

**UCHWAŁA NR III.23.2011  
RADY MIEJSKIEJ W BIAŁEJ**

z dnia 10 lutego 2011 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Łącznik**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami z 2002r. Dz. U. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806; z 2003r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568; z 2004r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116 poz. 1203; z 2005r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457; z 2006r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337; z 2007r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218; z 2008r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458; z 2009r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241 oraz z 2010r. Nr 28, poz. 142, Nr 28, poz. 146, Nr 40, poz.230 i Nr 106, poz. 675) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami z 2004r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492; z 2005r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087; z 2006r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635; z 2007r. Nr 127, poz. 880; z 2008r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413 oraz z 2010r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996 i Nr 155, poz. 1043), w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U.Nr 130, poz 871) oraz uchwałą nr XIV/191/08 Rady Miejskiej w Białej z dnia 28 lutego 2008r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Łącznik, po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Biała, Rada Miejska w Białej uchwała, co następuje:

**DZIAŁ I.  
PRZEPISY OGÓLNE**

**Rozdział 1.**

**Ustalenia ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Łącznik, zwany w dalszej treści uchwały planem, dla obszaru położonego w granicach administracyjnych sołectwa.

2. Granice obszaru objętego planem określone są na rysunku planu w skali 1 : 2000, zwanym w dalszej treści uchwały rysunkiem planu.

**§ 2. 1.** Integralną częścią uchwały jest rysunek planu, o którym mowa w §1 ust. 2, stanowiący załącznik nr 1.

2. Załącznikami do uchwały są także rozstrzygnięcia:

- 1) o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 2) o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3.

**§ 3. 1.** W planie określono:

- 1) § 7-8 - przeznaczenie terenów;
- 2) § 9-13 - zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) § 14-27 - zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) § 28-31 - zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) § 32-35 - wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) § 36 - sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych;
- 7) § 37 - zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 8) § 38-41 - szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;

- 9) § 42-44 - zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz wyposażenia w miejsca parkingowe dla samochodów;
- 10) § 45-50 - zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 11) § 51-93 - szczegółowe przeznaczenie terenów oraz zasady kształtowania ich zabudowy i zagospodarowania;
- 12) § 94 - sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;
- 13) § 95 - stawki procentowe, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W planie nie określa się:

- 1) wymaganych obowiązkowo zasad ochrony dóbr kultury współczesnej ponieważ takie tereny i obiekty nie występują na obszarze objętym planem;
- 2) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, granic terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW oraz granic ich stref ochronnych, granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, ze względu na brak takich potrzeb.

**§ 4. 1.** Na rysunku planu następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - wyznaczone ściśle;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - wyznaczone orientacyjnie;
- 3) linie zabudowy - obowiązujące;
- 4) linie zabudowy - nieprzekraczalne;
- 5) granice terenów wymagających rehabilitacji;
- 6) granice ochrony kompozycji historycznego układu ruralistycznego;
- 7) granice ochrony kompozycji historycznego zespołu zabudowy;
- 8) budynki istotne dla kompozycji zespołu zabudowy;
- 9) ściany urbanistyczne wymagające ukształtowania;
- 10) miejsca formalnie ważne;
- 11) przestrzenie wymagające specjalnego opracowania;
- 12) miejsca rezerwowane;
- 13) obowiązujący sposób sytuowania głównej kalenicy dachu;
- 14) granice terenów wymagających rekultywacji;
- 15) zieleń naturalna siedlisk przyrodniczych chronionych;
- 16) pojedyncze drzewa i grupy drzew objęte ochroną;
- 17) planowane zadrzewienia liniowe;
- 18) strefa E – ochrony ekspozycji;
- 19) strefa ochrony ekspozycji historycznej dominanty przestrzennej;
- 20) budynki objęte ochroną konserwatorską;
- 21) obiekty małej architektury objęte ochroną konserwatorską;
- 22) stanowiska archeologiczne objęte ochroną konserwatorską;
- 23) przeznaczenie terenów, oznaczone symbolem literowym lub liczbowo-literowym.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 5. 1. Przebieg linii rozgraniczających tereny wyznaczonych ściśle na rysunku planu, nie podlega zmianom.

2. Dopuszcza się zmianę przebiegu linii rozgraniczających wyznaczonych na rysunku planu orientacyjnie w przypadku korekty:

- 1) szerokości pasa drogowego dróg;
- 2) przebiegu linii brzegowej wód;
- 3) wielkości terenów infrastruktury technicznej.

§ 6. Następujące pojęcia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) akcent architektoniczny – część budynku, która koncentruje uwagę obserwatorów ze względu na swoją wyróżniającą się formę architektoniczną, w tym wykusze, wieżyczki, sterczyny;
- 2) budynek gospodarczy – w rozumieniu przepisów budowlanych, a także garaż i wiata gospodarcza/garażowa usytuowana na terenach zabudowy mieszkaniowej;
- 3) budynek pomocniczy – budynek z pomieszczeniami gospodarczymi, garażowymi, technicznymi lub składowo-magazynowymi, a także wiata o takim sposobie użytkowania, usytuowane na terenach techniczno-produkcyjnych lub usługowych, służące obsłudze działalności gospodarczej prowadzonej wyłącznie na tym terenie;
- 4) budynek towarzyszący – budynek biurowy, socjalny, handlowo-usługowy lub usługowy, usytuowany na terenach techniczno-produkcyjnych, służący obsłudze działalności gospodarczej prowadzonej wyłącznie na tym terenie;
- 5) dach o połaciach symetrycznych – dach wysoki założony na zasadniczej bryle budynku, o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, zbiegających się w jednej kalenicy, w tym także dach mansardowy;
- 6) działalność nie zakłócająca funkcji mieszkaniowej – działalność gospodarcza nieuciążliwa, nie powodująca przekroczenia standardów jakości środowiska i standardów emisyjnych poza granicami terenu, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny, oraz nie wymagająca:
  - a) sytuowania na terenie jakichkolwiek budowli, instalacji i urządzeń związanych z prowadzoną działalnością, a także przechowywania, składowania lub gromadzenia jakichkolwiek urządzeń, sprzętu, materiałów i substancji,
  - b) obsługi transportowej pojazdami o dopuszczalnej masie powyżej 3,5t lub obsługi wielokrotnej tj. więcej niż 2 kursy na dobę,
  - c) funkcjonowania w godzinach od 22<sup>00</sup> do 6<sup>00</sup> ;
- 7) działalność nieuciążliwa – działalność gospodarcza nie zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, a także obejmująca rodzaje działalności zaliczanych do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, które zwolnione zostały ze sporządzenia raportu na podstawie postanowienia właściwego organu;
- 8) działalność uciążliwa – działalność gospodarcza obejmująca rodzaje przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, które wymagają sporządzenia raportu na podstawie postanowienia właściwego organu, z wyłączeniem działalności zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 9) działka sąsiednia – działka budowlana posiadająca nie mniej niż jedną wspólną granicę geodezyjną z inną działką budowlaną, posiadającą zjazd z tej samej drogi;
- 10) infrastruktura techniczna – przewody i urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne oraz inne, towarzyszące zabudowie;
- 11) linia zabudowy nieprzekraczalna – linia wyznaczająca najmniejszą dopuszczalną odległość usytuowania zewnętrznej krawędzi nadziemnej ściany budynku lub jej najbliższego punktu, w przypadku gdy jest ona nierównoległa do drogi, mierzona zgodnie z przepisami szczegółowymi planu;
- 12) linia zabudowy obowiązująca – linia wyznaczająca wymaganą odległość usytuowania zewnętrznej krawędzi nadziemnej ściany budynku lub jej najbliższego punktu, w przypadku gdy jest ona nierównoległa do drogi, mierzona zgodnie z przepisami szczegółowymi planu, przy czym:

- a) linia ta nie dotyczy balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami, elementów odwodnienia i detalu architektonicznego elewacji oraz innych, podobnych części budynku, sytuowanych ponad parterem,
  - b) na linii zabudowy należy sytuować min. 50% powierzchni ściany frontowej budynku ustalonego w przepisach szczegółowych planu,
  - c) linia ta jest jednocześnie nieprzekraczalną linią zabudowy dla innych budynków, wiat i zadaszeń, jeśli przepisy szczegółowe planu nie stanowią inaczej;
- 13) kamienica – miejski budynek mieszkalny, kulturowy lub współczesny, przynajmniej jednopiętrowy, usytuowany w zwartej lub półzwartej pierzei zabudowy, zamykającej wewnątrz podwórka, w tym także budynek plombowy;
  - 14) miejsca formalnie ważne – miejsce istotne dla kompozycji układu przestrzennego wsi, zamykające osie widokowe lub kształtujące wnętrza urbanistyczne;
  - 15) nośnik reklamowy – budowla służąca reklamie, a także reklamy umieszczane na obiektach budowlanych i urządzeniach lub ich częściach, z wyjątkiem szyldów sklepów i przedsiębiorstw oraz tablic informacyjnych instytucji;
  - 16) przepisy odrębne - przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, obowiązujące Polskie Normy i Branżowe Normy oraz przepisy prawa miejscowego obowiązujące na obszarze województwa opolskiego;
  - 17) przeznaczenie terenu - forma zagospodarowania lub działalności ustalonej w planie klasy przeznaczenia terenu lub grupy klas, które jako jedyne można sytuować na danym terenie lub w obiekcie;
  - 18) przeznaczenie dopuszczalne – alternatywne klasy przeznaczenia, które można sytuować na terenie lub w obiekcie niezależnie od przeznaczenia podstawowego lub łącznie z nim, w sposób zgodny z przepisami szczegółowymi planu;
  - 19) przeznaczenie uzupełniające – klasy przeznaczenia uzupełniające lub wzbogacające przeznaczenie terenu, nie zmieniające charakteru jego zagospodarowania i zabudowy, które można sytuować wyłącznie jako towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu lub dopuszczalnemu;
  - 20) przestrzeń wymagająca specjalnego opracowania - przestrzeń reprezentacyjna, wymagająca szczególnej staranności w zagospodarowaniu i wyposażeniu, z uwzględnieniem walorów kulturowych i krajobrazowych otoczenia, z zapewnieniem wysokiej jakości elementów małej architektury, oświetlenia w formie latarni ulicznych oraz nawierzchni z materiałów naturalnych lub szlachetnych, zróżnicowanymi rysunkiem, barwą i fakturą;
  - 21) szczególne wymagania architektoniczne – wymóg zapewnienia wysokich walorów architektonicznych i kompozycyjnych, nakładany na obiekt lub zespół obiektów, poprzez szczególne ukształtowanie formy oraz stosowanie w elewacjach wysokiej jakości materiałów budowlanych;
  - 22) szpaler drzew – pojedynczy lub podwójny szereg drzew, którego przerwanie dopuszcza się na skrzyżowaniach dróg oraz w miejscach zjazdów na działkę lub teren;
  - 23) teren - fragment obszaru objętego planem, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym lub liczbowo-literowym;
  - 24) wskaźnik zabudowy - wskaźnik wyrażający procentowy udział powierzchni zabudowy budynków, wiat i zadaszeń, usytuowanych na działce budowlanej lub terenie, w powierzchni tej działki budowlanej lub terenu;
  - 25) wymogi konserwatorskie – wymogi dot. ochrony obiektów wpisanych do rejestru zabytków lub objętych ochroną konserwatorską, określone przez wojewódzkiego konserwatora zabytków;
  - 26) zieleń towarzysząca - zieleń ozdobna i komponowana, w tym towarzysząca zabytkowym założeniom przestrzennym, budynkom i cmentarzom, wraz z elementami małej architektury, a w pasie drogowym zieleń przydrożna;
  - 27) zjazd - zjazd z drogi na działkę lub teren dla pojazdów samochodowych.

