wodnych (meandry, starorzecza, głęboczki, łachy),
- 3) zachować i wprowadzić zadrzewienia przydrożne i śródpolne oraz odtworzyć obudowę biologiczną cieków i zbiorników wodnych, a także odtworzyć zabagnienia zmeliorowanych przyrodniczo cennych obszarów w dolinach cieków wodnych,
- 4) ograniczyć stosowanie środków ochrony roślin o wysokiej klasie toksyczności oraz nawozów mineralnych, w dawkach powodujących skażenie gleb, gruntu i wód,
- 5) zakaz:
 - a) przekształcania użytków zielonych w grunty orne lub trwałe uprawy ogrodnicze,
 - b) wykonywania nowych melioracji odwadniających,
 - c) zalesiania terenu i wprowadzania uprawy roślin energetycznych,
 - d) usuwania drzew i krzewów, z wyłączeniem przypadków wynikających z ochrony przeciwpowodziowej oraz budowy, utrzymania i remontów urządzeń wodnych,
 - e) składowania odpadów i innych materiałów, związanych z gospodarką rolną, oraz budowy budowli rolniczych.

§ 26

1. **RZ2– tereny użytków zielonych**, wyłączonych z zabudowy, z przeznaczeniem podstawowym pod trwałe użytki zielone, stanowiące ostańce siedlisk naturalnych, pełniące funkcję bioklimatyczną, fitosanitarną i hydrologiczną, z następującymi dopuszczeniami i ograniczeniami:
 - 1) dopuszcza się lokalizację:
 - a) stawów rybnych i innych zbiorników wodnych, służących wyłącznie dla potrzeb rolnictwa,
 - b) budowli i urządzeń służących gospodarce wodnej i ochronie przeciwpowodziowej,
 - c) sieci lokalnej infrastruktury technicznej,
 - 2) działalność gospodarcza powinna odpowiadać kryterium działalności nieuciążliwej,
 - 3) lokalizacja sztucznych zbiorników wodnych powinna:
 - a) zostać poprzedzona inwentaryzacją przyrodniczą terenu i terenów przyległych oraz zapewniać ochronę istniejących siedlisk oraz miejsc występowania gatunków flory i fauny, chronionych przepisami odrębnymi,
 - b) poprawiać warunki funkcjonowania przyrody.
2. Dla terenu RZ2 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - 1) zachować dotychczasowy sposób użytkowania i zagospodarowania terenu oraz ograniczyć użytkowanie gospodarce lub dostosować je do warunków funkcjonowania przyrody, w tym szczególnie:
 - a) zachować ciągłość strukturalną i funkcjonalną korytarzy i sięgaczy ekologicznych,
 - b) wykluczyć stosowanie środków ochrony roślin o wysokiej klasie toksyczności oraz nawozów mineralnych,
 - c) zapobiegać sukcesji ekologicznej poprzez koszenie i wypas zwierząt hodowlanych,
 - 2) ochronie podlega:
 - a) krajobraz starych koryt rzecznych wraz naturalną obudową cieków wodnych,
 - b) starodrzew o charakterze naturalnym i zadrzewienia,
 - c) zbiorniki wodne, starorzecza, oczka wodne, torfowiska i zabagnienia,
 - d) łąki wilgotne, stanowiska i siedliska gatunków roślin i zwierząt chronionych na podstawie przepisów odrębnych, oraz terenów wykorzystywanych przez nie jako żerowisko,
 - e) proces erozyjno-akumulacyjny w dolinach cieków wodnych (meandry, starorzecza, głęboczki, łachy),
 - 3) wzmocnić walory przyrodnicze terenów poprzez:
 - a) wprowadzenie zadrzewień śródpolnych i przydrożnych,
 - b) odtworzenie pierwotnych stosunków wodnych,
 - c) odtworzenie zabagnień zmeliorowanych przyrodniczo cennych obszarów w dolinach cieków wodnych,
 - 4) zakaz:
 - a) przekształcania trwałych użytków zielonych w grunty orne lub trwałe uprawy ogrodnicze,
 - b) skracania przebiegu cieków wodnych,
 - c) budowy i rozbudowy systemu melioracji odwadniających, także dokonywania innych, niekorzystnych zmian w stosunkach wodnych terenu,
 - d) zalesiania terenu i wprowadzania uprawy roślin energetycznych,
 - f) usuwania drzew i krzewów, z wyłączeniem przypadków wynikających z ochrony przeciwpowodziowej oraz budowy, utrzymania i remontów urządzeń wodnych,
 - e) wygradzania terenu, składowania odpadów i innych materiałów, związanych z gospodarką rolną, oraz budowy budowli rolniczych.

§ 27

1. **RO – teren ogrodów i sadów**, z przeznaczeniem pod ogrody i sady przydomowe oraz grunty rolne, położone pomiędzy istniejącą zabudową mieszkaniową, z następującymi ograniczeniami i dopuszczeniami:
 - 1) dopuszcza się lokalizację:
 - a) obiektów budowlanych nie wymagających pozwolenia na budowę, budynków gospodarczych i budynków inwentarskich, związanych z istniejącą zabudową zagrodową,
 - b) obiektów budowlanych nie wymagających pozwolenia na budowę oraz budynków gospodarczych/garażowych, związanych z jednorodziną zabudową mieszkaniową,
 - c) upraw szklarniowych i pod folią, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych,
 - 2) działalność produkcyjna powinna odpowiadać kryterium działalności nie zakłócającej funkcji mieszkaniowej,
2. Dla terenu RO ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - 1) teren dostępny poprzez sąsiednią działkę siedliskową zabudowy zagrodowej lub jednorodzinnej, a w przypadku zachowania upraw rolnych z istniejących i projektowanych dróg/ulic,
 - 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) intensywność zabudowy – nie więcej niż 15% powierzchni części działki, oznaczonej symbolem RO,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 70% powierzchni części działki, oznaczonej symbolem RO,
 - c) budynki – nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze, i nie więcej niż 3,5m od poziomu terenu do górnej krawędzi ściany zewnętrznej oraz nie więcej niż 7m od poziomu terenu do kalenicy dachu; geometrię dachu dostosować do budynku mieszkalnego.

§ 28

1. **RM – teren zabudowy zagrodowej**, z przeznaczeniem pod zabudowę zagrodową oraz gospodarstwa rolne o specjalistycznych działkach produkcji rolnej roślinnej i zwierzęcej, z następującymi dopuszczeniami i ograniczeniami:
 - 1) dopuszcza się:
 - a) lokalizację jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej,
 - b) zmianę przeznaczenia terenu lub obiektów na działalność gospodarczą nie związaną z rolnictwem,
 - 2) w przypadku zmiany przeznaczenia terenów lub obiektów na działalność nie związaną z rolnictwem, położonych w sąsiedztwie terenów jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej, stosuje się zasady przeznaczenia terenu jak dla terenu MN2 i MN3,
 - 3) działalność gospodarcza powinna odpowiadać kryterium działalności o ograniczonej uciążliwości.
2. Dla terenu RM ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - 1) zjazd na teren z dróg istniejących,
 - 2) obiekty produkcji zwierzęcej izolować zielenią wysoką, usytuowaną wzdłuż granic działki,
 - 3) dopuszcza się sytuowanie obiektów budowlanych w odległości 1,5m i przy granicy działki,
 - 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu; w przypadku braku ustalenia na rysunku planu linii zabudowy dla nowych budynków należy wyznaczyć obowiązującą linię zabudowy jako kontynuację linii zabudowy budynku usytuowanego na działce sąsiedniej, który znajduje się w większej odległości od linii rozgraniczającej pasa drogowego, przy czym w przypadku niezgodności tak wyznaczonej linii zabudowy z przepisami odrębnymi – należy przyjąć nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z tymi przepisami,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 10% powierzchni działki,
 - c) budynki – nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze, i nie więcej niż 9,5m od poziomu terenu do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy), dach spadzisty o kątach nachylenia głównych połaci dachowych 10-45°,
 - d) wysokość pozostałych obiektów budowlanych nie może być większa niż 12m.
 - 5) dla istniejącej zabudowy, nie spełniającej wymogów ust. 2 pkt. 1-4, dopuszcza się zachowanie stanu istniejącego z możliwością przebudowy, nadbudowy i rozbudowy, z następującymi warunkami:

- a) nadbudowa nie może wynosić więcej niż 10% istniejącej wysokości budynku od poziomu terenu do górnej krawędzi ściany zewnętrznej,
- b) możliwe do spełnienia warunki, o których mowa w ust. 2 pkt. 4, zaleca się stosować odpowiednio.

§ 29

1. **ZN – tereny zieleni objęte formami ochrony przyrody**, z przeznaczeniem podstawowym pod projektowany użytek ekologiczny „ŁĄKI NAD LISIM ROWEM”, obejmujący pas śródleśnych łąk w dolinie Budkowiczanki z wykształconymi zbiorowiskami łąkowymi, szuwarowymi i torfowiskowymi z licznymi gatunkami roślin i zwierząt chronionych i rzadkich.
2. Do czasu ustanowienia użytku ekologicznego na terenie, o którym mowa w ust.1, obowiązują zakazy i ograniczenia określone przepisami odrębnymi, w zakresie ochrony przyrody, oraz następujące ustalenia:
 - 1) ochronie podlegają:
 - a) walory krajobrazowe,
 - b) siedliska i stanowiska gatunków roślin i zwierząt, chronionych przepisami odrębnymi,
 - c) istniejące ukształtowanie i pokrycie terenu,
 - 2) zakaz:
 - a) dokonywania wszelkich zmian w pokryciu i użytkowaniu terenu,
 - b) użytkowania gospodarczego, w tym szczególnie dla potrzeb wędkarstwa, rekreacji i wypoczynku.
 - c) niszczenia, uszkodzenia lub przekształcania terenu, w tym szczególnie wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu,
 - d) uszkodzenia i niszczenia gleby,
 - e) wysypywania, zakopywania i wylewania odpadów lub innych nieczystości (gnojowicy) oraz zaśmiecania terenu i jego otoczenia,
 - f) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody.

§ 30

1. **ZL1 – teren lasów**, wyłączony z zabudowy, z przeznaczeniem podstawowym pod istniejące lasy naturalne o funkcji wodochronnej, klimatotwórczej i biotopowórczej, wchodzące w skład ostoi ptactwa wodno-błotnego o znaczeniu międzynarodowym (Grądy Odrzańskie) oraz projektowanego obszaru NATURA 2000, szczególnie chronione.
2. Dla terenu ZL1 ustala się obowiązek zachowania dotychczasowego sposobu użytkowania i pokrycia terenu z następującymi dopuszczeniami i ograniczeniami:
 - 1) dopuszcza się lokalizację:
 - a) budowli i urządzeń związanych z gospodarką leśną, wodną i ochroną przeciwpowodziową,
 - b) istniejących budynków związanych z gospodarką leśną, z możliwością ich przebudowy, rozbudowy i nadbudowy oraz budowy niezbędnych budynków gospodarczych - garażowych w granicach wygradzonego terenu,
 - c) śródleśnych zbiorników wodnych i trwałych użytków zielonych,
 - d) ścieżek rowerowych, bez zmiany przeznaczenia terenu, za zgodą zarządcy lasu.
 - 2) realizacja urządzeń i budowli, o których mowa w ust. 1 pkt. 1, nie może spowodować:
 - a) zwiększenia penetracji ludzkiej, poza miejsca określone przez zarządcę lasu,
 - b) trwałego zniekształcenia rzeźby terenu,
 - c) zmiany stosunków wodnych, jeśli nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce leśnej i wodnej.
3. Dla terenu ZL1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) gospodarkę leśną należy prowadzić:
 - a) przy uwzględnieniu funkcji lasu,
 - b) ochrony łąk śródleśnych, starorzeczy, oczek wodnych, zabagnień, torfów oraz siedlisk i stanowisk gatunków roślin i zwierząt chronionych na podstawie przepisów odrębnych, a także żerowisk zwierząt,
 - c) w sposób zmierzający do naturalnego ukształtowania lasów zgodnych z siedliskiem,
 - d) uwzględniając przy zabiegach gospodarczych okresów ochronnych związanych z rozrodem zwierząt,
 - e) zachowania walorów krajobrazowych,
 - f) preferując odnowienia naturalne oraz biologiczne metody ochrony lasu.
 - 2) zakaz:
 - a) wygradzania terenu, z wyłączeniem ogrodzeń istniejących,
 - b) dokonywania całkowitej wycinki lasu, z wyłączeniem klęsk żywiołowych,

- c) likwidacji śródleśnych zbiorników wodnych, podmokłości, naturalnych bagien, łąk i torfowisk oraz skracania przebiegu cieków wodnych.
- 3) parametry i wskaźniki zabudowy:
- a) nieprzekraczalna linia zabudowy – nie mniej niż 15m od linii rozgraniczających pasa drogowego drogi KDD,
 - b) budynki – bryła budynku horyzontalna, nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 4m od poziomu terenu do górnej krawędzi ściany zewnętrznej oraz nie więcej niż 8m do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy), dach spadzisty-symetryczny o kątach nachylenia nie większych niż 45°

§ 31

1. **ZL2 – teren lasów**, z przeznaczeniem podstawowym pod istniejące lasy seminaturalne i zespoły zadrzewień, o funkcji gospodarczej, chronione dla rekreacji i wypoczynku.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się obowiązek zachowania dotychczasowego sposobu użytkowania i ukształtowania terenu z następującymi dopuszczeniami i ograniczeniami:
 - 1) dopuszcza się lokalizację:
 - a) śródleśnych zbiorników wodnych i trwałych użytków zielonych,
 - b) budowli i urządzeń związanych z gospodarką wodną,
 - c) obiektów budowlanych związanych z gospodarką leśną,
 - d) urządzeń związanych z rekreacją i wypoczynkiem, bez zmiany przeznaczenia terenu, za zgodą zarządcy lasu,
 - 2) wykorzystanie istniejących zbiorników wodnych do celów gospodarki rybackiej i rekreacyjno-wypoczynkowych możliwe na warunkach określonych przez zarządcę,
 - 3) budowa budynków, związanych z gospodarką leśną, dopuszczalna jest dla właściciela lasu o areale większym niż 50ha na terenie gminy.
3. Dla terenu ZL2 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - 1) gospodarkę leśną należy prowadzić:
 - a) zgodnie z planami urządzenia lasów, wprowadzając ochronę drzewostanów o charakterze naturalnym,
 - b) zapewniając przebudowę drzewostanów zniekształconych na zgodne z siedliskiem,
 - c) kształtując lasy o zróżnicowanej strukturze gatunkowej i wiekowej,
 - d) zapewniając ochronę łąk śródleśnych, starorzeczy, oczek wodnych, siedlisk i stanowisk gatunków roślin i zwierząt chronionych na podstawie przepisów odrębnych, a także żerowisk zwierząt,
 - e) sterując ruchem turystycznym, poprzez wyznaczenie terenów i szlaków turystycznych w uzgodnieniu z zarządcą lasu,
 - 2) parametry i wskaźniki zabudowy:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – nie mniej niż 15m od linii rozgraniczających pasa drogowego drogi KDL i KDD oraz nie mniej niż 8m od linii granicy pasa drogowego dróg wewnętrznych,
 - b) budynki – bryła budynku horyzontalna; nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 4m od poziomu terenu do górnej krawędzi ściany zewnętrznej oraz nie więcej niż 8m do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy); dach symetryczny-spadzisty o kątach nachylenia połaci dachowych 30-45°.

§ 32

1. **ZLr - tereny gruntów rolnych**, z przeznaczeniem podstawowym pod zalesienia, z następującymi dopuszczeniami i ograniczeniami:
 - 1) dopuszcza się lokalizację:
 - a) stawów rybnych i innych zbiorników wodnych, służących wyłącznie dla potrzeb rolnictwa,
 - b) gospodarstw agroturystycznych,
 - c) budowli i obiektów budowlanych związanych z gospodarką leśną i rolną,
 - d) budowli i urządzeń związanych z gospodarką wodną,
 - e) urządzeń związanych z rekreacją i wypoczynkiem, bez zmiany przeznaczenia terenu,
 - 2) obiekty budowlane, o którym mowa w ust. 1 pkt. 1 lit. a, b i c, można lokalizować na gruntach o klasach niższych niż IV pod warunkiem:
 - a) zapewnienia dostępu do istniejących dróg publicznych, wewnętrznych lub dróg dojazdowych do gruntów rolnych, oraz odpowiednie dla przedsięwzięcia wyposażenie w infrastrukturę techniczną,
 - b) działalność gospodarcza powinna odpowiadać kryterium działalności nieuciążliwej.

2. Dla terenu ZLr ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - 1) zapewnić drzewostan zgodny z siedliskiem i potencjalną roślinnością terenu,
 - 2) przy budowie stawów i zbiorników wodnych grunty pozyskane z wykopów wykorzystać gospodarczo,
 - 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – nie mniej niż 15m od linii rozgraniczających pasa drogowego KDL i KDD oraz nie mniej niż 8m od granicy pasa drogowego dróg wewnętrznych,
 - b) budynki – bryła budynku horyzontalna; nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze, i nie więcej niż 4m od poziomu terenu do górnej krawędzi ściany zewnętrznej oraz nie więcej niż 8m do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy); dach symetryczny-spadzisty o kątach nachylenia połaci dachowych 20-45°,

§ 33

1. **ZP – teren zieleni parkowej**, z przeznaczeniem podstawowym pod projektowany, ogólnodostępny (publiczny) park wiejski z towarzyszącymi urządzeniami rekreacji i wypoczynku, z następującymi dopuszczeniami i ograniczeniami:
 - 1) dopuszcza się lokalizację:
 - a) terenowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych,
 - b) obiektów usług sportu i rekreacji,
 - c) sztucznych zbiorników wodnych,
 - d) tymczasowych obiektów i urządzeń związanych z organizacją imprez kulturalno-rozrywkowych oraz imprez masowych.
2. Dla terenu ZP ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - 1) zagospodarowanie terenu należy realizować w oparciu o koncepcję programowo-przestrzenną opracowaną dla całego terenu, zaleca się kompleksowe opracowanie ww. koncepcji na teren ZP, KSp i US.
 - 2) zapewnić :
 - a) wysokie walory architektoniczne i estetyczne wyposażenia i zagospodarowania terenu, w tym szczególnie wysokie walory zieleni towarzyszącej, nawierzchni, małej architektury i oświetlenia terenu,
 - b) drzewostan z przewagą gatunków zgodnych z siedliskiem, ze znacznym udziałem zieleni zimozielonej.
 - 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy - 10m od linii rozgraniczających pasa drogowego dróg KDL i KDD,
 - b) intensywność zabudowy – nie więcej niż 15% powierzchni terenu,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 70% powierzchni terenu,
 - d) budynki – bryła budynku horyzontalna; nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 8m od poziomu terenu na najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy); zaleca się dachy spadziste o kątach nachylenia głównych połaci dachowych 30-45°.

§ 34

1. **ZS – teren zieleni urządzonej**, z przeznaczeniem podstawowym pod ogólnodostępną zielenią publiczną, skwerów i zieleńców o funkcji ozdobnej i rekreacyjnej, z następującymi dopuszczeniami i ograniczeniami:
 - 1) dopuszcza się lokalizację:
 - a) elementów małej architektury, w tym szczególnie pomników, posągów, tablic pamiątkowych i fontanny, a także elementów użytkowych służących rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku, jak piaskownice, huśtawki, drabinki, śmietniki itp.,
 - b) urządzeń i sieci lokalnej infrastruktury technicznej,
 - c) niezbędnych pieszych i pieszo-jezdnych powiązań komunikacyjnych.
 - 2) zabrania się lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych oraz tymczasowych obiektów usługowo-handlowych (kiosków, baraków, wiat, „szczęk” itp.)
 - 3) Dla terenu ZS ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - 1) zapewnić wysoki poziom rozwiązań kompozycyjnych „posadzki” terenu, zieleni komponowanej oraz wysokie walory architektoniczne naziemnych obiektów,
 - 2) nasadzenia zieleni wysokiej wykonać z przewagą gatunków zgodnych z siedliskiem, z udziałem zieleni zimozielonej,
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 50% powierzchni terenu.

§ 35

1. **ZC1 – teren cmentarzy**, z przeznaczeniem podstawowym pod czynny cmentarz ogólnowyznaniowy z urządzeniami i zielenią towarzyszącą, z następującymi dopuszczeniami i ograniczeniami:
 - 1) dopuszcza się lokalizację:
 - a) cmentarnych obiektów kubaturowych,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, związanych z przeznaczeniem podstawowym,
 - 2) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej podporządkować kompozycji przestrzennej cmentarza,
 - 3) zakaz lokalizacji obiektów stanowiących dominanty przestrzenne, konkurencyjne dla zabytkowego kościoła,
2. Dla terenu ZC1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - 1) wykonać nowy zjazd i wejście na teren z drogi/ulicy KDL, przez teren KSp,
 - 2) kompozycją rozbudowy cmentarza nawiązać do istniejących układów zieleni i komunikacji wewnętrznej,
 - 3) dokonać nasadzeń zieleni izolacyjnej wzdłuż granic terenu z zabudową mieszkaniową,
 - 4) zapewnić wysokie walory kompozycji zieleni cmentarnej oraz walory architektoniczne obiektów kubaturowych,
 - 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) powierzchnia pól grzebalnych – nie mniej niż 60% powierzchni terenu,
 - c) nowe budynki – nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 8m od poziomu terenu do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy), dach spadzisty o kątach nachylenia głównych połaci dachowych 30-50°.

§ 36

1. **ZC2 – teren cmentarzy**, z przeznaczeniem podstawowym pod zamknięte cmentarze z zielenią towarzyszącą, z następującymi dopuszczeniami i ograniczeniami:
 - 1) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń lokalnej infrastruktury technicznej.
2. Dla terenu ZC2 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) zakaz dokonywania pochówków ludzi zmarłych wspólnie,
 - 2) ochronie podlega starodrzew.

§ 37

1. **ZI – teren zieleni izolacyjnej**, wyłączony z zabudowy, z przeznaczeniem podstawowym pod zielenią stanowiącą izolację od terenów działalności gospodarczej lub komunikacji.
 - 1) **dopuszcza się:**
 - a) lokalizację ogrodów przydomowych, ekranów akustycznych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - b) zmniejszenie wielkości terenu do szerokości nie mniej 5m, w przypadku gdy stanowi izolację od terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczonych symbolem P.
2. **Dla terenu ZI ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:**
 - 1) ustala się obowiązek zachowania istniejącej zieleni wysokiej,
 - 2) zadrzewienia terenu.

§ 38

1. **KS – teren urządzeń komunikacji samochodowej**, z przeznaczeniem podstawowym pod :
 - 1) KSp – strategiczne parkingi obsługujące głównie tereny usług i zieleni publicznej,
 - 2) KSs – stację paliw.
2. Dopuszcza się:
 - 1) lokalizację na terenie KSp:
 - a) położonym przy drogach KDZ – obiektów i urządzeń komunikacji zbiorowej oraz obiektów i urządzeń służących obsłudze podróżnych, a także związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym usług handlu i gastronomii,
 - b) urządzeń i sieci lokalnej infrastruktury technicznej,
 - c) tymczasowych obiektów usług handlu na terenie usytuowanym przy terenie ZC1,
1. na terenie KSs:

- a) lokalizację obiektów budowlanych związanych z przeznaczeniem podstawowym, w tym usług handlu detalicznego i gastronomii,
 - b) likwidację istniejącej stacji paliw lub przeniesienie jej na teren oznaczony symbolem P lub MP1 oraz zmiany przeznaczenia terenu na teren usług komercyjnych handlowych lub gastronomicznych - w tym przypadku stosuje się zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy jak dla terenu U1,
 - c) istniejące zainwestowanie może podlegać przebudowie i remontom, do czasu przeniesienia na teren, o którym mowa w ust. 2 lit. b.
3. Dla terenu KSp i KSs ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
- 1) miejsca parkingowe sytuować w odległości wymaganej przepisami odrębnymi od terenów zabudowy mieszkaniowej,
 - 2) stosować rozwiązania techniczne izolacji zbiorników paliw płynnych zapewniające ochronę przed zanieczyszczeniami wód gruntowych i podziemnych,
 - 3) w granicach terenu przewidzieć lokalizację stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, samochodów ciężarowych i autobusów oraz urządzeń wypoczynku (ławki, stoły, zadaszenia) i urządzeń sanitarnych, w dostosowaniu do lokalizacji terenu i występujących potrzeb,
 - 4) parametry i wskaźniki zabudowy:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 10% terenu.
 - b) zabudowa - nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze, i nie więcej niż 8m od poziomu terenu do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy).