## **Rozdział 2.** **Przeznaczenie terenów**

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

1) tereny zabudowy mieszkaniowej, oznaczone symbolem:

- a) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - istniejące (§ 51-53),
- b) MNp – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - planowane (§ 54),
- c) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (§ 55),
- d) MZ – tereny zabudowy mieszkaniowo-zagrodowej (§ 56),
- e) MU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej (§ 57);

2) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem:

- a) U – tereny zabudowy usługowej (§ 58-60),
- b) UK – tereny usług kultury (§ 61),
- c) UO – tereny usług oświaty (§ 62),
- d) US – tereny sportu i rekreacji (§ 63),
- e) UT - tereny rekreacji i wypoczynku (§ 64-65);

3) tereny użytkowane rolniczo:

- a) RR - tereny rolnicze (§66-67),
- b) RZ - tereny użytków zielonych (§ 68),
- c) RO - tereny ogrodów (§ 69),
- d) RU - tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych (§ 70);

4) tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej, oznaczone symbolem:

- a) PS – tereny składów i magazynów (§ 71),
- b) PU - tereny produkcyjno-usługowe (§ 72);

5) tereny zieleni i wód, oznaczone symbolem:

- a) ZL - tereny lasów (§ 73),
- b) ZLp – tereny planowanych zalesień (§ 74),
- c) ZP – tereny zieleni urządzonej (§ 75-76),
- d) ZC – tereny cmentarzy (§ 77),
- e) WS – tereny wód powierzchniowych (§ 78-79);

6) tereny komunikacji, oznaczone symbolem:

- a) KS – tereny urządzeń komunikacji (§ 80-81),
- b) KP - tereny placów publicznych (§ 82),
- c) KDG – tereny dróg publicznych głównych (§ 83),
- d) KDZ – tereny dróg publicznych zbiorczych (§ 84),
- e) KDL – tereny dróg publicznych lokalnych (§ 85-86),
- f) KDD – tereny dróg publicznych dojazdowych (§ 87),
- g) KDP – tereny dróg publicznych pieszych (§ 88),
- h) KDW – tereny dróg wewnętrznych (§ 89-90);

7) tereny infrastruktury technicznej, oznaczone symbolem:

- a) E – tereny infrastruktury elektroenergetycznej (§ 91),
- b) W – tereny infrastruktury wodociągowej (§ 92),
- c) K – tereny infrastruktury kanalizacyjnej (§ 93).

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) przeznaczenie podstawowe oraz, w zależności od potrzeb, przeznaczenie dopuszczalne i uzupełniające, a także zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy ustala się w przepisach szczegółowych planu;
- 2) przepisy ogólne i szczegółowe obowiązują łącznie, przy czym przepisy ogólne są nadrzędne w stosunku do przepisów szczegółowych.

**§ 8. 1.** Ustala się następujące grupy klas przeznaczenia terenów:

1) zabudowa mieszkaniowa, obejmująca następujące klasy przeznaczenia terenu:

- a) mieszkania towarzyszące – to część budynków niemieszkalnych, w których znajdują się nie więcej niż 2 mieszkania,
- b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – rozumiana zgodnie z przepisami odrębnymi, lub zespół takich budynków wraz z budynkami i urządzeniami towarzyszącymi, związanymi z ich obsługą,
- c) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – to budynek mieszkalny nie będący budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, w rozumieniu przepisów odrębnych, lub zespół takich budynków wraz z urządzeniami towarzyszącymi, związanymi z ich obsługą,
- d) zabudowa zamieszkania zbiorowego – to obiekty i powierzchnie przeznaczone na stałe lub czasowe zamieszkanie ludzi takie jak dom dziecka, dom spokojnej starości, dom rencistów, dom zakonny, internat, bursa oraz inne o podobnym charakterze;

2) usługi, obejmujące następujące klasy przeznaczenia terenu:

- a) bezpieczeństwo publiczne – to obiekty i powierzchnie wykorzystywane przez policję, straż gminną i straż pożarną,
- b) biura – to obiekty i powierzchnie wykorzystywane przez administrację publiczną, organizacje i stowarzyszenia społeczne, polityczne, gospodarcze, religijne oraz związane z obsługą administracyjno-socjalną, obsługą pocztowo-telekomunikacyjną, zarządzaniem, doradztwem, finansami, ubezpieczeniami, obsługą nieruchomości, pośrednictwem, archiwizowaniem, obsługą turystyki, działalnością wydawniczą lub mediami, reklamą, a także biura projektów, prawnicze, notarialne i inne o podobnym charakterze,
- c) handel detaliczny – to obiekty i powierzchnie detalicznej sprzedaży towarów konsumentom, o powierzchni sprzedaży do 400m<sup>2</sup>, wraz z budynkami i urządzeniami towarzyszącymi, z wyjątkiem handlu pojazdami, sprzętem budowlanym i rolniczym lub ich częściami, materiałami budowlanymi, masowymi oraz detalicznej sprzedaży paliw (stacji paliw),
- d) obsługa zwierząt – to obiekty i powierzchnie przeznaczone na lecznice weterynaryjne, poradnie weterynaryjne, hotele lub schroniska dla zwierząt, szkoły tresury zwierząt oraz inne o podobnym charakterze,
- e) opieka medyczna – to obiekty i powierzchnie wykorzystywane do świadczenia usług i porad medycznych, diagnostyki medycznej, żłobki, a także zakłady opieki zdrowotnej, rehabilitacji, protetyki, laboratoria, ambulatoria, szkoły rodzenia oraz inne o podobnym charakterze, z wyjątkiem indywidualnych praktyk lekarskich,
- f) opieka społeczna – to obiekty i powierzchnie przeznaczone na pogotowie opiekuńcze, dom pomocy społecznej, dom samotnych matek, schronisko dla bezdomnych, ośrodki dla nieletnich, hospicjum, ośrodek dla ofiar przemocy, uzależnionych, emigrantów, hotele socjalne oraz inne o podobnym charakterze, umożliwiające zamieszkanie lub pobyt ludzi społecznie pokrzywdzonych,
- g) plenerowe obiekty kultury - to otwarte obiekty służące organizacji imprez kulturalnych takie jak muszle koncertowe, amfiteatr oraz inne o podobnym charakterze,
- h) rekreacja – to obiekty i powierzchnie umożliwiające odnawianie sił fizycznych i psychicznych za pomocą różnych form aktywności umysłowej lub fizycznej, takie jak sauny, salony masażu, solaria, łaźnie, siłownie, sale do aerobiku, fitness, jogi, tańca oraz inne o podobnym charakterze,

- i) rozrywka – to obiekty i powierzchnie wykorzystywane do prowadzenia działalności rozrywkowej takie jak sale taneczne, dyskoteki, kluby, salony gier, sale bilardowe, kręgielnie, kawiarnie internetowe, kabaret oraz inne o podobnym charakterze, z wyjątkiem sezonowych usług rozrywki,
  - j) sezonowe bazy turystyczne – to pola namiotowe, pola karawaningowe, pola i miejsca biwakowe oraz campingi,
  - k) sezonowe usługi rozrywki – to powierzchnie służące sezonowej lokalizacji cyrku, wesołego miasteczka, lunaparku oraz innych urządzeń rozrywkowych, stanowiących tymczasowe obiekty budowlane,
  - l) usługi bytowe – to punkty usług szewskich, zegarmistrzowskich, ślusarskich, fryzjerskich, kosmetycznych, stylistycznych, optycznych, szklarskich, pralniczych, fotograficznych, kserograficznych, intrologatorskich, internetowych, pogrzebowych, wykonywania pieczętek, a także punkty napraw i wypożyczania sprzętu, artykułów użytku osobistego i domowego oraz inne o podobnym charakterze,
  - m) usługi drobne – to usługi świadczone w ramach wykonywania wolnego zawodu oraz świadczone indywidualnie przez jednoosobowe podmioty gospodarcze takie jak indywidualne praktyki lekarskie, weterynaryjne, projektowe, geodezyjne, prawnicze, rachunkowo-księgowo, doradcze, detektywistyczne, związane z tłumaczeniami, sekretarskie, obsługi finansowej i ubezpieczeniowej oraz inne o podobnym charakterze,
  - n) usługi edukacji i wychowania – to obiekty i powierzchnie przeznaczone pod szkoły i przedszkola, a także placówki opiekuńczo – wychowawcze,
  - o) usługi gastronomii – to restauracje, bary, herbaciarnie, kawiarnie, cukiernie, koktajl-bary, winiarnie, puby, tawerny, gospody oraz inne o podobnym charakterze, także wraz z usługami cateringowymi,
  - p) usługi kształcenia – to obiekty i powierzchnie wykorzystywane przez niepubliczne szkoły artystyczne oraz specjalistyczne, nauczające języków, tańca, rysunku, religii, aktorskie itp. oraz oferujące prowadzenie kursów i szkoleń w zakresie nauczania, z wyjątkiem szkół nauki jazdy pojazdami i szkół tresury zwierząt,
  - q) usługi kultu religijnego – to obiekty kultu religijnego,
  - r) usługi kultury – to obiekty i powierzchnie służące kulturze, sztuce lub wystawiennictwu, takie jak sale koncertowe, muzea, sale wystawowe, kina, galerie sztuki, biblioteki, czytelnie, centra informacyjne, domy kultury, świetlice oraz inne o podobnym charakterze,
  - s) usługi sportu – to obiekty i powierzchnie umożliwiające uprawianie sportu takie jak hale sportowe, sportowo-widowiskowe, sale gimnastyczne, kryte baseny kąpielowe i pływalnie, stadiony, kryte lodowiska, ośrodki i kluby sportowe obejmujące kompleks obiektów i urządzeń sportowych jak np. jeździeckie, wspinaczkowe, rolkowe, rowerowe itp. oraz inne o podobnym charakterze, wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
  - t) usługi turystyki – to hotel, motel, pensjonat, dom gościnny, dom wycieczkowy, schronisko turystyczne oraz inne służące zakwaterowaniu turystów, także z towarzyszącymi usługami gastronomii i handlu detalicznego, z wyjątkiem agroturystyki i sezonowych baz turystycznych,
  - u) usługi upowszechniania kultury – to obiekty i powierzchnie służące upowszechnianiu i popularyzacji kultury lub sztuki, takie jak kluby profesjonalne (literacki, artystyczny, taneczny itp.), studia i pracownie artystyczne, wypożyczalnie nośników elektronicznych oraz inne o podobnym charakterze;
- 3) użytki rolnicze, obejmujące następujące klasy przeznaczenia terenu:
- a) agroturystyka – to działalność usługowo-turystyczna prowadzona przez rolników na terenie rodzinnego gospodarstwa rolnego, wolna od podatku dochodowego od osób fizycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie podatków,
  - b) ogrody – to ogrody przydomowe wykorzystywane rolniczo oraz ogrody działkowe i rekreacyjne towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, wraz z obiektami małej architektury, altanami, oranżeriami, szklarniami, przydomowymi oczkami wodnymi i basenami kąpielowymi otwartymi, nie wymagającymi pozwolenia na budowę,
  - c) obsługa produkcji rolnej – to obiekty i powierzchnie obsługi produkcji rolnej i gospodarki polowej oraz przetwórstwa rolno-spożywczego,