§ 39

1. **WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych**, z przeznaczeniem podstawowym pod powierzchniowe cieki wodne, z następującymi dopuszczeniami i ograniczeniami:
- 1) dopuszcza się lokalizację:
 - a) budowli i urządzeń związanych z gospodarką wodną i rybacką oraz rekreacją i wypoczynkiem, w tym pomostów służących do uprawiania wędkarstwa i cumowania łodzi ds.,
 - b) obiektów i urządzeń energetyki wodnej,
 - c) sieci lokalnej infrastruktury technicznej.
 - 2) przy lokalizacji budowli i urządzeń, o których mowa w pkt. 1, zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk roślin i zwierząt, chronionych przepisami odrębnymi.
2. Dla terenu WS ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
- 1) na rzekach Brynicy i Żydówce, stanowiących główne osie lokalnych korytarzy ekologicznych:
 - a) zaleca się zachować naturalny przebieg koryta,
 - b) zachować i odtworzyć obudowę biologiczną.

§ 40

1. **E – teren urządzeń elektroenergetycznych**, z przeznaczeniem podstawowym pod istniejące i projektowane stacje transformatorowe, z następującymi dopuszczeniami i ograniczeniami :
- 1) dopuszcza się wygródenie terenu, z wyłączeniem terenów położonych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego cennych zespołów zabudowy,
 - 2) pod projektowane urządzenia rezerwować teren o wielkości nie mniejszej niż 10m².
2. Dla terenu E ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
- 1) zakaz dokonywania nasadzeń zieleni wysokiej.
 - 2) wysokość obiektów budowlanych - nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 4m od poziomu terenu do najwyższej położonego punktu budowli, z wyłączeniem budowli istniejących,
 - 3) urządzenia sytuowane w strefie ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego cennych zespołów zabudowy powinny odpowiadać wymogom konserwatorskim.

§ 41

1. **W – teren urządzeń gospodarki wodnej**, z przeznaczeniem podstawowym pod obiekty i urządzenia awaryjnych i lokalnych ujęć wody wraz ze strefą ochrony bezpośredniej oraz obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, z następującymi dopuszczeniami i ograniczeniami:
- 1) dopuszcza się lokalizację:
 - a) obiektów i urządzeń związanych bezpośrednio z eksploatacją ujęcia,
 - b) istniejących anten nadawczo – odbiorczych telefonii komórkowej,

- 2) na terenie ustanowionej strefy ochrony bezpośredniej stosować zakazy i nakazy, określone w decyzji ustalającej strefę.
1. Dla terenu W ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - 1) istniejące zainwestowanie może podlegać przebudowie, wymianie i rozbudowie z możliwością budowy nowych obiektów, przy czym ich wysokość nie powinna być większa niż 9,5m od poziomu terenu do najwyższej położonego punktu obiektu budowlanego, z wyłączeniem anteny nadawczo-odbiorczej,
 - 2) zachować ogrodzenie w granicy terenu ochrony bezpośredniej ujęcia wody, zgodnie z przepisami odrębnymi, oraz utrzymać zagospodarowanie terenu zielenią.

Rozdział II

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz wyposażenia terenów w miejsca postojowe dla samochodów osobowych

§42

1. **KW – teren komunikacji wodnej**, z przeznaczeniem podstawowym pod:
 - 1) KW – śródlądowy szlak komunikacyjny Odrzańskiej Drogi Wodnej III klasy technicznej międzynarodowej pełniący funkcję regionalnego korytarza ekologicznego,
 - 2) KWx - bazę obsługi komunikacyjnego szlaku wodnego.
2. Dla terenu KW ustala się zachowanie dotychczasowego przeznaczenia z dopuszczeniem modernizacji i lokalizacji obiektów budowlanych oraz urządzeń związanych z przeznaczeniem podstawowym oraz z gospodarką wodną, z następującymi dopuszczeniami i ograniczeniami:
 - 1) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń energetyki wodnej,
 - 2) przy lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń, o których mowa w ust. 2, zachować wymagane przepisami odrębnymi:
 - a) minimalne wysokości prześwitu pod mostami, rurociągami i innymi urządzeniami krzyżującymi się z drogą wodną, nad i pod poziomem najwyższej wody żeglownej,
 - b) zasady ochrony siedlisk i stanowisk roślin i zwierząt, chronionych przepisami odrębnymi.
 - 3) parametry i wskaźniki zabudowy terenu KWx:
 - a) zjazd na teren istniejący,
 - b) budynki – nieprzekraczalna wysokość 2 kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 10m od poziomu terenu do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy),
 - c) wysokość pozostałych obiektów budowlanych nie może przekraczać 12m.

§43

1. **KK – teren komunikacji kolejowej**, stanowiący w świetle przepisów odrębnych teren zamknięty.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują zasady lokalizacji inwestycji określone w przepisach odrębnych.

§ 44

1. **KDZ – teren dróg i ulic publicznych zbiorczych**, istniejących i projektowanych w ciągu wojewódzkich i powiatowych dróg klasy zbiorczej (Z1/2):
 - 1) KDZ1 – drogi wojewódzkiej nr 457 Dobrzeń Wlk. – Brzeg,
 - 2) KDZ2 – drogi wojewódzkiej nr 458 Popielów-Skorogoszcz,
 - 3) KDZ3 – drogi powiatowej nr 1149 O Popielów – Karłowice,
 - 4) KDZ4 – drogi powiatowej nr 1150 O Popielów – Ładza,
 - 5) KDZ5 – odcinaka perspektywicznego obejścia drogowego wsi Dobrzeń Wlk.- Chróścice – Siołkowice Stare – Popielów w ciągu drogi wojewódzkiej,
 - 6) KDZ6 – drogi powiatowej nr 1155 O Popielów – Nowe Siołkowice
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się utrzymanie dotychczasowego i realizację planowanego przeznaczenia z dopuszczeniem remontu i budowy obiektów budowlanych i urządzeń związanych z gospodarką drogową i obsługą ruchu.
3. Dla dróg/ulic KDZ ustala się zasady zagospodarowania terenu oraz parametry:
 - 1) dla terenu położonego w strefie ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego cennych zespołów zabudowy obowiązują także ustalenia §55,
 - 2) szerokość pasa drogowego (oznaczona na rysunku planu w nawiasach):
 - a) na odcinkach o szerokości 20m i większej – pozostawia się stan istniejący,
 - b) na odcinkach o szerokości mniejszej niż 20m – na terenach zabudowanych zaleca się poszerzenie pasa drogowego, oznaczonego liniami rozgraniczającymi orientacyjnymi, do nie mniej niż 20m, z zastrzeżeniem lit. c; na terenach niezabudowanych planuje się rezerwę terenu pod przyszłą rozbudowę dróg do wymaganej szerokości 20m,

- c) na odcinku drogi wojewódzkiej nr 457 (KDZ1 – ul. Kościuszki), położonym w strefie ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego cennych zespołów zabudowy, zachowuje się historyczną szerokość pasa drogowego, zgodnie z rysunkiem planu; wystrój ulicy dostosować do wymogów konserwatorskich i współczesnych potrzeb, w tym szczególnie zachować pas zieleni o funkcji ozdobnej i rekreacyjnej wraz z obiektami zabytkowymi; zapewnić wysokie walory kompozycji nawierzchni terenu z atrakcyjnie skomponowanym wzorem, zapewnić wysokie walory naziemnych obiektów i urządzeń, w tym szczególnie informacji wizualnej i oświetlenia terenu – zaleca się sporządzić projekt zagospodarowania terenu rozwiązujący kompleksowo zagospodarowanie przestrzeni publicznej.
- 3) szerokość jezdni i chodników - przyjęć zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 4) wzdłuż dróg/ulic KDZ1 oraz KDZ 3 i KDZ4 zalecana jest budowa ścieżek rowerowych.

§ 45

1. **KDL – teren dróg i ulic publicznych lokalnych**, istniejących i projektowanych w ciągu powiatowych i gminnych dróg klasy lokalnej (L1/2):
 - 1) KDL1 – drogi powiatowej nr 1151 O Popielów – Wielopole,
 - 2) KDL2 – drogi gminnej relacji Kabachy – Kolonia Popielowska,
 - 3) KDL3 – drogi gminnej relacji Popielów – Lubienia,
 - 4) KDL4 – istniejącego i projektowanego odcinka drogi gminnej, łączącego drogę powiatową KDZ3 i KDZ4, a w perspektywie relacji tereny zabudowane i rekreacyjno-sportowe wsi Popielów i Stare Siółkowice,
 - 5) KDL5 – drogi gminnej (ul. Kraszewskiego) zapewniająca obsługę przysiółka Kabachy,
 - 6) KDL – pozostałych dróg i ulic gminnych.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się utrzymanie dotychczasowego i realizację planowanego przeznaczenia terenu z dopuszczeniem remontu i budowy obiektów budowlanych i urządzeń związanych z gospodarką drogową i obsługą ruchu.
3. Dla dróg/ulic KDL ustala się zasady zagospodarowania terenu oraz parametry :
 - 1) szerokość pasa drogowego (oznaczona na rysunku planu w nawiasach):
 - a) na odcinkach istniejących dróg o szerokości 15m i większej oraz na odcinkach ulic o szerokości 12m i większej – pozostawia się stan istniejący,
 - b) na odcinkach istniejących dróg o szerokości mniejszej niż 15m – planuje się poszerzenie pasa drogowego dróg gminnych do nie mniej niż 15m oraz rezerwę terenu pod przyszłą rozbudowę drogi powiatowej do wymaganej szerokości 15m, zgodnie z rysunkiem planu
 - c) na odcinkach istniejących ulic o szerokości mniejszej niż 12m – planuje się poszerzenie pasa drogowego do nie mniej niż 12m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) na odcinkach projektowanych ulic – nie mniej niż 12m i zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) na ulicy Powstańców i Kościuszki, stanowiącej historyczną sieć drogową, zachować dotychczasową szerokość pasa drogowego; wystrój ulicy dostosować do wymogów konserwatorskich i współczesnych potrzeb, w tym szczególnie zachować zieleń wysoką oraz zapewnić wysokie walory kompozycji nawierzchni terenu z atrakcyjnie skomponowanym wzorem, wysokie walory naziemnych obiektów i urządzeń , w tym szczególnie informacji wizualnej i oświetlenia terenu – zaleca się sporządzić projekt zagospodarowania terenu rozwiązujący kompleksowo zagospodarowanie przestrzeni publicznej.
 - f) szerokość jezdni - nie mniej niż 5m,
 - 2) szerokość chodników – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 3) na terenie zabudowanym zalecana jest budowa ścieżek rowerowych.

§ 46

1. **KDD – teren dróg i ulic publicznych dojazdowych**, istniejących oraz projektowanych gminnych dróg i ulic w ciągu (D1/2):
 - 1) KDD1 – drogi relacji Popielów - Lipie Laski,
 - 2) KDD2 - drogi relacji Popielów – Olszak (ul. Prusa),
 - 3) KDD3 – drogi relacji Popielów – Stare Siółkowice (tereny przemysłowe),
 - 4) KDD4 – drogi relacji Popielów – Kuźnica Katowska
 - 5) KDD – pozostałych dróg i ulic gminnych,
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się utrzymanie dotychczasowego i realizację planowanego przeznaczenia terenu z dopuszczeniem remontu i budowy obiektów budowlanych i urządzeń związanych z gospodarką drogową i obsługą ruchu.
3. Dla dróg/ulic KDD ustala się zasady zagospodarowania terenu oraz parametry:

- 1) w pasie drogowym ulic dokonać nasadzeń pojedynczych drzew lub ich zespołów, w miejscach gdzie jego szerokość jest większa niż 10m,
- 2) szerokość pasa drogowego (oznaczona na rysunku planu w nawiasach), z zastrzeżeniem ust. 3:
 - a) na odcinkach istniejących dróg o szerokości 15m i większej oraz na odcinkach ulic o szerokości 10m i większej – pozostawia się stan istniejący,
 - b) na odcinkach istniejących dróg o szerokości mniejszej niż 15m – planuje się poszerzenie pasa drogowego do nie mniej niż 15m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) na odcinkach istniejących ulic o szerokości mniejszej niż 10m – planuje się poszerzenie pasa drogowego do nie mniej niż 10m, zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem lit. e,
 - d) na odcinkach projektowanych ulic – od 10m do 12m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 3) zachowuje się istniejącą szerokość pasa drogowego odcinków dróg przebiegających w granicach obszaru NATURA 2000,
- 4) szerokość jezdni i chodników – zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym na ulicach o istniejącej szerokości pasa drogowego mniejszej niż 10m jezdnię realizować bez krawężników, a pasy ruchu kołowego i pieszego zróżnicować barwą i fakturą, lub wprowadzić ruch jednokierunkowy.