- d) produkcja rolna – to obiekty produkcji zwierzęcej, roślinnej, takie jak fermy chowu i hodowli zwierząt, szklarnie, gospodarstwa ogrodnicze, szkółkarskie, rybackie, pieczarkarnie i inne, służące bezpośrednio produkcji rolniczej uznanej, zgodnie z przepisami odrębnymi, za dział specjalny,
  - e) użytki rolne – to grunty orne, sady i plantacje wraz z drogami rolniczymi, urządzeniami melioracji wodnych, urządzeniami przeciwpowodziowymi i przeciwpożarowymi oraz zaopatrzenia rolnictwa w wodę,
  - f) użytki zielone – to łąki trwałe i pastwiska trwałe wraz z drogami rolniczymi oraz urządzeniami melioracji wodnych urządzeniami przeciwpowodziowymi i przeciwpożarowymi oraz zaopatrzenia rolnictwa w wodę,
  - g) zabudowa zagrodowa – rozumiana zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) aktywność gospodarcza, obejmująca następujące klasy przeznaczenia terenu:
- a) bazy maszyn – to bazy komunalne, budowlane, transportowe, spedycyjno-transportowe, spedycyjne, obsługi zieleni oraz inne o podobnym charakterze,
  - b) eksploatacja surowców – to powierzchniowa eksploatacja surowców mineralnych prowadzona wyłącznie na udokumentowanym złożu na podstawie koncesji, zgodnie z przepisami odrębnymi prawa geologicznego i górniczego,
  - c) handel hurtowy – to obiekty i powierzchnie odsprzedaży towarów innym jednostkom handlu hurtowego lub detalicznego oraz innym użytkownikom, a także handel detaliczny materiałami budowlanymi i masowymi,
  - d) handel pojazdami – to obiekty i powierzchnie sprzedaży pojazdów samochodowych, maszyn budowlanych i rolniczych, ciągników, a także ich wynajem oraz inne o podobnym charakterze,
  - e) naprawa pojazdów – to obiekty i powierzchnie usług wykonywanych w zakresie remontów, napraw, konserwacji pojazdów, sprzętu budowlanego, rolniczego i innych urządzeń, takie jak usługi mechaniczne, blacharskie, lakiernicze, wulkanizacyjne, elektrotechniczne i elektroniczne, wymiany części i akcesoriów oraz inne o podobnym charakterze,
  - f) obsługa pojazdów – to obiekty i powierzchnie usług wykonywanych w zakresie obsługi pojazdów silnikowych takie jak diagnostyka pojazdów, wykonywanie przeglądów technicznych, myjnie, pomoc drogową, a także handel detaliczny pojazdami lub ich częściami, wynajem pojazdów oraz inne o podobnym charakterze, z wyjątkiem stacji paliw,
  - g) produkcja drobna – to obiekty i powierzchnie wykorzystywane do prowadzenia działalności wytwórczej lub usługowej zakładu rzemieślniczego takie jak stolarstwo, ślusarstwo, kamieniarstwo, piekarnictwo, cukiernictwo, a także drobna produkcja innych wyrobów, rozmaitych artykułów i sprzętu,
  - h) produkcja energii – to produkcja energii z biomasy lub biogazu,
  - i) produkcja – to obiekty i powierzchnie wykorzystywane do prowadzenia działalności produkcyjnej, wytwórczej i przetwórczej oraz innej o podobnym charakterze,
  - j) składy i magazyny – to obiekty i powierzchnie wykorzystywane do składowania i magazynowania, sortowania, konfekcjonowania oraz inne o podobnym charakterze,
  - k) stacje paliw – to stacje paliw płynnych i samodzielne stacje gazu płynnego, rozumiane zgodnie z przepisami odrębnymi, na których dokonuje się detalicznej sprzedaży paliw, także z towarzyszącą obsługą pojazdów,
  - l) urządzenia gospodarki odpadami – to obiekty i powierzchnie związane ze skupem, zbiórką i czasowym składowaniem złomu lub surowców wtórnych, z wyjątkiem innych form gospodarki odpadami obejmujących obiekty segregacji, przeładunku, przeróbki, recydingu, obróbki, unieszkodliwiania i składowania odpadów oraz demontażu pojazdów zużytych;
- 5) zieleń i wody, obejmujące następujące klasy przeznaczenia terenu:
- a) cmentarze – to cmentarze komunalne i wyznaniowe wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną, zielenią i obiektami budowlanymi, w tym domem pogrzebowym lub kostnicą, z wyjątkiem cmentarza dla pochówku zwierząt,
  - b) lasy i zalesienia – rozumiane zgodnie z przepisami odrębnymi o lasach, a także zadrzewienia i zakrzewienia przydrożne i śródpolne,



- c) urządzenia sportu i rekreacji – to otwarte, terenowe urządzenia do uprawiania sportu i rekreacji takie jak boiska, korty tenisowe, skocznie, ścieżki rowerowe, rolkowe i hipiczne, ścieżki zdrowia, ściany wspinaczkowe, lodowiska odkryte, plaże, kąpieliska, pomosty, przystanie wodne oraz inne o podobnym charakterze, z wyjątkiem tras sportów motorowych,
  - d) urządzenia turystyczne – rozumiane zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych,
  - e) wody – to wody powierzchniowe płynące i stojące, takie jak rzeki, potoki, jeziora, stawy związane z gospodarką rybacką, rekreacją i wypoczynkiem wraz urządzeniami wodnymi,
  - f) zielen parkowa – to parki wraz z urządzeniami rekreacji i wypoczynku codziennego (plac zabaw dla dzieci, ławki) i elementami małej architektury takimi jak pomniki, posągi, rzeźby, figury, obeliski, fontanny, tablice pamiątkowe i inne obiekty architektury ogrodowej, podnoszące prestiż terenu,
  - g) zielen urządzona – to skwery i zielńce wraz z urządzeniami rekreacji codziennej (place zabaw dla dzieci, ławki, urządzenia gimnastyczne itp.) i utrzymania porządku (placyki gospodarcze, trzepaki, miejsca czasowego gromadzenia odpadów bytowych);
- 6) infrastruktura komunikacyjna, obejmująca następujące klasy przeznaczenia terenu:
- a) droga - ulica - rozumiana zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) droga piesza – to droga dla ruchu pieszych, z dopuszczeniem ruchu rowerów, pojazdów specjalnych i uprzywilejowanych oraz niezbędnego dojazdu do działek z niej dostępnych,
  - c) droga wewnętrzna – rozumiana zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) plac publiczny – to ogólnodostępny plac publiczny wraz z zielenią komponowaną i elementami małej architektury takimi jak pomniki, posągi, rzeźby, figury, obeliski, fontanny, tablice pamiątkowe i inne obiekty małej architektury, podnoszące prestiż terenu,
  - e) trasa rekreacyjna – to szlaki turystyczne, trasy spacerowe, a także trasy rowerowe i hipiczne,
  - f) trasa rowerowa – to droga dla rowerów, zgodnie z przepisami odrębnymi, zapewniająca bezpieczny i wygodny ruch rowerowy, obejmująca wydzielone ścieżki rowerowe lub też wydzielone pasy dla ruchu rowerów,
  - g) urządzenia kolejowe – to obiekty i urządzenia przystanku kolejowego,
  - h) urządzenia parkowania – to jednopoziomowy, odkryty zespół miejsc parkingowych dla samochodów osobowych, sytuowany na poziomie terenu, poza pasem drogowym drogi, z wyjątkiem urządzeń parkowania samochodów ciężarowych,
  - i) urządzenia parkowania samochodów ciężarowych – to jednopoziomowy, odkryty zespół miejsc parkingowych dla samochodów o masie powyżej 3,5t., w tym dla samochodów przewożących ładunki niebezpieczne;
- 7) infrastruktura techniczna, obejmująca następujące klasy przeznaczenia terenu:
- a) urządzenia elektroenergetyczne – to stacje transformatorowe SN,
  - b) urządzenia kanalizacyjne – to przepompownie oraz instalacje, obiekty i urządzenia oczyszczalni ścieków;
  - c) urządzenia wodociągowe – to ujęcia wody wymagające pozwolenia wodno-prawnego,
  - d) infrastruktura telekomunikacyjna – to przewody i urządzenia telekomunikacyjne, rozumiane zgodnie z przepisami odrębnymi, także infrastruktura telekomunikacyjna o nieznacznym oddziaływaniu.

2. Na terenach, o których mowa §7 ust.1, można sytuować:

- 1) infrastrukturę techniczną związaną z obsługą obiektów i terenów, a także inną infrastrukturę techniczną, jeśli nie koliduje z istniejącą i planowaną zabudową lub zagospodarowaniem terenów;
- 2) drogi wewnętrzne, zielen towarzyszącą i obiekty małej architektury.

### **Rozdział 3.**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

**§ 9. 1.** Ustala się ogólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego na obszarze objętym planem:

- 1) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej segmenty budynku, sytuowane na wydzielonych działkach, nie muszą być lustrzanym odbiciem, z zastrzeżeniem ust. 2;
- 2) przy budowie, nadbudowie, rozbudowie, przebudowie i remoncie segmentów budynku w zabudowie bliźniaczej należy zachować:
  - a) jednakowe wysokości od poziomu terenu do górnej krawędzi ściany zewnętrznej oraz do kalenicy dachu,
  - b) jednorodne materiały wykończenia elewacji oraz kolorystykę,
  - c) jednorodną geometrię dachu oraz materiał i kolor jego pokrycia,
  - d) jednorodną pod względem materiału i podziałów stolarkę okienną i drzwiową,
  - e) jednorodne formy doświetlenia poddasza użytkowego (okna połaciowe, lukarny);
- 3) przy rozbudowie budynków, dach części dobudowanej należy pokryć takim samym materiałem i w takim samym kolorze, jak pokrycie dachu istniejącego;
- 4) w przypadku adaptacji poddasza na cele użytkowe:
  - a) nowe okna sytuować w osiach okien kondygnacji usytuowanej poniżej,
  - b) dopuszcza się różnorodne formy doświetlania poddasza wyłącznie w przypadku, gdy wynika to z projektu adaptacji całego poddasza na cele użytkowe;
- 5) z zastrzeżeniem §12 ust. 3 pkt 2, w kolorystyce:
  - a) elewacji budynków stosować odcienie kolorów pastelowych, z wyjątkiem odcieni koloru niebieskiego i zielonego,
  - b) wysokich dachów budynków stosować materiał w odcieniach koloru czerwonego, brązowego i grafitowego;
- 6) w budynku dopuszcza się:
  - a) wprowadzenie różnych podziałów stolarki okiennej, jeśli wynika to z projektu zmiany wyglądu całej elewacji,
  - b) wprowadzenie różnych kolorów na elewacji, jeśli wynika to z projektu kolorystyki elewacji,
  - c) przebudowę balkonów i logii, jeśli wynika to z projektu całej elewacji budynku.

2. Na obszarze objętym planem zakazuje się:

- 1) lokalizacji budynków rekreacji indywidualnej, zdefiniowanej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) wygradzania działek od strony dróg publicznych i wewnętrznych ogrodzeniami wykonanymi z prefabrykatów betonowych oraz o powierzchni ażurowej mniejszej niż 70% i wysokości większej niż 1,8m;
- 3) umieszczania na dachach jednorodzinnych budynków mieszkalnych konstrukcji wsporczych wraz z anteną i urządzeniami towarzyszącymi, o wysokości większej niż 2m.

3. Jeżeli przepisy szczegółowe planu nie stanowią inaczej, dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy z inną działką budowlaną w przypadkach:

- 1) określonych w przepisach odrębnych;
- 2) odbudowy i przebudowy istniejącej zabudowy;
- 3) budowy zabudowy wielorodzinnej oraz jednorodzinnej bliźniaczej i szeregowej;  
przy spełnieniu wymogów przepisów odrębnych w zakresie ochrony przeciwpożarowej.