§ 47

1. **KDW – teren ulic wewnętrznych**, istniejących i projektowanych ulic gminnych klasy dojazdowej (D1/2 lub D 1/1).
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się utrzymanie dotychczasowego i realizację planowanego przeznaczenia terenu z dopuszczeniem remontu i budowy obiektów budowlanych i urządzeń związanych z gospodarką drogową i obsługą ruchu.
3. Dla ulic KDW ustala się zasady zagospodarowania terenu oraz parametry:
 - 1) szerokość pasa drogowego, oznaczona na rysunku planu w nawiasach:
 - a) na odcinkach istniejących ulic o szerokości 10m i większej – pozostawia się stan istniejący,
 - b) na odcinkach ulic o szerokości mniejszej niż 10m – zaleca się poszerzenie pasa drogowego do nie mniej niż 10m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) na odcinkach projektowanych ulic – 10m, zgodnie z rysunkiem planu.
 - 2) szerokość jezdni i chodników – zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym na ulicach o istniejącej szerokości pasa drogowego mniejszej niż 8m jezdnię realizować bez krawężników, a pasy ruchu kołowego i pieszego zróżnicować barwą i fakturą, lub wprowadzić ruch jednokierunkowy.

§ 48

1. **KDP – teren publicznych ciągów pieszo-jezdnych i pieszych**, istniejących i projektowanych.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się utrzymanie dotychczasowego i realizację planowanego przeznaczenia terenu z dopuszczeniem remontu i budowy obiektów budowlanych i urządzeń związanych z gospodarką drogową i obsługą ruchu.
3. Dla ciągów pieszo-jezdnych i pieszych KDP ustala się zasady zagospodarowania terenu oraz parametry:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) ciągi pieszo-jezdne – 5-10m,
 - b) ciągi piesze - 3-6m,
 - 2) w przypadku braku możliwości przejazdu bez zawracania ciąg pieszo-jezdny należy zakończyć placem manewrowym o wymiarach nie mniejszych niż 12,5m x 12,5, chyba że przepisy odrębne w zakresie ochrony przeciwpożarowej stanowią inaczej.
 - 3) minimalny promień skrętu – 6m,
 - 4) zaleca się wprowadzenie ruchu jednokierunkowego.
4. Jezdnię realizować bez krawężników, a pasy ruchu kołowego i pieszego zróżnicować barwą i fakturą nawierzchni.

§ 49

1. Wyznacza się rezerwę terenu pod rozwój układu komunikacji drogowej, oznaczone na rysunku planu symbolem:
 - 1) **R(KDZ2-20)** – rezerwa terenu pod perspektywiczne obejście drogowe wsi Popielów, w ciągu wojewódzkiej drogi publicznej nr 458 relacji Popielów – Skorogoszcz,
 - 2) **R(KDL4-20)** – rezerwa terenu pod gminną drogę publiczną klasy lokalnej, zapewniająca perspektywiczne powiązanie wsi Stare Siołkowice – Popielów,
 - 3) **R(KDZ5-20)** – rezerwa terenu pod perspektywiczne obejście drogowe wsi Dobrzeń Wlk. –

Chróścice –Stare Siotkowice i Popielów, wojewódzka droga publiczna klasy zbiorczej, alternatywne do przebiegu wojewódzkiej drogi publicznej nr 457, zapewniające docelowo obsługę komunikacyjną planowanych terenów rekreacyjno-wypoczynkowych o znaczeniu regionalnym na gruntach wsi Nowe Siotkowice,

- 4) **R(KDL1-15)** – rezerwa terenu pod gminną drogę publiczną klasy lokalnej, zapewniająca perspektywiczne powiązanie terenów zabudowanych wsi Popielów z przysiółkiem Kabachy,
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się nakaz zachowania dotychczasowego sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu.
3. Przeznaczenie terenu na cele rezerwowane w drodze sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 50

1. Ustala się ogólne zasady wyznaczania i zagospodarowania terenów dróg i ulic publicznych, dróg i ulic wewnętrznych oraz ciągów pieszo-jezdnych i pieszych:

- 1) drogi i ulice, oznaczone na rysunku planu symbolami KDZ, KDL, KDD i KDW, należy wyznaczać zgodnie z rysunkiem planu i projektowaną szerokością pasa drogowego, określoną w nawiasach:
 - a) dopuszcza się odstępstwa od ustalonych w §44-48 parametrów szerokości pasa drogowego w przypadkach uzasadnionych szczegółowymi rozwiązaniami technicznymi, przy zachowaniu wymogów przepisów odrębnych,
 - b) dopuszcza się etapową modernizację i budowę dróg/ulic, o których mowa w §44-48, w dostosowaniu do występujących potrzeb,
 - c) przebudowa dróg powiatowych i wojewódzkiej zmierzająca do uzyskania parametrów szerokości pasa drogowego, zgodnego z ustalonymi klasami tych dróg, możliwa po wypełnieniu przez właściwe organy powiatowej i wojewódzkiej administracji samorządowej warunków określonych w przepisach odrębnych dot. planowania i zagospodarowania przestrzennego w zakresie zasad wprowadzania zadań ponadlokalnych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- 2) lokalizacja nowych zjazdów z dróg publicznych wymaga zgody zarządcy drogi; na zjazd sporządzić projekt spełniający wymogi przepisów odrębnych,
- 3) drogi wewnętrzne, nieoznaczone na rysunku planu:
 - a) dojazdowe do jednej działki budowlanej, nie przylegającej jednym bokiem do dróg i ulic, o których mowa w ust.1, należy wyznaczać o szerokości pasa drogowego nie mniejszej niż 5m,
 - b) dojazdowe do więcej niż jednej działki budowlanej, z których każda nie przylega frontem działki do dróg i ulic, o których mowa w ust. 1 – należy wyznaczać o szerokości pasa drogowego nie mniejszej niż 10m,
 - c) dojazdowe do gruntów użytkowanych rolniczo – należy wyznaczać o szerokości pasa drogowego nie mniejszej niż 6m,
 - d) drogi przeciwpożarowe do obiektów winny spełnić wymagania przepisów odrębnych.
2. Na podstawie przepisów odrębnych ustala się:
 - 1) zakaz lokalizacji w pasach drogowych dróg/ulic budynków i urządzeń niezwiązanych z gospodarką drogową lub potrzebami ruchu drogowego,
 - 2) dopuszcza się zachowanie istniejących obiektów budowlanych i urządzeń, niezwiązanych z gospodarką drogową lub potrzebami ruchu drogowego, a także ich przebudowę i budowę za zgodą zarządcy drogi,
 - 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci lokalnej infrastruktury technicznej w sposób nie powodujący zagrożenia i utrudnień ruchu drogowego oraz niezakłócający wykonania zadań zarządu drogi – za zgodą zarządcy drogi,
 - 4) w szczególnie uzasadnionych przypadkach usytuowanie obiektu budowlanego przy drodze w odległości mniejszej, niż określona przepisami odrębnymi, może nastąpić za zgodą zarządcy drogi.
3. W pasach drogowych dróg należy:
 - 1) zachować i uzupełnić istniejące zadrzewienia, w tym szczególnie chronić pojedyncze drzewa i ciągi drzew wskazane na rysunku planu – dopuszcza się tylko ciecia pielęgnacyjne,
 - 2) zaleca się zapewnić w pasie drogowym drogi/ulicy KDZ i KDL nie mniej niż 20% powierzchni biologicznie czynnej, przy czym zieleń wysoką sytuować w nie mniej niż jednym szpalerze drzew.

§ 51

1. Ustala się ogólne zasady wyposażenia terenów objętych planem w miejsca postojowe dla samochodów osobowych:

- 1) na terenach istniejącej i planowanej zabudowy w pasach drogowych dróg i ulic:
 - a) oznaczonych symbolem KDZ, miejsca postojowe lokalizować na warunkach i za zgodą zarządcy drogi,
 - b) oznaczonych symbolem KDL, KDD i KDW, zapewnić nie mniej niż 1 przyuliczne miejsce postojowe na 5 mieszkań, usytuowanych przy poszczególnych odcinkach ulic,
 - c) w liniach rozgraniczających ciągów pieszo-jezdnym i przejść pieszych, oznaczonych symbolem KDP – zabrania się lokalizacji miejsc postojowych,
- 2) w granicach nieruchomości:
 - a) na 1 mieszkanie nie mniej niż 2 m.p., wliczając garaż – na terenach MN, MNp, MZ, MU, MP i U,
 - b) dla usług o powierzchni wewnętrznej budynku, z wyłączeniem piwnicy, a w obiektach handlowych o powierzchni sprzedaży:
 - od 0 m² do 50m² – nie mniej niż 2 m.p.,
 - powyżej 50m² do 100m² – nie mniej niż 4m.p.,
 - powyżej 100m² do 1000m² - na każde rozpoczęte 25m² nie mniej niż 1m.p.,
 - powyżej 1000m² - zapewnić parking o powierzchni równej powierzchni sprzedaży usług handlu,
 - c) nie mniej niż 5m.p. – na terenach UPo, UPa i UPz ,
 - d) zgodnie z potrzebami zlokalizować parkingi z odpowiednią ilością miejsc parkingowych do liczby zatrudnionych i przewidywaną liczbą klientów – na pozostałych terenach,
 - e) ilość i lokalizacja parkingów powinna uwzględniać potrzeby osób niepełnosprawnych.
2. Dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych dla obiektów, o których mowa w ust. 1 pkt. 2 lit. b w odległości nie większej niż 100m od obiektu, który te miejsca mają obsługiwać, na innych terenach określonych planem, z wyłączeniem terenów dróg/ulic publicznych.
3. Ustalenia, o których mowa w ust. 1 pkt. 2 lit. b, nie obowiązują na terenach położonych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego cennych zespołów zabudowy, na których lokalizację miejsc parkingowych w granicach działki należy ograniczyć do liczby minimalnej, niezbędnej dla zaspokojenia najpilniejszych potrzeb.

Rozdział III

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunalnej

§ 52

1. **Ustala się docelowe pełne uzbrojenie terenu** istniejącej i planowanej zabudowy, z zastrzeżeniem ust. 3, w sieci: wodociągową, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, elektroenergetyczną i telekomunikacyjną oraz gazową dla celów bytowych i grzewczych, oraz następujące warunki rozwoju lokalnej sieci infrastruktury technicznej:
 - 1) **zaopatrzenie w wodę** – dla celów bytowych, usługowych i produkcyjnych oraz ochrony przeciwpożarowej:
 - a) w oparciu komunalne ujęcie wody w Starych Siołkowicach, rozdzielczą siecią wodociągową istniejącą oraz rozbudowaną,
 - b) istniejące ujęcia wody, nieużytkowane ujęcie komunalne i czynne ujęcie lokalne, zachować jako ujęcia awaryjne,
 - c) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę dla celów produkcyjnych – z istniejących lub projektowanych lokalnych ujęć wód podziemnych i powierzchniowych, przy zachowaniu ustaleń planu w zakresie ustanowionej strefy ochrony sanitarnej czynnego cmentarza,
 - d) dla terenów zabudowanych zapewnić przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 2) **odprowadzenie ścieków:**
 - a) bytowych – na komunalną oczyszczalnię ścieków usytuowaną na gruntach wsi Stare Siołkowice (K), centralnym systemem kanalizacji sanitarnej; do czasu realizacji sieci na terenach istniejącej i planowanej zabudowy dopuszcza się gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych pod warunkiem zapewnienia ich odbioru i oczyszczenia;
 - b) przemysłowych – poprzez zorganizowany system kanalizacji zakładowej do komunalnej kanalizacji sanitarnej i komunalnej oczyszczalni ścieków, po uprzednim podczyszczeniu w urządzeniach zakładowych w przypadkach przekroczenia dopuszczalnych wskaźników, określonych przepisami odrębnymi,
 - c) opadowych i roztopowych, ujętych w systemy kanalizacyjne, pochodzących z powierzchni zanieczyszczonych, w tym z terenów przemysłowych, składowych, baz transportowych i dystrybucji paliw, dróg i parkingów o trwałej nawierzchni, powierzchni szczelnej obiektów

- magazynowania – do własnych urządzeń kanalizacyjnych przeznaczonych do odprowadzania wód opadowych, z odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej, wód lub do ziemi, po uprzednim podczyszczeniu w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi; odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z pozostałych terenów oraz obiektów budowlanych – do wód lub do ziemi, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3) **zaopatrzenie w energię elektryczną** – z istniejącej i projektowanej sieci rozdzielczej, zasilanej z GPZ Siołkowice; wymagana:
 - a) rozbudowa podstawowych ciągów liniowych sieci 15kV poprzez włączenie nowych, planowanych stacji transformatorowych 15/0,4kV; stacje transformatorowe realizować w miarę pojawiających się potrzeb; lokalizacja planowanych stacji transformatorowych wskazana jest orientacyjnie na rysunku planu i wymaga uściślenia na etapie koncepcji lub projektu zagospodarowania terenu, przy uwzględnieniu innych ustaleń planu,
 - b) modernizacja istniejących linii 15 kV, z zaleceniem pozostawienia ich w istniejących osiach, a na odcinkach kolidujących z planowaną zabudową w miarę możliwości i potrzeb należy je skablować,
 - c) modernizacja i rozbudowa sieci nn, z zaleceniem wykonania jej jako podziemnej na terenach zabudowanych i planowanych do zabudowy, przy zachowaniu wymagań planu w zakresie strefy ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego cennych zespołów zabudowy,
 - d) budowa stacji transformatorowych na terenie nowych odbiorców przemysłowych i przemysłowej produkcji rolniczej, w przypadku wystąpienia potrzeb, których nie zaspokoją istniejące urządzenia elektroenergetyczne,
 - 4) **zaopatrzenie w gaz** :
 - a) bezprzewodowy, dla zaspokojenia potrzeb cieplnych, z wolnostojących zbiorników lokalizowanych na działkach o powierzchni większej niż 400m², przy zachowaniu ustaleń planu dla obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi,
 - 5) **telekomunikacja**:
 - a) sieć przewodowa – zaleca się stosować konfigurację gwiazdowo – wieloboczną,
 - b) na terenach koncentracji mieszkalnictwa i usług, w tym szczególnie w strefie ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego cennych zespołów zabudowy, a także na projektowanych terenach zabudowy mieszkaniowej i usługowej, stosować linie podziemne; na pozostałych terenach dopuszcza się zachowanie linii napowietrznych,
 - c) anteny nadawczo-odbiorcze telefonii bezprzewodowej lokalizować zgodnie z ustaleniami planu.
 - 6) **zaopatrzenie w ciepło** – z indywidualnych źródeł ciepła na paliwa niskoemisyjne lub na paliwa stałe, z wykorzystaniem urządzeń niskoemisyjnych; zaleca się stosowanie paliw lub urządzeń niskoemisyjnych w obiektach istniejących.
2. Sieci i urządzenia, o których mowa w ust. 1, należy:
 - 1) na terenach istniejącej i planowanej zabudowy – sytuować w pasach drogowych w uzgodnieniu z zarządcą drogi, a urządzenia towarzyszące sieciom na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami E i W,
 - 2) poza terenem istniejącej i planowanej zabudowy – sytuować wzdłuż dróg z zachowaniem odległości wymaganych przepisami odrębnymi,
 - 3) w przypadkach uzasadnionych względami technicznymi, dopuszcza się odstępstwa od zasad określonych w pkt. 1 i 2, przy czym usytuowanie sieci i urządzeń:
 - a) poza liniami rozgraniczającymi pasów drogowych wymaga zgody właściciela nieruchomości,
 - b) nie może zakłócić możliwości racjonalnej zabudowy terenów o różnym przeznaczeniu, wyznaczonych planem,
 - c) magistrali wodociągowych o średnicy większej niż 160mm wzdłuż terenu komunikacji kolejowej (KK) należy uzgodnić z zarządcą terenu KK.
 - 4) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej na terenach zabudowanych i wolnych od zabudowy, o innym przeznaczeniu niż ustalone w ust. 2 pkt. 1, pod warunkiem zapewnienia wydzielonej działki dostępu do drogi publicznej.
 3. Ustalenia ust. 1 nie dotyczą istniejącej zabudowy rozproszonej oraz zabudowy, której sytuowanie dopuszczono na terenach rolniczych R1 i R2, dla której inwestorzy zobowiązani są do realizacji indywidualnych sieci zaopatrzenia w wodę oraz urządzeń gromadzenia ścieków, pod warunkiem uzyskania zapewnienia ich odbioru i oczyszczania, lub indywidualnych systemów oczyszczania ścieków, w tym szczególnie przydomowych oczyszczalni ścieków, z wyłączeniem terenów położonych w zasięgu Obszaru Najwyższej Ochrony GZWP nr 323.
 4. **Odprowadzenie odpadów**:
 - 1) komunalnych – na składowisko komunalne; minimalizować ilość wytwarzanych odpadów,

- gromadzić w sposób selektywny, wynikający z ich składu fizyko-chemicznego, w sposób bezpieczny dla środowiska,
- 2) niebezpiecznych i przemysłowych – zgodnie z decyzją właściwego organu, wydaną na podstawie przepisów odrębnych; minimalizować ilość odpadów; gromadzić selektywnie w szczelnych zbiornikach i przekazywać do unieszkodliwienia upoważnionym jednostkom gospodarczym.

§ 53

1. **Wyznacza się oś trasy napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokich napięć:**
 - 1) jednotorowej linii 110 kV relacji Dobrzeń – Hermanowice,
 - 2) jednotorowej linii 110 kV relacji Pawłów – Siołkowice,
 - 3) jednotorowej linii 400kV relacji Dobrzeń Wik. – Trębaczew,
 - 4) jednotorowej linii 400kV relacji Dobrzeń Wik. – Pasikurówice.
2. Dopuszcza się przebudowę i remont linii wysokich napięć, o których mowa w ust. 1, przy zachowaniu ich w istniejących osiach.

Rozdział IV

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 54

1. **Na terenie objętym planem ustala się ochronę nazw historycznego układu ulic i sieci dróg –** ul. Wiatraki, ul. Lipka, ul. Błonie, ul. Klasztorna i ul. Kamieniec,
2. Zakazuje się dokonywania zmiany nazw ulic, wymienionych w ust. 1.

§ 55

1. **Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych cennych zespołów zabudowy, obejmującej:**
 - 1) XIX-wieczną zabudowę wsi położoną przy ul. Kościuszki o układzie przestrzennym ulicówki-placowej,
 - 2) osiedle robotnicze „Kolejarzy” położone przy drodze powiatowej nr 1150 relacji Popielów-Ładza.
2. **Dla terenów, o których mowa w ust. 1 pkt. 1, ustala się nakaz:**
 - 1) zachowania i rewaloryzacji zasadniczych elementów kompozycji przestrzennej:
 - a) historycznego przebiegu i przekroju traktu ulicznego ul. Kościuszki z ukształtowanym, wewnętrznym pasem zieleni wysokiej,
 - b) historycznej parcelacji na działki budowlane,
 - c) historycznych zasad kształtowania brył i usytuowania budynków, w tym szczególnie zachowania linii zabudowy, kształtu rzutu i gabarytów budynków, geometrii dachu, tradycyjnych materiałów wykończeniowych i wystroju elewacji,
 - d) historycznych dominant przestrzennych – kościoła,
 - 2) kontynuowania, w przypadku lokalizacji nowych budynków, historycznych zasad usytuowania na działce, zasad kształtowania rzutu i bryły budynków powstałych przed 1945 rokiem, ich geometrii dachu oraz tradycyjnych materiałów wykończeniowych i detali architektonicznych,
 - 3) stosowania odstępstw od warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, w przypadkach uzasadnionych ochroną zabytków oraz ochroną zasad kompozycji zabytkowego układu przestrzennego,
 - 4) dostosowania wystroju i nawierzchni historycznego traktu ul. Kościuszki do wymogów konserwatorskich i współczesnych potrzeb,
 - 5) ochrony historycznych elementów małej architektury, w tym szczególnie krzyży, kapliczek i tablic pamiątkowych, oraz dostosowanie nowych elementów małej architektury do wymogów konserwatorskich,
 - 6) modernizacji i budowy nowych sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych,
 - 7) wykonywania wszelkich robót ziemnych pod nadzorem archeologicznym.
3. **Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 pkt. 2, ustala się nakaz:**
 - 1) zachowania historycznej parcelacji na działki budowlane, z dopuszczaniem łączenia dwóch działek z jednym budynkiem bliźniaczym,
 - 2) zachowania historycznej linii zabudowy, głównej bryły budynku mieszkalnego, szerokości elewacji frontowej, jego wysokości od poziomu terenu do górnej krawędzi ściany zewnętrznej oraz do kalenicy dachu, geometrii dachu głównej bryły budynku i kątów nachylenia głównych połaci dachowych, kształtu i wewnętrznych podziałów otworów okiennych usytuowanych na

- elewacji frontowej oraz materiałów wykończeniowych (tynk oraz dachówka ceramiczna lub betonowa w odcieniach koloru pomarańczowego, czerwonego lub brązowego, przy czym nie dopuszcza się stosowania różnych materiałów i kolorów na jednym budynku bliźniaczym),
- 3) przebudowa, rozbudowa i nadbudowa istniejących budynków mieszkalnych winna spełnić następujące warunki:
 - a) rozbudowę poziomą sytuować po południowej stronie budynku – zaleca się adaptację dobudowanych budynków gospodarczych na funkcje mieszkalne i ich rozbudowę,
 - b) poddasze użytkowe elewacji frontowej doświetlić lukarnami o szerokości nie większej niż 2,5m lub oknami połaciowymi,
 - c) dopuszcza się nadbudowę budynku mieszkalnego na szerokości dobudowanego budynku gospodarczego o jedną, pełną kondygnację, przy czym kalenica dachu budynku gospodarczego (adaptowanego na cele mieszkalne) nie może przekraczać wysokości kalenicy dachu budynku mieszkalnego,
 - 4) zakaz lokalizacji:
 - a) drugiego budynku mieszkalnego na działce budynku bliźniaczego oraz na działkach scalonych, a także drugiego budynku mieszkalnego w drugiej linii zabudowy
 - b) budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy większej niż 60% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego,
 - c) budynków gospodarczych w pasie terenu położonego pomiędzy linią rozgraniczającą pasa drogowego, a elewacją ogrodową budynku mieszkalnego,
 4. Dopuszcza się rozbiórkę obiektów zabytkowych oraz budynków mieszkalnych i usługowych powstałych przed 1945 rokiem tylko w przypadkach uzasadnionych bardzo złym stanem technicznym, w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

§ 56

1. **Obiekty zabytkowe, ujęte w rejestrze zabytków**, podlegają ochronie konserwatorskiej:
 - 1) kościół na terenie cmentarza pw. Matki Boskiej (drew. 1654, 1889r.) – nr rej. 110/54,
 - 2) spichlerz ul. Kościuszki 13 (mur. 1840r. odn. 1958r) – nr rej. Nr 1803/66,
 - 3) dom ul. Opolska 14 - nr rej. Nr 1804/66,
2. Przedmiotem ochrony w obiektach, o którym mowa w ust. 1, jest historyczna bryła budynku, konstrukcja, kształt dachu i elewacje, zewnętrzny materiał wykończeniowy i detal architektoniczny, a także ich bezpośrednie otoczenie.
3. Pozwolenia na dokonywanie zmian sposobu użytkowania obiektu, wszelkich robót budowlanych i konserwatorskich, a także pozwolenie na budowę lub rozbiórkę obiektu budowlanego wydaje się po uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków, zgodnie przepisami odrębnymi.
4. Dokonanie zmian przeznaczenia zabytku, dokonanie podziału zabytku, wykonanie robót budowlanych w otoczeniu zabytku, prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich i innych robót budowlanych oraz podejmowanie innych czynności, określonych przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków, wymaga pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków.
5. W otoczeniu zabytku wszystkie prace ziemne należy wyprzedzająco zgłosić i uzgodnić z organem właściwym ds. ochrony zabytków oraz prowadzić je zgodnie z wymogami określonymi w przepisach odrębnych.