**§ 10.** 1. Ustala się granice terenów wymagających rehabilitacji:

- 1) przemysłowych, obejmujących tereny oznaczone symbolem MZ, MNp i 1K;
- 2) magazynowo-składowo-mieszkaniowych, obejmujących fragment terenu oznaczonego symbolem MU.

2. W granicach terenów wymagających rehabilitacji, o których mowa w ust. 1, ustala się obowiązek:

- 1) przekształcenia istniejącego sposobu użytkowania terenu na klasy przeznaczenia ustalone przepisami szczegółowymi planu;

- 2) przywrócenia użytkowania obiektów wpisanych do rejestru zabytków i objętych ochroną konserwatorską;
- 3) likwidacji lub przekształcenia zabudowy substandardowej, kolidującej z przeznaczeniem terenu lub rangą miejsca, w tym szczególnie zabudowy magazynowo-składowej.

**§ 11.** 1. Ustala się granice ochrony kompozycji historycznego układu ruralistycznego „owalnicy”, wymagającego ochrony i rewaloryzacji.

2. W granicach ochrony kompozycji układu ruralistycznego, o którym mowa w ust.1, następujące elementy historycznego układu przestrzennego obejmuje się ochroną:

- 1) trakty wrzecionowato wygiętych dróg, oznaczonych symbolem KDP i 1KDZ, okalających dawny plac publiczny jakim było tzw. „nawsie”, oznaczone symbolem 1U;
- 2) dominantę przestrzenną, jaką stanowi wieża kościoła parafialnego;
- 3) układ zabudowy:
  - a) w części północno-zachodniej w formie zwartej lub półzwartej pierzei zabudowy kamienicowej, sytuowanej kalenicą równoległą do frontu działki,
  - b) w części południowo-wschodniej w formie budynków wolnostojących, sytuowanych szczytem i kalenicą prostopadłą do frontu działki.

3. Dla terenów położonych w granicach ochrony kompozycji, o których mowa w ust.1, ustala się obowiązek:

- 1) zmiany sposobu ukształtowania i użytkowania dawnego „nawsia”, o którym mowa w ust. 2 pkt 1, poprzez zwiększenie udziału usług i zieleni towarzyszącej oraz udziału przestrzeni ogólnodostępnych;
- 2) rewaloryzacji budynków, o których mowa w §28 i §29, oraz budynków istotnych dla kompozycji zespołu zabudowy, w tym szczególnie pochodzących sprzed 1945 roku;
- 3) ukształtowania:
  - a) ścian urbanistycznych w zwartej lub półzwartej pierzei zabudowy wokół placu publicznego, oznaczonego symbolem KP,
  - b) budynków sytuowanych w miejscach formalnie ważnych, zgodnie z zasadami określonymi w § 13;
- 4) dostosowania nowej zabudowy do form zabudowy historycznej-kulturowej w zakresie sposobu sytuowania, linii zabudowy, gabarytów i wysokości, proporcji elewacji frontowych, geometrii i pokrycia dachów oraz sposobu sytuowania kalenicy;
- 5) stosowania:
  - a) materiałów wykończeniowych typowych dla zespołu zabudowy tzn. tynku oraz ceramicznego pokrycia dachów,
  - b) stylowych latarni ulicznych,
  - c) w nawierzchniach materiałów naturalnych lub szlachetnych.

**§ 12.** 1. Ustala się granice ochrony kompozycji historycznego zespołu zabudowy robotniczej, pochodzącej z lat 30-tych XX wieku, wymagające ochrony i rewaloryzacji.

2. Dla zespołu zabudowy robotniczej, o którym mowa w ust. 1, ustala się ochronę historycznych podziałów parcelacyjnych, sposobu sytuowania budynków istotnych dla kompozycji zespołu zabudowy, linii zabudowy, gabarytów i wysokości budynków oraz geometrii ich dachów.

3. Dla budynków istotnych dla kompozycji zespołu zabudowy:

- 1) zakazuje się nadbudowy budynku o więcej niż 30cm oraz dokonywania zmiany geometrii dachu;
- 2) nakazuje się stosowanie na elewacji budynku materiałów wykończeniowych i kolorów typowych dla zespołu zabudowy tzn. tynku w kolorze pastelowym oraz ceramicznego pokrycia dachu w odcieniach koloru czerwonego;
- 3) dopuszcza się:
  - a) wymianę budynków przy zachowaniu wymogów przepisów szczegółowych,

- b) rozbudowę poziomą budynku pod warunkiem zachowania wysokości od poziomu terenu do górnej krawędzi elewacji frontowej,
- c) zachowanie budynku mieszkalnego nr 39, w jego dotychczasowej formie, oraz jego rozbudowę i przebudowę, zgodnie z przepisami szczegółowymi planu.

**§ 13.** 1. Na rysunku planu ustala się miejsca formalnie ważne.

2. Dla budynków sytuowanych w miejscach, o których mowa w ust. 1, obowiązują szczególne wymagania architektoniczne, uwzględniające walory kulturowe otoczenia.

3. Dopuszcza się sytuowanie na budynkach akcentów architektonicznych.

#### **Rozdział 4.**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

**§ 14.** 1. Z zastrzeżeniem ust. 2, na obszarze objętym planem zakazuje się sytuowania:

- 1) zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 2) przedsięwzięć wymagających utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania, z wyjątkiem infrastruktury komunikacyjnej i infrastruktury technicznej.

2. Działalność gospodarcza nie może powodować przekroczenia obowiązujących standardów jakości środowiska i standardów emisyjnych, określonych w przepisach odrębnych, poza granicami terenu, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny.

3. W przedsięwzięciach mogących znacząco oddziaływać na środowisko stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne:

- 1) minimalizujące wartości podstawowych uciążliwości dla ludzi i środowiska;
- 2) gwarantujące dotrzymanie standardów jakości środowiska i standardów emisyjnych, określonych w przepisach odrębnych;
- 3) wykluczające skażenie lub zakażenie środowiska.

**§ 15.** 1. W celu ochrony jakości powietrza atmosferycznego należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne ograniczające lub zapobiegające niskiej emisji, w tym szczególnie:

- 1) w lokalnych i w indywidualnych systemach grzewczych stosować paliwa niskoemisyjne lub urządzenia niskoemisyjne, zapewniające dotrzymanie obowiązujących norm emisji zanieczyszczeń;
- 2) wykorzystać energię odnawialną i paliwa ekologiczne w zasilaniu energetycznym budynków oraz w gospodarce komunalnej.

2. Materiały, będące źródłem emisji niezorganizowanej do powietrza, składować w obiektach zadaszonych, a w przypadku ich składowania na otwartym terenie wdrażać technologie minimalizujące emisję wtórną.

3. Wzdłuż dróg publicznych, oznaczonych symbolem 1KDG i 2KDZ, sytuować zadrzewienia liniowe oraz kształtować je w sposób zapewniający ochronę przed rozprzestrzenianiem się zanieczyszczeń komunikacyjnych.

**§ 16.** 1. W celu ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz ziemi przed zanieczyszczeniami, zakazuje się:

- 1) wprowadzania nieczyszczonych ścieków do środowiska, w tym rolniczego wykorzystania ścieków;
- 2) czasowego składowania nawozów, środków ochrony roślin oraz innych substancji, w sposób mogący zanieczyszczać powierzchnię ziemi, glebę i wody.

2. Powierzchnie, na których istnieje niebezpieczeństwo zanieczyszczenia substancjami szkodliwymi, mogącymi przenikać do wód lub do ziemi, należy uszczelnić, zabezpieczyć przed spływem zanieczyszczonych wód na tereny przyległe oraz wyposażyć w urządzenia oczyszczające i zabezpieczające przed przedostaniem się substancji zagrażających środowisku naturalnemu wód i ziemi.

3. Miejsca czasowego gromadzenia odpadów zabezpieczyć przed przedostaniem się do wód lub do ziemi substancji mających negatywny wpływ na ich środowisko.

4. Nawozy oraz środki ochrony roślin przechowywać w szczelnych zbiornikach lub na utwardzonym i nieprzepuszczalnym podłożu, odpornym na działanie substancji żrących.

5. Gnojówkę i gnojowicę gromadzić w szczelnych zbiornikach na płynne odchody zwierzęce i zagospodarować rolniczo na gruntach własnego gospodarstwa rolnego, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych w zakresie nawozów i nawożenia, w dawkach nie przekraczających granic możliwości buforowych kompleksu sorpcyjnego gleb.

6. Zachować i odtworzyć obudowę biologiczną cieków i zbiorników wodnych, oznaczonych symbolem 1WS i 2WS, ograniczającą spływy powierzchniowe zanieczyszczeń.

7. Zakazuje się odprowadzania ścieków opadowych do zbiorników wodnych, oznaczonych symbolem 1WS, wykorzystywanych do celów hodowlanych lub rekreacyjnych.

**§ 17.** 1. Na rysunku planu wskazuje się granice udokumentowanego złoża kruszywa naturalnego ŁĄCZNIK.

2. Do czasu racjonalnego wydobycia kopaliny w granicach udokumentowanego złoża, o którym mowa w ust. 1, zakazuje się:

- 1) budowy obiektów budowlanych, nie związanych z eksploatacją złoża;
- 2) dokonywania trwałych nasadzeń upraw sadowniczych, ogrodniczych lub leśnych.

**§ 18.** 1. Na terenie udokumentowanego złoża, o którym mowa w §17, wskazuje się projektowane stanowisko dokumentacyjne przyrody nieożywionej, obejmujące odsłonięcia piaszczysto-żwirowe osadów plioceńskiej sieci rzecznej reprezentatywne dla serii osadowej, będące ważnym świadectwem pozwalającym na odtworzenie procesów korytowych oraz kierunków przepływu rzek przed zlodowaceniami na terenie południowej Opolszczyzny.

2. Do czasu ustanowienia stanowiska dokumentacyjnego, o którym mowa w ust. 1:

- 1) zakazuje się niszczenia, uszkodzenia lub jego przekształcania oraz wykonywania robót ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu na długości ok. 20-30m, po zakończeniu eksploatacji złoża;
- 2) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić ochronę stanowiska dokumentacyjnego, zgodnie z przepisami szczegółowymi planu.

**§ 19.** 1. Ustala się granice terenów wymagających rekultywacji, obejmujących zdegradowane tereny poeksploatacyjne.

2. W granicach terenu wymagającego rekultywacji, o którym mowa w ust. 1:

- 1) ustala się obowiązek rekultywacji w kierunku wodnym, leśnym lub rolnym;
- 2) dopuszcza się wykorzystanie zbiorników wodnych na cele gospodarki rybackiej oraz rekreacji, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu;
- 3) zakazuje się zabudowy terenu oraz składowania odpadów.

**§ 20.** 1. W usługach i produkcji, także produkcji rolnej, stosować surowce i materiały zapobiegające powstawaniu odpadów lub pozwalające utrzymać ich ilość możliwie na najniższym poziomie.

2. Ustala się następujące zasady postępowania z odpadami:

- 1) bytowymi i komunalnymi – odprowadzić na składowisko komunalne; minimalizować ilość wytwarzanych odpadów, gromadzić z uwzględnieniem ich segregacji, w sposób bezpieczny dla środowiska;
- 2) niebezpiecznymi oraz innymi odpadami wytworzonymi podczas budowy i eksploatacji obiektów budowlanych, postępować zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności należy zapewnić odbiór tych odpadów przez podmioty posiadające odpowiednie zezwolenia.