§ 57

1. **Niniejszym planem obejmuje się ochroną konserwatorską obiekty zabytkowe**, wskazane na rysunku planu, które jednocześnie wpisuje się do gminnej ewidencji zabytków:
 - 1) budynki:
 - a) klasztor ul. Klasztorna (mur. 4 ćw. XIXw.),
 - b) remiza strażacka ul. (mur. K. XIXw.),
 - c) szkoła ul. Powstańców 14,
 - d) budynek mieszkalny przy szkole (dom nauczyciela) ul. Powstańców 12,
 - e) dom ul. Kościuszki 13 (mur. Poł. XIXw. , 1884r.),
 - f) budynek mieszkalny ul. Kościuszki 22,
 - g) dom ul. Kościuszki 28,
 - h) dom ul. Kościuszki 32 (mur. Ds. poł. XIXw.),
 - i) dom ul. Opolska 2a (mur. Ds. 1904r.),
 - j) dom ul. Opolska 6 (mur. Poł. XIXw.),
 - k) młyn (mur. XIX/XXw.) ul. Opolska,
 - l) wiatrak (drew. XIX/XXw.) ul. Wiatraki 7,
 - m) willa ul. Odrzańska 12,
 - n) dom mieszkalny (służbówka) ul. Odrzańska 12,
 - 2) obiekty małej architektury:

- a) gołębnik przy domu ul. Opolska 30,
 - b) gołębnik – przy domu ul. Opolska 2/2a.
 - c) kapliczka przy domu ul. Opolska nr 7-7a,
 - d) kapliczka przy domu ul. Brzeska 6-8,
2. Przedmiotem ochrony w obiektach, o którym mowa w ust. 1 pkt. 1, jest historyczna bryła budynku, geometria dachu i elewacje, w tym szczególnie materiał wykończeniowy i detal architektoniczny (gzymsy międzykondygnacyjne i koronujące, obramienia otworów okiennych i drzwiowych, kształt otworów i podział stolarki okiennej), oraz ich bezpośrednie otoczenie.
 3. Przedmiotem ochrony w obiektach, o których mowa w ust. 1 pkt. 2 jest kształt obiektu i materiały konstrukcyjne i wykończeniowe.
 4. Pozwolenia na dokonywanie zmian sposobu użytkowania obiektu, wszelkich robót budowlanych i konserwatorskich, a także pozwolenie na budowę lub rozbiórkę obiektu budowlanego wydaje się po uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków, zgodnie przepisami odrębnymi.
 5. W otoczeniu zabytku wszystkie prace ziemne należy wyprzedzająco zgłosić i uzgodnić z organem właściwym ds. ochrony zabytków oraz prowadzić je zgodnie z wymogami określonymi w przepisach odrębnych.

§ 58

1. **Stanowiska archeologiczne**, oznaczone na rysunku planu, podlegają ochronie konserwatorskiej, w tym szczególnej ochronie konserwatorskiej podlegają stanowiska archeologiczne ujęte w rejestrze zabytków oznaczone na rysunku planu literą „R”:
1) osada – nr rej. A-579/80 (dz. 1077/109, 1078/109),
2. W obrębie terenu udokumentowanych stanowisk archeologicznych, wskazanych na rysunku planu, oraz ich rejonie wszystkie prace ziemne należy wyprzedzająco zgłosić i uzgodnić z organem właściwym ds. ochrony zabytków oraz prowadzić je zgodnie z wymogami określonymi w przepisach odrębnych.

Rozdział V

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 59

1. **Dla terenu objętego planem ustala się następujące, ogólne zasady ochrony środowiska:**
 - 1) istniejące przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko oraz inne rodzaje działalności gospodarczej, w przypadku wystąpienia okoliczności wskazujących na ich szkodliwy wpływ na środowisko, wymagają sporządzenia przeglądu ekologicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 2) przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko wymagają przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi; ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko powinna uwzględniać oddziaływanie przedsięwzięcia na projektowany obszar NATURA 2000,
 - 3) na całym terenie objętym planem zakazuje się:
 - a) lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych,
 - b) lokalizacji przedsięwzięć, które mogą mieć negatywny wpływ na siedliska przyrodnicze oraz gatunki roślin i zwierząt, dla których został wyznaczony obszar NATURA 2000.
 - 4) na terenach baz transportowych i innych obiektów obsługi transportu nakaz realizacji separatorów paliw i olejów, przed włączeniem do wewnętrznej sieci kanalizacyjnej do systemu zewnętrznego,
 - 5) na terenach placów magazynowych i manewrowych oraz innych powierzchni narażonych na zanieczyszczenie substancjami szkodliwymi wymaga się:
 - a) uszczelnienia powierzchni,
 - b) realizacji wewnętrznej sieci kanalizacji deszczowo-przemysłowej i zabezpieczenia przed wpływem zanieczyszczonych wód opadowych na tereny przyległe,
 - 6) zaleca się w nowych i modernizowanych obiektach stosować:
 - a) urządzenia grzewcze na paliwa niskoemisyjne (płynne, gazowe, elektryczne), lub wykorzystujące urządzenia niskoemisyjne, przy spełnieniu innych ustaleń planu,
 - b) rozwiązania techniczne i technologiczne minimalizujące wpływ inwestycji na środowisko, dostosowane do innych ustaleń planu.
2. **Dopuszczalne poziomy hałasu**, na terenach o różnym przeznaczeniu, należy ustalać zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym za tereny:
 - 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – uznaje się tereny oznaczone symbolem MN1,

- MN2, MN3, MNp i MU,
- 2) związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci lub młodzieży – uznaje się tereny oznaczone symbolem Upo, Upk,
 - 3) domów opieki - uznaje się teren oznaczony symbolem Upz,
 - 4) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi - uznaje się tereny oznaczone symbolem MP,
 - 5) rekreacyjno-wypoczynkowej poza miastem – uznaje się tereny oznaczone symbolem ZP,
 - 6) zabudowy zagrodowej - uznaje się tereny oznaczone symbolem MZ i RM,
 - 7) dla pozostałych terenów dopuszczalnych poziomów hałasu nie ustala się, chyba że występują na nich obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, wówczas dopuszczalne poziomy hałasu należy przyjąć na granicy terenu zgodnie z tymi przepisami.

§ 60

1. **Wskazuje się zasięg projektowanego Obszaru Najwyższej Ochrony (ONO) GZWP nr 323 Subzbiornik Stobrawy**
2. Na obszarze , o którym mowa w ust. 1, ustala się:
 - 1) zakaz lokalizacji:
 - a) przydomowych oczyszczalni ścieków,
 - b) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko,
 - c) obiektów budowlanych, które mimo spełnienia wymogów obowiązujących przepisów odrębnych, nie wykluczają w drodze sytuacji awaryjnych skażenia lub zakażenia środowiska, z wyłączeniem obiektów wyposażonych w system monitoringu lub w systemy zabezpieczające przed skażeniem gruntu i wód podziemnych,
 - d) na terenie otwartym składowisk wszelkich materiałów mogących być źródłem zanieczyszczenia gruntu i wód podziemnych,
 - e) wprowadzania nieczyszczonych ścieków do ziemi, wód powierzchniowych i podziemnych.
 - 2) Nakaz uzależnienia lokalizacji inwestycji, związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą (zakładów produkcyjnych, ferm chowu i hodowli zwierząt, wydobywanie kopalin), od wykluczenia oddziaływania projektowanych przedsięwzięć na grunt i wody podziemne, łącznie z oddziaływaniem długookresowym na grunt i wody podziemne zanieczyszczeń opadających, emitowanych pierwotnie do powietrza atmosferycznego, w tym szczególnie metali ciężkich, substancji mogących być przyczyną skażenia lub zakażenia środowiska, zanieczyszczeń nierozkładalnych i trudno rozkładalnych.
 - 3) Zaleca się jednoczesną budowę centralnego systemu odbioru ścieków oraz zaopatrzenia w wodę na terenach przeznaczonych pod projektowaną zabudowę.

§ 61

1. **Wskazuje się zasięg projektowanego Obszaru Wysokiej Ochrony (OWO) GZWP nr 335 Krapkowice-Strzelce Opolskie.**
2. Na obszarze , o którym mowa w ust. 1, ustala się:
 - 1) zakaz lokalizacji:
 - a) nowych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko,
 - b) obiektów budowlanych, które mimo spełnienia wymogów obowiązujących przepisów odrębnych, nie wykluczają w drodze sytuacji awaryjnych skażenia lub zakażenia środowiska, z wyłączeniem obiektów wyposażonych w system monitoringu lub w systemy zabezpieczające przed skażeniem gruntu i wód podziemnych,
 - 2) nakaz uzależnienia możliwości lokalizacji nowych inwestycji, związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą (zakładów produkcyjnych, ferm chowu i hodowli zwierząt, wydobywanie kopalin), od wykluczenia oddziaływania projektowanych obiektów na grunt i wody podziemne, łącznie z oddziaływaniem długookresowym na grunt i wody podziemne zanieczyszczeń opadających, emitowanych pierwotnie do powietrza atmosferycznego, w tym szczególnie metali ciężkich, substancji mogących być przyczyną skażenia lub zakażenia środowiska, zanieczyszczeń nierozkładalnych i trudno rozkładalnych.

Rozdział VI

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 62

Dla terenu objętego planem ustala się **następujące szczególne warunki zagospodarowania**

terenów:

1. Ustala się obowiązek zapewnienia dostępu do cieków wodnych i rowów melioracyjnych właściwemu zarządcy, odpowiedzialnemu za ich eksploatację, w tym zakaz: grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5m od linii brzegu.
2. Zakazuje się:
 - 1) uprawy gruntu, sadzenia drzew lub krzewów na wałach przeciwpowodziowych oraz w odległości mniejszej niż 3m od stopy wału, a także wykonywania obiektów budowlanych, kopania studni, sztucznych zbiorników wodnych, dołów oraz rowów w odległości mniejszej niż 50m od stopy wału,
 - 2) lokalizacji, od granic terenu komunikacji kolejowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem KK:
 - a) zadrzewień i zakrzewień w odległości mniejszej niż 15m z wyłączeniem drzew, których wysokość może przekraczać 10m,
 - b) w pasie terenu o szerokości 5m - obiektów budowlanych mogących utrudnić prowadzenie kolejowej drogi technologicznej,
 - c) masztu lub konstrukcji wieżowych w odległości mniejszej niż planowana wysokość obiektu budowlanego.
3. W budynkach mieszkalnych, położonych w odległości do 100m od terenów tras komunikacji kolejowej KK oraz w odległości do 25m od dróg KDZ, stosować rozwiązania techniczne zabezpieczające budynek przed oddziaływaniem hałasu i wibracji.
4. **Wskazuje się granicę obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi**, oznaczoną na rysunku planu, obejmującą tereny położone w zasięgu katastrofalnej powodzi z 1997r., oraz ustala się:
 - 1) zakaz lokalizowania obiektów produkcji zwierzęcej zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko, oraz obiektów o technologii bezściółowej,
 - 2) zakaz składowania środków chemicznych i innych materiałów lub substancji, które mogą zanieczyścić wody, stacji paliw oraz składowisk złomu i innych odpadów, z wyłączeniem odpadów bytowo-gospodarczych gromadzonych na własnej działce,
 - 3) zaleca się wyniesienie poziomu (+)-0,0 nowych budynków mieszkalnych nad poziom wód maksymalnych oraz zabezpieczenia zbiorników gazu, służących ogrzewaniu budynków, przed skutkami powodzi,
 - 4) nakaz uwzględnienia w raporcie oddziaływania na środowisko, sporządzanego dla przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, skutków środowiskowych realizacji inwestycji w przypadku wystąpienia klęski powodzi.
5. **Ustala się strefy potencjalnego oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych** oraz wymagane odległości zabudowy, liczonej od ściany budynku i jego elementów (balkonów, dachów), mierzone po obu stronach od osi linii:
 - 1) 15 kV – nie mniej niż 6m,
 - 2) 110kV – nie mniej niż 19m, lub zgodnie z warunkami określonymi w decyzji ustanawiającej obszar ograniczonego użytkowania,
 - 3) 400kV – nie mniej niż 50m, lub zgodnie z warunkami określonymi w decyzji ustanawiającej obszar ograniczonego użytkowania.
6. Do czasu ustanowienia dla linii 110kV i 400kV obszaru ograniczonego użytkowania ustala się, w ustalonych w ust. 1 potencjalnych strefach uciążliwości, zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami na stały i czasowy pobyt ludzi oraz budynków inwentarskich dla zwierząt hodowlanych.

Rozdział VII**Wymagania kształtowania przestrzeni publicznych****§ 63**

1. Ustala się tereny przestrzeni publicznych, powszechnie dostępnych:
 - 1) UP – teren usług publicznych (UPo, UPa, UPk),
 - 2) US – teren sportu i rekreacji,
 - 3) ZP – teren zieleni parkowej,
 - 4) ZS – teren zieleni urządzonej,
 - 5) KSp – strategiczne parkingi obsługujące tereny usług i zieleni publicznej,
 - 6) KDZ, KDL, KDD i KDW - teren dróg i ulic publicznych,
 - 7) KDP – teren publicznych ciągów pieszo-jezdnych i pieszych.

2. Dla terenów publicznych, o których mowa w ust. 1, oprócz ustaleń rozdziału I w zakresie przeznaczenia oraz sposobu ich zabudowy i zagospodarowania, ustala się:
 - 1) od strony publicznych dróg i ulic oraz ciągów pieszo-jezdnych i pieszych - zakaz grodzenia nieruchomości ogrodzeniami wykonanymi z prefabrykatów betonowych i ogrodzeniami wyższymi niż 1,8m,
 - 2) obowiązek dostosowania wyposażenia terenu w elementy małej architektury, oświetlenie i zieleni towarzyszą do warunków lokalnych,
 - 3) w pasach drogowych dróg i ulic publicznych, z wyłączeniem skrzyżowań wyznaczonych trójkątami widoczności - możliwość lokalizowania urządzonych miejsc na kontenery do selektywnego zbierania odpadów, punktów handlowych i gastronomicznych o powierzchni nie większej niż 16m², wraz z ogródkami letnimi, w obiektach nie wymagających pozwolenia na budowę, pod warunkiem:
 - a) ich lokalizacja jest dopuszczona innymi przepisami niniejszej uchwały oraz nie powodują zagrożenia dla bezpieczeństwa ruchu drogowego,
 - b) uzyskania zgody zarządcy drogi,
 - 4) możliwość lokalizacji znaków oraz planów informacji wizualnej i nośników reklamowych – za zgodą władającego terenem,
 - 5) możliwość izolowania dróg rowerowych, intensywnego ruchu pieszego i ciągów spacerowych od jezdni drogi i ulicy publicznej - pasem zieleni towarzyszącej lub barierami ochronnymi,
 - 6) możliwość wprowadzania barier spowalniających ruch kołowy w zabudowie mieszkaniowej i usługowej.

Rozdział VIII

Granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych

§ 64

1. **Wskazuje się strefę ochrony sanitarnej cmentarza** o zasięgu 50m oraz o zasięgu 500m, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. W zasięgu strefy ochrony sanitarnej, o której mowa w ust. 1, obejmującej obszar położony w odległości do 50m wokół jego granic, ustala się:
 - 1) zakaz lokalizacji:
 - a) nowych budynków mieszkalnych i lokali mieszkalnych oraz budynków zamieszkania zbiorowego,
 - b) zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego oraz zakładów przechowujących artykuły żywności, w tym także silosów i suszarni zbóż,
 - c) studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.
 - 2) dopuszcza się odtworzenie istniejących budynków mieszkalnych, ich rozbudowę, przebudowę i nadbudowę.
3. W zasięgu strefy ochrony sanitarnej, o której mowa w ust. 1, obejmującej obszar położony w odległości do 500m od jego granic, zakazuje się lokalizacji ujęć wody o charakterze zbiorników wodnych, służących jako źródło zaopatrzenia sieci wodociągowej w wodę do picia i potrzeb gospodarczych.

§ 65

1. **Wskazuje się obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią**, oznaczony na rysunku planu, obejmujący teren położony między wałem przeciwpowodziowym, a linią brzegu rzeki Odry, oraz istniejący przebieg wałów przeciwpowodziowych.
2. Na obszarze, o którym mowa w ust. 1, zabrania się wykonywania robót i czynności, które mogą utrudnić ochronę przed powodzią, określonych w przepisach odrębnych, oraz:
 - 1) zakaz zmiany struktury użytkowania:
 - a) użytków zielonych na grunty orne,
 - b) lasów ochronnych, oznaczonych symbolem ZL1 na lasy gospodarcze lub grunty rolne.
 - 2) nakaz uwzględnienia w trakcie robót udrażniających międzywale:
 - a) wymogów ochrony istniejących walorów środowiska przyrodniczego oraz terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych i ustaleń planu,
 - b) stanowiska właściwego wojewódzkiego konserwatora przyrody.
3. Jako zadanie ponadlokalne, planuje się modernizację wałów przeciwpowodziowych do parametrów klasy IV w istniejącym przebiegu, wraz z rozbudową ich korpusu oraz niezbędnymi korektami przebiegu, wymaganymi ze względów technicznych, przy uwzględnieniu:

- 1) ochrony terenów cennych przyrodniczo, chronionych na podstawie przepisów odrębnych i ustaleń niniejszego planu,
- 2) spełnienia wymogów przepisów odrębnych w zakresie ochrony projektowanego obszaru NATURA 2000,
- 3) spełnienia wymogów przepisów odrębnych w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych, w tym szczególnie uzyskania wymaganej zgody właściwego organu na przekształcenie gruntu leśnego w użytek rolny w trybie procedury sporządzenia zmiany planu.

§ 66

1. **Wskazuje się przebieg granicy projektowanego obszaru NATURA 2000**, określony na rysunku planu, stanowiący obszar specjalnej ochrony ptaków (OSOP) i specjalny obszar ochrony siedliskowej (SOOS) GRADY ODRZAŃSKIE oraz obszar specjalnej ochrony ptaków (OSOP) DOLINA STOBRAWY.
2. Do czasu ustanowienia obszaru, o którym mowa w ust. 1, obowiązują zakazy i ograniczenia określone przepisami odrębnymi, w tym szczególnie zabrania się podejmowania działań mogących w znaczący sposób pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt, a także w znaczący sposób wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar NATURA 2000.

§ 67

1. **Wskazuje się przebieg granicy Stobrawskiego Parku Krajobrazowego**, określony na rysunku planu.
2. Dla terenów o różnym przeznaczeniu, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, położonych w granicach Stobrawskiego Parku Krajobrazowego, do czasu uchwalenia planu ochrony, oprócz ustaleń niniejszego planu obowiązują zakazy i ograniczenia określone w rozporządzeniu wojewody w sprawie utworzenia parku krajobrazowego, o którym mowa w ust. 1.
3. Lokalizacja przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko na terenach położonych w granicach Stobrawskiego Parku Krajobrazowego powinna spełniać wymogi przepisów odrębnych, w tym szczególnie w zakresie dopuszczalnej obsady zwierząt hodowlanych.

§ 68

1. **Wskazuje się granicę projektowanego użytku ekologicznego ŁĄKI NAD LISIM ROWEM**, określoną na rysunku planu.
2. Do czasu ustanowienia użytku ekologicznego, o którym mowa w ust. 1, obowiązują zakazy i ograniczenia określone w przepisach odrębnych oraz ustalenia § 29 niniejszego planu .

§ 69

1. **Wskazuje się lokalizację pomników przyrody ożywionej i nieożywionej** oraz ustala się ich ochronę aż do samoistnego, całkowitego rozpadu, jeżeli nie stanowi to zagrożenia dla ludzi i mienia.
 - 1) dąb szypułkowy (nr rej. woj. 35) – usytuowany przy drodze Karłowice – Popielów (oddz. lasu nr 43c),
 - 2) dąb szypułkowy (nr rej. woj. 36) – w kompleksie leśnym za zachód od Wielopola na skarpie starorzecza (oddz. lasu 2521),
 - 3) 2 dęby szypułkowe (nr rej. woj. 260) – oddz. lasu nr 19g,
 - 4) świerk pospolity (nr rej. woj. 282), zrosnięty z dwoma dębami (oddz. lasu nr 20b),
 - 5) lipa drobnolistna (nr rej. woj. 332) - usytuowana przy budynku leśnictwa (oddz. lasu nr 1291),
 - 6) głaz narzutowy (nr rej. 328), usytuowany na skrzyżowaniu ul. Powstańców-1-Maja.
2. Dla obiektów, o których mowa w ust. 1 pkt. 1 - 5, obowiązuje właściwe rozporządzenie wojewody opolskiego w sprawie uznania za pomniki przyrody obiekty znajdujące się na terenie województwa opolskiego,
3. Wskazuje się lokalizację pomników przyrody ożywionej oraz ustala się jego ochronę aż do samoistnego, całkowitego rozpadu, jeżeli nie stanowi to zagrożenia dla ludzi i mienia:
 - 1) dąb szypułkowy – w kompleksie leśnym za zachód od Wielopola, na skarpie starorzecza (oddz. lasu nr 252 g-k),
 - 2) modrzew europejski - na NW od Wielopola (skraj oddz. leśnego nr 248c),
4. Dla obiektów, o których mowa w ust. 3, obowiązują następujące zakazy, określone uchwałą Nr XXXI/257/06 Rady Gminy w Popielowie z dnia 3 lutego 2006 roku:
 - 1) niszczenia, uszkodzenia lub przekształcania obiektów objętych ochroną ,
 - 2) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcającą rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym albo budową, odbudową, utrzymaniem

- lub naprawą urządzeń wodnych,
 - 3) uszkodzania i zanieczyszczania gleby,
 - 4) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie obiektu albo racjonalnej gospodarce leśnej lub wodnej,
 - 5) zmiany sposobu użytkowania ziemi,
 - 6) umieszczania tablic reklamowych i innych znaków, nie związanych z ochroną obiektu.
5. Zakazy wymienione w ust. 2:
- 1) dotyczą również obszaru położonego w obrębie rzutu korony drzewa,
 - 2) nie dotyczą przypadków, o których mowa w przepisach odrębnych.