3. Masy ziemne i skalne, usuwane lub przemieszczane w związku z realizacją inwestycji na obszarze objętym planem, wykorzystać do ukształtowania terenu inwestycji lub gospodarczo, w miejscach wskazanych przez burmistrza, w tym szczególnie do rekultywacji „dzikich” wyrobisk poeksploatacyjnych, o których mowa w §19.

4. Grunt rodzimy oraz masy ziemne i skalne, powstające w wyniku sortowania i przerobu surowców mineralnych na obszarze górniczym, wykorzystać do prac niwelacyjnych i ukształtowania terenu oznaczonego symbolem 2UT, lub wykorzystać gospodarczo zgodnie z ust. 3.

**§ 21.** 1. Zgodnie z przepisami odrębnymi, określającymi dopuszczalne poziomy hałasu, teren oznaczony symbolem:

- 1) 1MN, 2MN, 3MN i MNp – jest terenem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MW - jest terenem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 3) MZ - jest terenem zabudowy zagrodowej;
- 4) MU, 1U, 2U i 3U – jest terenem mieszkaniowo – usługowym;
- 5) 1UO i 2UO – jest terenem zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 6) US, 1UT, 2UT i 1ZP - jest terenem rekreacyjno-wypoczynkowym.

2. Dla pozostałych terenów, nie wymienionych w ust.1, 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 działki zgodnie z tymi przepisami.

3. Budynki lub pomieszczenia przeznaczone na stały pobyt ludzi, podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych w zakresie ochrony przed hałasem i wibracjami, usytuowane w odległości do 50m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 1KDG, należy kształtować i zabezpieczyć przed hałasem i drganiami poprzez stosowanie skutecznych rozwiązań przestrzennych i technicznych, zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach.

4. W działalności gospodarczej stosować rozwiązania ograniczające emisję hałasu, w tym szczególnie hermetyzację produkcji o technologiach stwarzających zagrożenia ponadnormatywne.

5. Drogi i ulice oznaczone na rysunku planu symbolem 1KDG i 2KDZ obudować zielenią izolacyjną zgodną z siedliskiem, wielopiętrową, zapewniającą ochronę przed hałasem. Zieleń sytuować z uwzględnieniem wymogów § 26.

**§ 22.** 1. Obejmuje się ochroną następujące elementy szaty roślinnej, wskazane na rysunku planu:

- 1) zieleń naturalną siedlisk przyrodniczych chronionych;
- 2) pojedyncze drzewa i grupy drzew, usytuowane na terenie oznaczonym symbolem ZC.

2. Na terenach występowania zieleni naturalnej siedlisk przyrodniczych chronionych, o których mowa w ust. 1 pkt 1:

1) ochronie podlegają:

- a) niżowe łąki świeże, użytkowane ekstensywnie (6510), występujące na terenie oznaczonym symbolem RZ,
- b) łągi wierzbowe, topolowe, jesionowo-olszowe (91EO) oraz łągowe lasy dębowo-wiązowo-jesionowe (91FO), występujące na terenie oznaczonym symbolem ZL;

2) sposób użytkowania i zagospodarowania terenów podporządkować wymogom ochrony występujących siedlisk przyrodniczych, w tym szczególnie zapewnić zrównoważone użytkowanie, odnowienie zasobów, tworów i składników siedlisk chronionych;

3) zakazuje się:

- a) dokonywania zmian sposobu użytkowania oraz ukształtowania terenu,
- b) skracania przebiegu cieków wodnych oraz rozbudowy systemu melioracji odwadniających na terenach RZ,
- c) wycinki drzew na terenie ZL;

4) dopuszcza się wyłącznie odbudowę, przebudowę i remont istniejącej infrastruktury technicznej.

3. Dla drzew, o których mowa w ust. 1 pkt 2, obowiązuje:

- 1) zakaz prowadzenia robót ziemnych, robót budowlanych oraz podejmowania innych działań i czynności w ich otoczeniu, mogących spowodować zniszczenie, uszkodzenie lub szkodliwą zmianę warunków wegetacji;
- 2) dopuszcza się tylko cięcia pielęgnacyjne, z wyjątkiem przypadków wystąpienia zagrożeń dla ludzi i mienia.

**§ 23.** 1. Ustala się następujące zasady kształtowania szaty roślinnej na obszarze objętym planem:

- 1) na terenach użytkowanych rolniczo, oznaczonych symbolem 1RR i RZ, wykonać liniowe zadrzewienia przydrożne i śródpolne o funkcji wodochronnej i wiatrochronnej, z uwzględnieniem wymogów § 26;

- 2) wzdłuż cieków i zbiorników wodnych, oznaczonych symbolem 1WS i 2WS, zachować istniejące zadrzewienia i zakrzewienia przywodne oraz uzupełniać je gatunkami zgodnymi z siedliskiem, a w wodach utrzymać i odtwarzać ekosystemy od wód zależne;
- 3) na terenach zabudowanych powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone zagospodarować zielenią towarzyszącą, z dominacją gatunków zgodnych z siedliskiem;
- 4) w pasach drogowych ulic sytuować zieleń przydrożną zgodną z siedliskiem, w formie zadrzewień liniowych lub pojedynczych drzew.

2. W trakcie robót budowlanych, prowadzonych na terenach zabudowanych, drzewa należy zabezpieczać przed uszkodzeniami.

3. Dopuszcza się usunięcie drzew, na zasadach określonych przepisami odrębnymi, jeśli:

- 1) kolidują z planowanym zagospodarowaniem terenu;
- 2) zagrażają bezpieczeństwu ludzi, mienia lub ruchu drogowego.

§ 24. 1. W celu zapewnienia swobodnej migracji zwierząt oraz ich dostępu do wody zakazuje się:

- 1) grodzenia nieruchomości położonych na terenach oznaczonych symbolem RZ i ZL;
- 2) sytuowania obiektów budowlanych i grodzenia nieruchomości przyległych do terenów wód powierzchniowych, oznaczonych symbolem 1WS i 2WS, z wyjątkiem obiektów związanych z gospodarką wodną i rybacką, rekreacją i wypoczynkiem, ochroną przeciwpowodziową oraz eksploatacją udokumentowanego złoża.

2. W przypadku dokonania odkrycia kopalnych szczątków roślin lub zwierząt należy powiadomić regionalnego dyrektora ochrony środowiska, a jeżeli to nie jest możliwe - burmistrza.

§ 25. 1. W celu ochrony walorów przyrodniczych i krajobrazowych regionalnego korytarza ekologicznego wskazuje się granice projektowanego obszaru chronionego krajobrazu DOLINA BIAŁEJ.

2. Do czasu ustanowienia obszaru chronionego krajobrazu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) obowiązek ochrony walorów fizjonomicznych krajobrazu, w tym szczególnie naturalnego ukształtowania doliny rzecznej oraz mozaiki ekosystemów podtrzymujących różnorodność florystyczną i faunistyczną, poprzez:
  - a) zachowanie mozaiki krajobrazowej trwałych użytków zielonych w dnie doliny oraz liniowych i punktowych zadrzewień sytuowanych wzdłuż koryt cieków wodnych,
  - b) ochronę terenów podmokłych i wodno-błotnych,
  - c) stosowanie naturalnych i biologicznych metod w użytkowaniu rolniczym;
- 2) nakaz przywrócenia użytków zielonych na terenach istniejących gruntów ornych oraz dostosowania lokalizacji i formy urządzeń sportu i rekreacji do walorów przyrody i krajobrazu;
- 3) zakaz dokonywania zmian ukształtowania terenu, z wyjątkiem zmian związanych z budową zbiorników wodnych i urządzeń ochrony przed powodzią.

§ 26. 1. Ustala się strefę E, ochrony ekspozycji, obejmując ochroną:

- 1) widok na wieżę zamku w Mosznej z punktu widokowego usytuowanego na drodze relacji Dębina – Moszna, oznaczonej symbolem 2KDG, oraz ciągu widokowego drogi relacji Opole – Lubrza, oznaczonej symbolem 1KDG;
- 2) widok na wieżę kościoła oraz historyczną zabudowę wsi Łącznik z ciągu widokowego drogi relacji Opole-Lubrza, oznaczonej symbolem 1KDG.

2. Z zastrzeżeniem ust. 3, w strefie E, o której mowa w ust. 1, wyznaczonej na rysunku planu:

- 1) zakazuje się sytuowania obiektów budowlanych mogących przesłonić lub zakłócić odbiór widoku, w tym nośników reklamowych, napowietrznych linii elektroenergetycznych, konstrukcji, budowli rolniczych oraz innych obiektów budowlanych, a także zadrzewień, lasów i zalesień, z wyjątkiem infrastruktury telekomunikacyjnej;

2) nakazuje się ochronę lokalnych cech ukształtowania i pokrycia terenu oraz harmonijnego kształtowania zabudowy sytuowanej pomiędzy punktem/ciągiem widokowym, a oglądanym widokiem.

3. Dla infrastruktury telekomunikacyjnej, sytuowanej w strefie E, o której mowa w ust. 1, ustala się obowiązek:

1) wykluczenia takiego usytuowania wolnostojących konstrukcji wieżowych oraz ich form architektonicznych, które będą:

a) agresywne krajobrazowo,

b) dominować nad obiektami, o których mowa w ust. 1,

c) konkurować z obiektami, o których mowa w ust. 1, koncentrując uwagę obserwatorów ze względu na wyróżniającą się wysokość, wielkość lub formę architektoniczną;

2) maskowania urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej, usytuowanych na innych obiektach budowlanych, w sposób nie szpecący krajobrazu.

**§ 27.** 1. Ustala się strefę ochrony historycznej dominanty przestrzennej jaką jest wieża kościoła parafialnego, eksponowana w widoku.

2. Nakazuje się zapewnienie iluminacji stałej wieży kościoła oraz najbardziej wartościowych detali architektonicznych.

3. Zakazuje się:

1) podejmowania działań mogących obniżyć walory estetyczne i architektoniczne dominanty przestrzennej;

2) w promieniu 250m od historycznej dominanty przestrzennej, lokalizacji nowych dominant przestrzennych oraz obiektów budowlanych mogących przesłonić lub zakłócić odbiór widoku.

## **Rozdział 5.**

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

**§ 28.** 1. Na rysunku planu wskazuje się zabytki, wpisane do rejestru zabytków, podlegające ścisłej ochronie konserwatorskiej na podstawie przepisów odrębnych:

1) kościół parafialny p.w. Nawiedzenia NP Marii, mur. 1720-23r., 1874-77r., nr rej. R 95/48, ul. Świerczewskiego;

2) plebania (obok kościoła), mur. XVIII, 1827r., nr rej. 1757/66 z dnia 06.10.1966r., ul. Świerczewskiego 24.

2. Dla zabytków, wymienionych w ust. 1:

1) ustala się ochronę historycznej bryły i formy architektonicznej budynku, geometrii dachu, kompozycji i podziałów elewacji, zewnętrznego detalu architektonicznego, rodzaju materiałów wykończeniowych elewacji i pokrycia dachu, historycznych elementów konstrukcji sklepień, stropów i klatek schodowych, rozmieszczenia i kształtu otworów okiennych oraz drzwiowych i ich stylowej stolarki, a także innych elementów, zgodnie z wymogami konserwatorskimi;

2) nakazuje się odtworzenie zniszczonych fragmentów historycznego detalu architektonicznego oraz stolarki okiennej;

3) zakazuje się rozbiórki zabytku, jego rozbudowy i nadbudowy oraz zmiany geometrii dachu;

4) dopuszcza się adaptację poddasza budynku, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, na cele użytkowe, pod warunkiem zachowania osiowego układu okien doświetlających poddasze użytkowe.

3. Dopuszcza się odstępstwa od warunków określonych w ust. 2 jeśli ich zakres jest zgodny z wymogami konserwatorskimi, uzyskanymi zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Dokonanie zmiany sposobu użytkowania zabytków, o których mowa w ust. 1, prowadzenie prac konserwatorskich i restauratorskich, prowadzenie badań konserwatorskich i architektonicznych, pozwolenie na budowę i rozbiórkę zabytku oraz prowadzenie innych robót budowlanych i podejmowanie innych czynności, określonych przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków, a także wykonywanie robót budowlanych w otoczeniu zabytku wymaga pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi.



**§ 29.** 1. Obejmuje się ochroną konserwatorską następujące obiekty budowlane:

- 1) kostnica przy kościele parafialnym, mur., XVIII - XIXw.;
- 2) dom, kamienica, mur. k. XIX w., ul. Świerczewskiego 15;
- 3) budynek gospodarczy (magazynowy) koło plebanii i kościoła parafialnego, mur. lata 20-30-te XX w., ul. Świerczewskiego 24;
- 4) dom, mur.-sztach. pocz. XX w., ul. Świerczewskiego 30;
- 5) dom, mur.-sztach. k.XIX w., ul. Świerczewskiego 81;
- 6) figura św. Jana Nepomucena, usytuowana przy drodze na Korfantów i Chrzelice, w rejonie domu nr 1, kamienna, 2 połowa XVIII wieku.

2. Dla zabytków, o których mowa w ust. 1 pkt 1-5:

- 1) ustala się ochronę historycznej bryły i formy architektonicznej, gabarytów oraz geometrii dachu, kompozycji i podziałów elewacji oraz zewnętrznego wystroju architektonicznego, historycznego rodzaju materiałów wykończenia ścian zewnętrznych i dachu, elementów konstrukcji sklepień, stropów i klatek schodowych, historycznych formy doświetlenia poddasza oraz stylowej stolarki okiennej i drzwiowej;
- 2) nakazuje się dostosowanie nowych otworów okiennych i drzwiowych do historycznego wizerunku budynku oraz odtworzenie zniszczonych fragmentów detalu architektonicznego elewacji;
- 3) zakazuje się:
  - a) rozbudowy budynku, o którym mowa w ust. 1 pkt 1 i pkt 3,
  - b) umieszczania na budynkach urządzeń technicznych w sposób naruszający ich walory kulturowe, w tym szczególnie na elewacji frontowej i dachu;
- 4) dopuszcza się:
  - a) adaptację poddasza na cele użytkowe, pod warunkiem zachowania osiowego układu okien doświetlających poddasze użytkowe,
  - b) rozbudowę i przebudowę a także rozbiórkę budynku, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, wyłącznie w przypadku uzasadnionym złym stanem technicznym, po wykonaniu niezbędnej dokumentacji zabytku dla potrzeb archiwalnych.

3. Dla obiektu małej architektury, o którym mowa w ust. 1 pkt 6, ustala się ochronę historycznego miejsca jego usytuowania, historycznej formy i materiału.

4. Dopuszcza się odstępstwa od warunków określonych w ust. 2 i ust. 3 jeśli ich zakres jest zgodny z wymogami konserwatorskimi, uzyskanymi zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Pozwolenie na dokonanie zmiany sposobu użytkowania obiektów, o których mowa w ust. 1, prowadzenie prac konserwatorskich i restauratorskich, a także pozwolenie na budowę lub rozbiórkę obiektu budowlanego oraz podejmowanie czynności, o których mowa w §37, wydaje się w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 30.** 1. Na rysunku planu wskazuje się zabytki archeologiczne, wpisane do rejestru zabytków, podlegające ścisłej ochronie konserwatorskiej na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) stanowisko archeologiczne nr 4, osada, VII-IX w., nr rej. A-768/87;
- 2) stanowisko archeologiczne nr 5, osada, VIII-X w., nr rej. A-777/87.

2. Dla zabytków archeologicznych, o których mowa w ust. 1:

- 1) nakazuje się zachowanie oraz ich ochronę przed zniszczeniem, a także zachowanie warunków umożliwiających dalsze prowadzenie badań archeologicznych;
- 2) zakazuje się sytuowania zabudowy, infrastruktury technicznej, zalesień, zadrzewień i zakrzewień, dokonywania zmiany ukształtowania terenu oraz wykonywania wszelkich robót ziemnych i czynności, które mogą naruszyć zachowane relikty archeologiczne, z wyjątkiem robót polowych;
- 3) dopuszcza się przeprowadzenie prac konserwatorskich, rewaloryzacyjnych oraz ekspozycję zabytku.

3. Roboty ziemne podejmowane w promieniu 100m od granic zabytków archeologicznych, o których mowa w ust.1, należy wyprzedzająco zgłosić i uzgodnić z właściwym organem do spraw ochrony zabytków oraz prowadzić je zgodnie z wymogami określonymi w przepisach odrębnych.

4. Prowadzenie badań archeologicznych na zabytkach archeologicznych, o których mowa w ust. 1, oraz przemieszczanie zabytku wymaga pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 31.** 1. Obejmuje się ochroną konserwatorską stanowiska archeologiczne, ujęte w gminnej ewidencji zabytków, wskazane na rysunku planu:

- 1) stanowisko nr 1, punkt i ślad osadniczy, 2 poł. XIII-XV w;
- 2) stanowisko nr 2, punkt osadniczy, 2 poł. XIII-XIV w.

2. W obrębie stanowisk archeologicznych, o których mowa w ust. 1, oraz w promieniu 50m od ich granic wszelkie roboty ziemne, zmiany sposobu użytkowania lub zagospodarowania terenu, w tym zadrzewienie i zalesienie terenu, należy wyprzedzająco zgłosić i uzgodnić z organem właściwym do spraw ochrony zabytków oraz prowadzić je zgodnie z wymogami określonymi w przepisach odrębnych.

3. W przypadku ujawnienia podczas prowadzenia robót ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, należy postępować w sposób określony w przepisach odrębnych.

## **Rozdział 6.**

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

**§ 32.** 1. Na obszarze objętym planem następujące tereny uznaje się za obszary przestrzeni publicznej:

- 1) teren placu publicznego, oznaczony symbolem KP;
- 2) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolem 1ZP;
- 3) teren usług sportu i rekreacji, oznaczony symbolem US.

2. Obszary przestrzeni publicznej, o których mowa w ust.1, uznaje się za przestrzeń wymagającą specjalnego opracowania, z obowiązkiem dostosowania form małej architektury i oświetlenia oraz form i kompozycji zieleni towarzyszącej do sposobu użytkowania terenu, rangi miejsca i walorów kulturowych otoczenia.

3. Na obszarach przestrzeni publicznej, o których mowa w ust. 1:

- 1) dopuszcza się sytuowanie tymczasowych obiektów usługowo-handlowych:
  - a) wyłącznie związanych z organizacją imprez masowych, kulturalnych lub okolicznościowych, zgodnie z wymogami § 94 ust. 2,
  - b) o powierzchni do 25m<sup>2</sup> i o wysokości do 5m do najwyżej położonego punktu;
- 2) nośniki reklamowe, szyldy i tablice informacyjne należy sytuować zgodnie z wymogami §34;
- 3) urządzenia techniczne należy sytuować zgodnie z wymogami §35;
- 4) zakazuje się wygradzania działek od strony placu publicznego, oznaczonego symbolem KP.

**§ 33.** 1. Na obszarze objętym planem za przestrzeń publiczną uznaje się także:

- 1) ogólnodostępne tereny budynków użyteczności publicznej;
- 2) pasy drogowe dróg publicznych;
- 3) pasy drogowe dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolem 2KDW, położonych w granicach ochrony kompozycji historycznego układu ruralistycznego;
- 4) pasy drogowe dróg pieszych, oznaczonych symbolem KDP;
- 5) przestrzeń półprywatną obejmującą teren położony pomiędzy linią rozgraniczającą dróg publicznych, a elewacją frontową budynków przyulicznych.

2. W przestrzeniach publicznych, o których mowa w ust. 1, ustala się zakaz sytuowania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, z wyjątkiem obiektów towarzyszących wiatom przystankowym komunikacji zbiorowej, stanowiącymi z nimi całość techniczno-użytkową.

3. Nośniki reklamowe, szyldy i tablice informacyjne należy sytuować zgodnie z wymogami §34 planu, a obiekty małej architektury i urządzenia techniczne zgodnie z wymogami §35.

**§ 34.** 1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady sytuowania nośników reklamowych, szyldów i tablic informacyjnych:

- 1) w obszarach przestrzeni publicznej, o których mowa w §32 ust. 1, dopuszcza się sytuowanie nośników reklamowych związanych z organizowanymi imprezami sportowymi, masowymi, kulturalnymi i okolicznościowymi;
- 2) w przestrzeniach publicznych, o których mowa w §33 ust. 1, zakazuje się sytuowania wszelkich nośników reklamowych na obiektach budowlanych oraz w formie wolnostojących konstrukcji, z wyjątkiem słupów reklamowych w formie walca o średnicy do 1,5m i wysokości do 4m;
- 3) z zastrzeżeniem wymogów §26, na terenach rolnych, oznaczonych symbolem 1RR, położonych wzdłuż dróg głównych 1KDG i 2KDG, nośniki reklamowe sytuować zachowując:
  - a) nieprzekraczalną linię zabudowy od krawędzi jezdni – od 20m do 30m,
  - b) odległość pomiędzy reklamami – od 20 do 25m,
  - c) powierzchnię reklamy – od 6m<sup>2</sup> do 12m<sup>2</sup> ;
- 4) zakazuje się sytuowania nośników reklamowych:
  - a) na terenach oznaczonych symbolem 1MN i MNp, UK, RZ, RO, ZL, ZLp i ZC,
  - b) w pasie drogowym dróg publicznych, z zastrzeżeniem pkt 2,
  - c) na skrzyżowaniach dróg, w trójkątach widoczności o wymiarach min. 25mx25m,
  - d) bliżej niż 1m od trasy rowerowej,
  - e) na elewacjach budynków zabytkowych, o których mowa w §28-29,
  - f) na budynkach w sposób przysłaniający historyczne detale architektoniczne lub okna, z wyjątkiem reklam tymczasowych umieszczonych na rusztowaniach w trakcie wykonywania robót budowlanych,
  - g) na drzewach oraz promieniu rzutu ich korony, z wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem US;
- 5) szyldy i tablice informacyjne sytuować na elewacji frontowej budynku, w rejonie wejścia, poniżej dolnej krawędzi okien piętra, przy czym łącznie nie mogą one zajmować więcej niż:
  - a) 10% powierzchni elewacji budynku, na której są umieszczane,
  - b) 50% tafli szyby, w przypadku sytuowania ich na szybach witryn i okien jako namalowanych lub naklejanych;
- 6) formę tablic informacyjnych i szyldów umieszczanych na budynkach, o których mowa w §28-29, należy podporządkować walorom kulturowym obiektu oraz uzgodnić lub zaopiniować, zgodnie z wymogami §28 ust. 4 i §29 ust. 5.

2. Na rysunku planu ustala się miejsce rezerwowane pod lokalizację nośników reklamowych służących wyłącznie reklamie i popularyzacji wsi, realizowanych wyłącznie przez gminę Biała. W miejscach rezerwowanych:

- 1) obowiązuje usytuowanie nośników reklamowych o starannej formie, dostosowanej do walorów kulturowych wsi np. rzeźb, postumentów;
- 2) dopuszcza się usytuowanie reklam wielkogabarytowych lub wielkopowierzchniowych;
- 3) w promieniu 50m zakazuje się usytuowania innych nośników reklamowych, niż wymienionych w pkt 1-2.