Rozdział IX

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 70

1. Ustala się następujące zasady i warunki podziału nieruchomości:
 - 1) podziału nieruchomości zabudowanych można dokonać jeżeli jest on zgodny z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami planu,
 - 2) zgodność, o której mowa w ust. 1, dotyczy :
 - a) zapewnienia bezpośredniego dostępu do drogi publicznej lub wewnętrznej,
 - b) możliwości doprowadzenia właściwej dla przeznaczenia terenu infrastruktury technicznej,
 - c) zachowania ustaleń planu w zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenów, warunków w zakresie usytuowania budynków w stosunku do granic działki oraz warunków p-poż,
 - d) uwzględnienia interesów posesji sąsiednich w zakresie oświetlenia, spływu wód opadowych, obsługi komunikacyjnej i inżynierjno-technicznej.
 2. W projektach podziału nieruchomości należy zachować ustalone planem zasady wydzielenia dróg i ulic wyznaczonych liniami rozgraniczającymi oraz dróg dojazdowych nieoznaczonych na rysunku planu, o których mowa w §50 ust. 1 pkt. 3.
 3. Linie rozgraniczające tereny o różnych rodzajach przeznaczenia, określone ściśle, stanowią równocześnie zewnętrzne granice działek przeznaczonych do wydzielenia.
 4. Ustala się parametry dla wydzielanych, nowych działek budowlanych:
 - 1) na terenie MN1, MN2, MN3, MZ, MU i U:
 - a) dla budynków wolnostojących:
 - szerokość frontu działki – min 18m, max 36m,
 - powierzchnia działki – min 800m², max 2500m²,
 - b) dla budynków bliźniaczych:
 - szerokość frontu działki – min 12m, max 25m
 - powierzchni działki – min 500 m², max 1500m²,
 - 2) na terenie MNp – zachować zasady podziału określone rysunkiem planu lub podział dokonać zgodnie z następującymi zasadami:
 - a) dla budynków wolnostojących:
 - szerokość frontu działki – min 25m, max 50m,
 - powierzchnia działki – min 900m², max 2500m²
 - b) dla budynków bliźniaczych:
 - szerokość frontu działki – min 16m, max 25m,
 - powierzchnia działki – min 650m², max 2000m²
 - c) dopuszcza się łączenie dwóch działek sąsiednich (2x), wydzielonych rysunkiem planu, w celu uzyskania większej powierzchni terenu inwestycji,
 - 3) na terenie MP i RM:
 - a) dla budynków wolnostojących:
 - szerokość frontu działki – min 22m,
 - powierzchnia działki – min 1200 m²
 - b) dla budynków bliźniaczych:
 - szerokość frontu działki – min 16m,
 - powierzchnia działki – min 800 m²
 - 4) na terenie P i PU:
 - a) szerokość frontu działki – min 30m
 - b) powierzchnia działki – min 2400 m²
 - 5) dla terenów RO – dopuszcza się dokonywanie podziałów w celu powiększenia powierzchni sąsiednich nieruchomości zabudowanych, przy czym:

- a) szerokość wydzielonej działki powinna odpowiadać szerokości działki, dla której powiększenia podział jest dokonywany.
 - b) wydzieloną działkę zaleca się scalić z działką, dla której powiększenia podział został dokonany.
5. Dopuszcza się zastosowanie innych parametrów działek, niż określone w ust. 4, w przypadkach uzasadnionych nieregularnym kształtem terenu objętego podziałem lub skrajnym usytuowaniem działki przy granicy terenu, o określonym planem przeznaczeniu.
 6. Zaleca się aby kąt położenia granicy działek dla zabudowy jednorodzinnej, w stosunku do linii rozgraniczających pasa drogowego, nie był mniejszy niż 60°.
 7. W przypadku podziału nieruchomości, na których usytuowany jest obiekt ujęty w rejestrze zabytków, obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony zabytków; zaleca się stosować przepisy niniejsze odrębne także dla nieruchomości, na których usytuowany jest obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków.

§ 71

1. Ustala się następujące zasady i warunki scalania nieruchomości:
 - 1) dopuszcza się procesy scalania nieruchomości, gdy istniejąca wielkość i geometria działki uniemożliwia jej wykorzystanie i racjonalne zagospodarowania dla celów określonych w planie, zgodnie z jego ustaleniami szczegółowymi,
 - 2) scalenie działek nie może przekraczać swym zasięgiem linii rozgraniczających terenów o różnych rodzajach przeznaczenia, wyznaczonych ściśle.

DZIAŁ III PRZEPISY KOŃCOWE

§ 72

Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania i zagospodarowania terenów objętych planem, o ile nie jest on sprzeczny i docelowo nie uniemożliwi zagospodarowania zgodnie z jego ustaleniami.

§ 73

1. Zgodnie z art.15 ust.2 pkt. 12 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* ustala się następujące stawki procentowe dla naliczania jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o których mowa w art. 36 ust. 4 tej ustawy:
 - 1) tereny oznaczone symbolem MN, MNp, MZ, MU i MP- 20%,
 - 2) tereny oznaczone symbolem U, UP, US, PP i PU - 30%.
2. Ustala się na poziomie 10% stawkę procentową, o której mowa w ust. 1, dla pozostałych terenów.

§ 74

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Popielów.

§ 75

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

.....

ZAŁĄCZNIK NR 2
do uchwały Nr XXXI/258/06 Rady Gminy w Popielowie
z dnia 03 lutego 2006r.
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
wsi POPIELÓW

ROZSTRZYGNIĘCIE

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

1. Odrzuca się uwagę Pana Pawła Danisz, wniesioną dnia 22.11.2005r., w części dotyczącej przeznaczenia działek nr 863/365, 866/362, 747/357, 745/357, 864/364, 865/363, 410/356 i 413/356, położonych w Popielowie przy ul. Brzeskiej, pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, jako niezgodną z ustaleniami *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Popielów*, w którym ww. działki położone są w granicach obszaru korytarzy i sięgaczy o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym (E4) oraz obszarów rolnych o dużej przydatności dla rolnictwa (R1), wyłączonych z zabudowy, z następującym uzasadnieniem:
 - przeznaczenie ww. działek pod zabudowę powoduje dalsze rozproszenie zabudowy wsi oraz obudowę drogi wojewódzkiej, prowadzącą do ograniczenia jej funkcjonalności,
 - lokalizacja zjazdów publicznych na indywidualne działki z wojewódzkiej drogi publicznej klasy zbiorczej (Z) jest ograniczona przepisami §9 ust. 1 pkt. 5 rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43, poz. 430),
 - działki nr 864/364, 865/363, 410/356 i 413/356 wchodzi w skład lokalnego korytarza ekologicznego, chronionego na podstawie art. 71 i art. 72 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. *Prawo ochrony środowiska* (Dz. U. Nr 62, poz. 627), które stanowią, że w planach zagospodarowania przestrzennego uwzględnia się zasady zrównoważonego rozwoju i ochrony środowiska oraz warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska, a przeznaczenie terenu powinno w jak największym stopniu zapewnić zachowanie jego walorów przyrodniczych i krajobrazowych.
2. Odrzuca się uwagę Pana Jerzego Lakota, wniesioną dnia 28.11. 2005r., w części dotyczącej przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową terenu położonego w Popielowie po obu stronach powiatowej drogi publicznej (ul. Wolności) relacji Popielów – Karłowice, jako niezgodnej z ustaleniami *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Popielów*, w którym ww. działki położone są w granicach obszaru rolnego o małej przydatności dla rolnictwa (R2) oraz korytarzy i sięgaczy ekologicznych o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym (E4), z następującym uzasadnieniem:
 - przeznaczenie ww. działek pod zabudowę spowoduje dalsze rozproszenie zabudowy wsi oraz obudowę drogi powiatowej, prowadzącą do ograniczenia jej funkcjonalności oraz ekonomicznie nieuzasadnioną rozbudowę głównych ciągów infrastruktury technicznej,
 - lokalizacja nowych zjazdów publicznych na indywidualne działki z drogi publicznej klasy zbiorczej (Z) jest ograniczona przepisami §9 ust. 1 pkt. 5 rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca

1999r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43, poz. 430).

3. Odrzuca się uwagę Pani Ingridy Broll i Klaudii Wistuba, wniesioną dnia 07.12.2005r., w części dotyczącej przeznaczenia działek nr 170, 171, 871/172 i 1103/173 km. 2, położonych w Popielowie przy ul. Kraszewskiego, pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, jako niezgodną ze *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Popielów*, w którym ww. działki położone są w granicach obszaru rolnego o małej przydatności dla rolnictwa (R2) oraz korytarzy i sięgaczy ekologicznych o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym (E4), z następującym uzasadnieniem:
- działki nr 170, 171, 871/172 wchodzą w skład lokalnego korytarza ekologicznego, chronionego na podstawie art. 71 i art. 72 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. *Prawo ochrony środowiska* (Dz. U. Nr 62, poz. 627), które stanowią, że w planach zagospodarowania przestrzennego uwzględnia się zasady zrównoważonego rozwoju i ochrony środowiska oraz warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska, a przeznaczenie terenu powinno w jak największym stopniu zapewnić zachowanie jego walorów krajobrazowych. Ponadto na terenie ww. działek warunki inżyniersko–geologiczne oraz mikroklimatyczne są niekorzystne dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej,
 - działka nr 1103/173 położona jest na zapleczu istniejącej zabudowy w tzw. drugiej linii zabudowy, a usytuowanie budynków na niej przyczyni się do naruszenia wymogów art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. Nr 80, poz. 717) tzn. naruszenia ładu przestrzennego.

.....

ZAŁĄCZNIK NR 3
do uchwały Nr XXXI/258/06 Rady Gminy w Popielowie
z dnia 03 lutego 2006r.
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
wsi POPIELÓW

ROZSTRZYGNĘCIE

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), w związku z art. 7 ust.1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jt. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), art. 167 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 30 czerwca 2005r. o finansach publicznych (jt. Dz. U. z 2005r. Nr 249, poz. 2104) – Rada Gminy w Popielowie przyjmuje następujące rozstrzygnięcie w sprawie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiących zadania własne gminy Popielów oraz o zasadach ich finansowania :

1. Inwestycje obejmujące drogi i infrastrukturę komunalną, ujęte w planie zagospodarowania przestrzennego wsi Popielów, należące do zadań własnych Gminy Popielów:
 - 1) gminne drogi publiczne i wewnętrzne:
 - budowa nowych gminnych dróg publicznych i wewnętrznych, zapewniających obsługę komunikacyjną projektowanych (nowych) zespołów mieszkaniowych, usług i przemysłu, oraz poszerzenie istniejących gminnych dróg publicznych - drogi klasy lokalnej i dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami KDL, KDD i KDW, o łącznej długości 3000m. Zakładany termin realizacji: lata 2006-2020 (średnio ok. 220 m/rok),
 - rozbudowa pasów drogowych istniejących dróg/ulic publicznych i wewnętrznych do wymaganych przepisami parametrów tzn. dróg klasy lokalnej do parametrów 15m, ulic klasy lokalnej (L) do parametrów min. 12m, dróg klasy dojazdowej (SD) do parametrów 15m, ulic klasy dojazdowej do parametrów min. 12m o łącznej długości 13300m. Zakładany termin realizacji 2006-2020 (średnio około 950m dróg planowanych do poszerzenia pasa drogowego),
 - 2) budowa parkingu publicznego (KSp) przy cmentarzu (ZC) o powierzchni ok. 0,5ha, oraz parkingu (KSp) przy drodze wojewódzkiej (KDZ1-20) o powierzchni ok. 0,28ha. Zakładany termin realizacji - lata 2006 – 2010.
 - 3) budowa parku wiejskiego (ZP) o powierzchni ok. 1,0ha. Zakładany termin realizacji – lata 2010-2020.
 - 4) rozbudowa terenów sportowo-rekreacyjnych (US) o powierzchnię ok. 0,9ha. Zakładany termin realizacji – lata 2010-2020.
 - 5) sukcesywna rozbudowa rozdzielczej sieci wodociągowej o łącznej długości ok. 2000 m. Zakładany termin realizacji – lata 2006 – 2020 (średnio ok. 150 m/rok)
 - 6) sukcesywna budowa sieci kanalizacji sanitarnej o łącznej długości ok. 6000m. Zakładany termin realizacji – lata 2006 – 2020 (średnio ok. 430m/rok).
 - 7) budowa nowych sieci kanalizacji deszczowej o łącznej długości ok. 3000m. Zakładany termin realizacji – lata 2006 – 2020 (średnio ok. 220 m/rok).
2. Ustala się następujące źródła finansowania zadań gminnych w zakresie wymienionym w niniejszym rozstrzygnięciu, zgodnie z przepisami o finansach publicznych :

- 1) środki własne – w oparciu o wieloletni plan inwestycyjny Gminy Popielów; w kolejnych latach po uchwaleniu planu, stosownie do potrzeb i możliwości, w budżecie przeznaczane będą środki na realizację zadań gminnych w zakresie dróg i infrastruktury technicznej oraz na zagospodarowanie terenów użyteczności publicznej, z uwzględnieniem dochodów ze sprzedaży nieruchomości, podatków, (zmian w podatkach od nieruchomości), renty planistycznej, opłat adiacenckich
 - 2) fundusze strukturalne
 - 3) kredyty, pożyczki preferencyjne
 - 4) środki prywatne (porozumienia publiczno – prywatne).
3. Realizacja w/w zadań odbywać się będzie w trybie zamówień publicznych, możliwa będzie również (stosownie do przepisów) poprzez umowy-porozumienia publiczno – prywatne.

.....