**§ 35.** 1. W obszarach przestrzeni publicznych oraz w przestrzeniach publicznych, o których mowa §32 ust. 1 i §33 ust. 1, ustala się:

- 1) obowiązek:
  - a) ujednoczenia form obiektów małej architektury, znaków i planów informacji wizualnej oraz oświetlenia ulicznego,

- b) zapewnienia wysokich walorów estetycznych i użytkowych,
  - c) dostosowania kompozycji zieleni towarzyszącej do rangi miejsca i walorów kulturowych,
  - d) stosowania w nawierzchniach materiałów naturalnych lub szlachetnych, na całej powierzchni lub ich fragmentach;
- 2) usytuowanie obiektów nie może naruszać ciągłości i szerokości chodnika oraz ścieżki rowerowej.

2. Usytuowanie urządzeń technicznych w obszarach przestrzeni publicznych oraz w przestrzeniach publicznych, o których mowa w §32 ust. 1 i §33 ust. 1, nie może:

- 1) zagrażać bezpieczeństwu ludzi;
- 2) szpeci lub zakłócać układu przestrzennego;
- 3) naruszać detalu architektonicznego oraz szpeci elewacji budynków.

## **Rozdział 7.**

### **Sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych**

§ 36. 1. Na rysunku planu wskazuje się teren górniczy i obszar górniczy ustanowiony dla złoża kruszywa naturalnego „Łącznik”.

2. W granicach obszaru górniczego, o którym mowa w ust. 1:

- 1) dopuszcza się powierzchnię eksploatację piasku i żwiru przez jednego przedsiębiorcę, z zachowaniem wymogów §17;
- 2) dopuszcza się sytuowanie, obiektów budowlanych i urządzeń związanych z pozyskaniem, segregacją i przeróbką kopaliny;
- 3) należy zachować filary ochronne od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 3KDL i KDD oraz od słupów napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV, w wielkości ustalonej w koncesji, jednak nie mniej niż 5m;
- 4) z zastrzeżeniem §18, brzegi zbiorników poeksploatacyjnych kształtować w sposób umożliwiający ich wykorzystanie do rekreacji i wypoczynku, w tym szczególnie w sposób umożliwiający wykonanie plaży.

3. W granicach terenu górniczego dopuszcza się:

- 1) sytuowanie zwałowisk nadkładów;
- 2) sytuowanie budynków towarzyszących i pomocniczych, zapewniających obsługę kopalni, przy zachowaniu wskaźnika zabudowy, linii zabudowy, gabarytów i wysokości oraz geometrii dachów, określonych w przepisach szczegółowych planu;
- 3) pobór wód do celów technologicznych oraz zrzut podczyszczonej wody technologicznej do wyrobiska, pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów odrębnych.

4. Ustala się rekultywację terenu zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w przepisach szczegółowych planu, w tym wyrobisk poeksploatacyjnych w kierunku wodnym.

## **Rozdział 8.**

### **Zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości**

§ 37. 1. Dopuszcza się podział i scalanie nieruchomości w granicach obszaru objętego planem.

2. Linie rozgraniczające tereny o różnych rodzajach przeznaczenia, określone ściśle, stanowią równocześnie zewnętrzne granice działek przeznaczonych do podziału lub scalenia.

3. Podziału nieruchomości zabudowanych można dokonać jeżeli:

- 1) jest on zgodny z przepisami odrębnymi oraz spełnia ich wymagania w zakresie ochrony przeciwpożarowej oraz prawnie chronionych interesów stron;
- 2) zapewni dostęp do drogi, zgodnie z wymogami § 44 ust. 1;
- 3) umożliwi zagospodarowanie działki budowlanej lub nieruchomości, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu.

4. Nowe działki budowlane należy wydzielić zgodnie z rysunkiem planu lub przy zachowaniu następujących parametrów:

1) powierzchnia działki budowlanej powinna wynosić:

- a) min. 800m<sup>2</sup> - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
- b) od 600m<sup>2</sup> do 1600m<sup>2</sup> – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
- c) od 400m<sup>2</sup> do 1200m<sup>2</sup> - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej i szeregowej,
- d) min. 1200m<sup>2</sup> – dla zabudowy zagrodowej i agroturystycznej oraz dla zabudowy mieszkaniowej z produkcją drobną lub usługami,
- e) min. 500m<sup>2</sup> – dla zabudowy usługowej, z wyjątkiem zabudowy sytuowanej na terenie oznaczonym symbolem 1UT i 2UT,
- f) min. 1500m<sup>2</sup> – dla zabudowy sytuowanej na terenie oznaczonym symbolem 1UT i 2UT,
- g) min. 1500m<sup>2</sup> – dla zabudowy związanej z aktywnością gospodarczą;

2) szerokość frontu działki powinna wynosić:

- a) min. 25m – dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
- b) od 18m do 30m – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
- c) od 9m do 20m - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej i szeregowej,
- d) od 20m do 40m – dla zabudowy zagrodowej i agroturystycznej oraz dla zabudowy mieszkaniowej z produkcją drobną lub usługami,
- e) min. 18m – dla zabudowy usługowej, z wyjątkiem zabudowy sytuowanej na terenie oznaczonym symbolem 1UT i 2UT,
- f) min. 25m – dla zabudowy sytuowanej na terenie oznaczonym symbolem 1UT i 2UT,
- g) min. 25m dla zabudowy związanej z aktywnością gospodarczą;

3) kąt położenia granicy nowej działki, w stosunku do linii rozgraniczających pasa drogowego powinien wynosić od 60° do 90° .

5. Dopuszcza się inne parametry działek, niż określone w ust. 4, z przypadku:

- 1) uzasadnionym skrajnym lub narożnym usytuowaniem działki budowlanej przy liniach rozgraniczających terenu;
- 2) sytuowania urządzeń infrastruktury technicznej.

6. Zakazuje się dokonywania wtórnego podziału terenów, oznaczonych symbolem 1ZP, 2ZP, 2U, UK, US, 1UO oraz 1MN.

7. W przypadku nieruchomości, na których usytuowane są zabytki wpisane do rejestru zabytków oraz obiekty budowlane objęte ochroną konserwatorską, podziału można dokonać zgodnie z wymogami § 28 ust. 4 i § 29 ust. 5.

## **Rozdział 9.**

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**

**§ 38.** 1. Do cieków wodnych i rowów melioracyjnych należy zapewnić dostęp właściwemu zarządcy, odpowiedzialnemu za ich eksploatację.

2. Z zastrzeżeniem § 24, zakazuje się:

- 1) grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej, niż określono w przepisach odrębnych, oraz zakazywania przechodzenia przez ten obszar;
- 2) sytuowania obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 4 m od linii brzegowej cieków wodnych, z wyjątkiem urządzeń związanych z gospodarką wodną, sportem i rekreacją.

**§ 39.** 1. Od linii kolejowych, wydzielonych na rysunku planu granicą terenów zamkniętych:

- 1) zachować odległości wymagane przepisami odrębnymi od granicy obszaru kolejowego i osi skrajnego toru przy sytuowaniu drzew i krzewów oraz obiektów budowlanych, nie związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego lub utrzymaniem linii kolejowej;
- 2) w pasie terenu o szerokości 5 m zakazuje się sytuowania obiektów budowlanych mogących utrudnić prowadzenie kolejowej drogi technologicznej;
- 3) roboty ziemne:
  - a) mogą być prowadzone w odległości nie mniejszej niż 4m od granic obszaru kolejowego,
  - b) prowadzone w odległości od 4m do 20m od granic obszaru kolejowego należy wykonywać zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W przypadku otwarcia terenu zamkniętego, dla terenu otwartego stosować ustalenia jak dla terenu oznaczonego symbolem 2KDG lub 1PS.

**§ 40.** 1. W zasięgu strefy ochrony sanitarnej od cmentarza, obejmującej obszar położony w odległości do:

- 1) 50m wokół jego granic, obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów określone przepisami odrębnymi;
- 2) 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.

**§ 41.** Od osi napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV zachować odległości wymagane przepisami odrębnymi do rzutu budynku i jego części, przeznaczonych na pobyt ludzi, oraz do rzutu prowadzonych robót budowlanych.

## **Rozdział 10.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz wyposażenia terenów w miejsca parkingowe dla samochodów**

**§ 42.** 1. Ustala się następujące zasady modernizacji i rozwoju systemu drogowego na obszarze objętym planem:

- 1) zachowuje się wojewódzką drogę publiczną nr 414 relacji Opole - Lubrza, oznaczoną symbolem 1KDG, i nr 409 relacji Dębina - Strzelce Op., oznaczoną symbolem 2KDG, oraz dopuszcza rozbudowę ich pasa drogowego;
- 2) zachowuje się wojewódzką drogę publiczną nr 407 relacji Nysa - Łącznik, oznaczoną symbolem 1KDZ, oraz planuje się budowę obejścia drogowego wsi Łącznik, oznaczonego symbolem 2KDZ, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) po realizacji obejścia drogowego, o którym mowa w pkt 2, na terenie zabudowanym wsi dopuszcza się zmianę kategorii odcinka drogi oznaczonej symbolem 1KDZ, na powiatową lub gminną drogę publiczną;
- 4) zachowuje się powiatową drogę publiczną nr 1268 O relacji Łącznik – Radostynia – Ligota Bialska, oznaczoną symbolem 1KDL, oraz dopuszcza rozbudowę jej pasa drogowego;
- 5) dopuszcza się zmianę kategorii powiatowej drogi nr 1274 O relacji Łącznik – Radostynia, oznaczonej symbolem 2KDL, na gminną drogę publiczną lub wewnętrzną;
- 6) planuje się zmianę kategorii oraz klasy powiatowej drogi publicznej nr 1266 O relacji Łącznik -Ogiernicze, oznaczonej symbolem 1KDW, na gminną drogę wewnętrzną, na zasadach określonych przepisami odrębnymi;
- 7) zachowuje się gminną drogę publiczną nr 106519 O relacji Żabnik - Łącznik, oznaczoną symbolem 3KDL, oraz ciąg drogi nr 106516 O relacji Łącznik – Ogiernicze i nr 106517 O relacji Stacja PKP Łącznik – Ogiernicze, oznaczony symbolem 4KDL, oraz dopuszcza rozbudowę ich pasa drogowego;
- 8) planuje się gminne drogi publiczne, oznaczone symbolem 5KDL i KDD, zapewniające obsługę terenów istniejącej i planowanej zabudowy.

2. Parametry i zasady zagospodarowania dróg, o których mowa w ust. 1, ustalono w przepisach szczegółowych planu.

3. W pasach drogowych dróg publicznych, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące wymagania:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejących obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych z gospodarką drogową lub obsługą ruchu, w przypadkach określonych przepisami odrębnymi;

- 2) zakazuje się sytuowania obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. a;
- 3) dopuszcza się:
  - a) odstępstwa od zakazu, o którym mowa w pkt 2, w przypadkach określonych przepisami odrębnymi,
  - b) etapową przebudowę i remont dróg, w dostosowaniu do występujących potrzeb;
- 4) budowa, przebudowa lub remont obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych z gospodarką drogową lub obsługą ruchu, wymaga zgody zarządcy drogi;
- 5) na terenie zabudowanym wsi nowe i modernizowane drogi należy dostosować do wymogów osób niepełnosprawnych.

4. Na rysunku planu wyznacza się rezerwę terenu pod rozbudowę drogi, o której mowa w ust. 1 pkt 5, w wielkości 7,5m od jej osi. W granicach rezerwy terenowej drogi zakazuje się dokonywania zmian sposobu użytkowania i zagospodarowania, które mogą uniemożliwić lub utrudnić realizację inwestycji drogowych.

**§ 43.** 1. Na obszarze objętym planem zachowuje się i planuje nowe drogi:

- 1) wewnętrzne, oznaczone symbolem 2KDW;
- 2) wewnętrzne, nie wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, zapewniające dojazd i dojście do budynków, w tym drogi pożarowe;
- 3) rolnicze, nie wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

2. Parametry i zasady zagospodarowania dróg, oznaczonych symbolem 2KDW, ustalono w przepisach szczegółowych planu.

3. Nowe drogi wewnętrzne, o których mowa w ust. 1 pkt 2, winny spełniać wymogi przepisów odrębnych stawiane drogom pożarowym oraz drogom zapewniających dojście i dojazd do budynków.

4. Nowe drogi rolnicze, o których mowa w ust. 1 pkt 3, wykonać o szerokości pasa drogowego od 5m do 8m oraz jezdni o szerokości min. 3,5m.

5. Dopuszcza się zachowanie, budowę, przebudowę i remont istniejących obiektów budowlanych oraz infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogami, o których mowa w ust. 1, za zgodą zarządcy drogi.

**§ 44.** 1. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenów, wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi:

- 1) zakazuje się sytuowania nowych zjazdów z:
  - a) drogi publicznej, oznaczonej symbolem 1KDG, 2KDG i 2KDZ, z wyjątkiem zjazdów na teren oznaczony symbolem 1KS,
  - b) odcinka drogi publicznej, oznaczonej symbolem 1KDZ, położonego poza terenami zabudowanymi i planowanymi do zabudowy;
- 2) dopuszcza się sytuowanie zjazdów na teren lub działkę budowlaną:
  - a) z odcinka drogi publicznej, oznaczonej symbolem 1KDZ, przyległego do terenów zabudowanych i planowanych do zabudowy - bez ograniczeń,
  - b) z dróg publicznych, oznaczonych symbolem 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL i KDD – bez ograniczeń,
  - c) z dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolem 1KDW i 2KDW – bez ograniczeń,
  - d) z dróg publicznych pieszych, oznaczonych symbolem KDP – z ograniczeniem do zjazdów niezbędnych do obsługi działek nie posiadających dostępu do innych dróg oraz niezbędnych zjazdów na drogi pożarowe;
- 3) usytuowanie zjazdu z dróg publicznych wymaga zgody zarządcy drogi; zjazd projektować, budować, przebudowywać zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

2. Ustala się zasady minimalnego wyposażenia terenów w miejsca parkingowe (m.p.) dla samochodów osobowych, wymagane dla poszczególnych klas przeznaczenia terenów:

- 1) mieszkania towarzyszące – 0,5 m.p. na 1 mieszkanie;

- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 3 m.p. na jedno mieszkanie, wliczając garaż;
- 3) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – 1 m.p. na jedno mieszkanie;
- 4) zabudowa zamieszkania zbiorowego – 0,2 m.p. na 1 miejsce użytkowe;
- 5) bezpieczeństwo publiczne, biura, obsługa zwierząt, opieka medyczna, opieka społeczna – 0,25 m.p. na 1 miejsce pracy, jednak nie mniej niż 3 m.p.;
- 6) handel detaliczny o powierzchni sprzedaży:
  - a) do 200m<sup>2</sup> - 2 m.p. na 100m<sup>2</sup> pow. sprzedaży,
  - b) powyżej 200m<sup>2</sup> do 400m<sup>2</sup> – 4 m.p. na 100m<sup>2</sup> pow. sprzedaży;
- 7) rekreacja i usługi turystyki – 1 m.p. na 4 miejsca noclegowe/użytkowe;
- 8) rozrywka, usługi gastronomii, usługi kultury, usługi upowszechniania kultury – 0,20 m.p. na 1 miejsce konsumpcyjne/noclegowe/użytkowe;
- 9) usługi edukacji i wychowania oraz usługi kształcenia – 2 m.p. na 1 izbę lekcyjną;
- 10) usługi sportu – 0,15 m.p. na 1 miejsce użytkowe;
- 11) agroturystyka – 0,5 m.p. na 1 miejsce noclegowe;
- 12) aktywność gospodarcza – 0,20 m.p. na każde stanowisko pracy;
- 13) pozostałe – 1 m.p. na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

3. Miejsca parkingowe, o których mowa w ust. 2, należy sytuować na działce budowlanej, na której usytuowany jest obiekt, z zastrzeżeniem ust. 4.

4. Dopuszcza się usytuowanie miejsc parkingowych zapewniających obsługę terenu oznaczonego symbolem 1UO i US na terenach urządzeń komunikacyjnych, oznaczonych symbolem 2KS.

5. Na terenie oznaczonym symbolem 1UO, 2UO i US sytuować miejsca postojowe dla rowerów.

## **Rozdział 11.**

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

**§ 45.** 1. Na obszarze objętym planem:

- 1) zachowuje się istniejącą infrastrukturę techniczną, z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu;
- 2) dopuszcza się sytuowanie nowej infrastruktury technicznej.
  2. Ustala się ogólne zasady sytuowania infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem:
    - 1) na terenach położonych wzdłuż dróg infrastrukturę techniczną sytuować w odległościach i na zasadach określonych przepisami odrębnymi;
    - 2) dopuszcza się usytuowanie infrastruktury technicznej:
      - a) w pasie drogowym dróg na zasadach określonych w §42 ust. 3 i §43 ust. 5,
      - b) na terenie lub działce budowlanej, za zgodą właściciela, jeśli nie koliduje z ustalonym w planie przeznaczeniem i nie zakłóca możliwości zabudowy nieruchomości zgodnie z ustaleniami planu,
      - c) jako towarzyszącej inwestycjom, na terenie lub działce budowlanej własnej inwestorów, na warunkach określonych przez operatora sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
    - 3) wzdłuż granic terenów zamkniętych sieci magistralne sytuować zgodnie z przepisami odrębnymi;
    - 4) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej jako wbudowanych w inne obiekty budowlane;
    - 5) w obszarach przestrzeni publicznej i w przestrzeniach publicznych, o których mowa w §32 ust. 1 i §33 ust. 1, sieci infrastruktury technicznej realizować wyłącznie jako podziemne.

3. Istniejącą infrastrukturę techniczną, w przypadku wystąpienia kolizji z nowym zagospodarowaniem lub zabudową terenu, należy przenieść lub zmodernizować w uzgodnieniu z właściwym operatorem sieci.



4. Terenom lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej należy zapewnić dostęp do drogi publicznej, jeśli przepisy odrębne nie stanowią inaczej.

**§ 46.** 1. Zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej wsi, istniejącej i rozbudowanej, zaopatrywanej w wodę z ujęcia wody w Pogórze (Brzeźnicy), z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Dopuszcza się:

- 1) zaopatrzenie w wodę do celów technologicznych i gospodarczych z ujęć własnych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem §40 pkt 2;
- 2) zaopatrzenie sieci wodociągowej w wodę z ujęcia w Smolarni, poprzez powiązanie wodociągów gminy Biała i Strzelczki, odcinkiem wodociągu tranzytowego relacji Chrzelice - Smolarnia;
- 3) zachowanie powiązań wodociągu z ujęciem wody w Pogórze, jako ujęciem awaryjnym.

3. Parametry sieci wodociągowej winny zapewnić wodę do celów przeciwpożarowych, w ilości i na zasadach określonych przepisami odrębnymi.

**§ 47.** 1. Odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych - do istniejącej i rozbudowanej sieci kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem na oczyszczalnię ścieków, usytuowaną na terenie oznaczonym symbolem 1K lub 2K, z zastrzeżeniem ust. 2 i ust.3.

2. Wyłącznie do czasu rozbudowy centralnego systemu kanalizacji sanitarnej oraz budowy oczyszczalni ścieków na terenie 2K, dopuszcza się:

- 1) przebudowę i rozbudowę istniejącej oczyszczalni ścieków, usytuowanej na terenie oznaczonym symbolem 1K, oraz odprowadzenie do niej ścieków z terenów skanalizowanych;
- 2) na terenach nieskanalizowanych gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych, pod warunkiem zapewnienia ich odbioru i oczyszczenia;
- 3) budowę przydomowych oczyszczalni ścieków ze stopniem biologicznym na działkach o powierzchni większej niż 900m<sup>2</sup>, usytuowanych na terenach:
  - a) obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, oznaczonych symbolem RU,
  - b) zabudowy mieszkaniowo-zagrodowej, oznaczonych symbolem MZ, położonej w przysiółku Dębina,
  - c) rekreacji i wypoczynku, oznaczonych symbolem 2UT.

3. Ścieki przemysłowe - odprowadzić do systemu kanalizacji, o którym mowa w ust. 1, lub bezpośrednio na komunalną oczyszczalnię ścieków, po uprzednim podczyszczeniu w urządzeniach zakładowych, w przypadkach zanieczyszczenia przekraczającego dopuszczalne wskaźniki.

4. Ścieki opadowe lub roztopowe:

- 1) pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych należy przed wprowadzeniem do kanalizacji deszczowej lub do wód lub do ziemi oczyścić w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi;
- 2) pochodzące z powierzchni niezanieczyszczonych można odprowadzić do wód lub do ziemi bez oczyszczenia;
- 3) czyste, można retencjonować na terenach objętych planem oraz wykorzystywać je do nawadniania terenów zieleni urządzonej i towarzyszącej.

5. System kanalizacyjny realizować zapewniając parametry techniczne sieci kanalizacji sanitarnej umożliwiające włączenie do systemu kanalizacyjnego wsi położonych w północnej części gminy.

**§ 48.** 1. Zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejących i rozbudowanych stosownie do potrzeb sieci średniego i niskiego napięcia oraz stacji transformatorowych SN.

2. Sieci średnich i niskich napięć:

- 1) istniejące, na odcinkach kolidujących z planowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu, należy przebudować;
- 2) nowe sieci elektroenergetyczne, sytuowane na terenach istniejącej i planowanej zabudowy, realizować wyłączenie jako podziemne.

3. Dopuszcza się wykorzystanie energii do celów grzewczych.

**§ 49.** 1. Zaopatrzenie w ciepło z lokalnych kotłowni lub ze źródeł indywidualnych, z zastrzeżeniem §15 ust. 1, a także z ekologicznych źródeł ciepła.

2. Sieci ciepłownicze realizować wyłącznie jako podziemne.

3. Zaopatrzenie w gaz do celów bytowych, grzewczych i technologicznych – ze zbiorników stacjonarnych.

**§ 50.** 1. Dostęp do usług telekomunikacyjnych poprzez rozbudowę infrastruktury telekomunikacyjnej, w tym związanych z sieciami szerokopasmowymi, oraz telefonią komórkową.

2. Istniejące sieci telekomunikacyjne kolidujące z planowaną zabudową i zagospodarowaniem terenów należy przebudować.

3. Infrastrukturę telekomunikacyjną sytuować zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem wymogów § 26-27, przy czym na terenie oznaczonym symbolem 1MN, 2MN, 3MN i MNp dopuszcza się wyłącznie budowę infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu.

## **DZIAŁ II. PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE**

### **Szczegółowe przeznaczenie terenów oraz zasady kształtowania ich zabudowy i zagospodarowania**

#### **Rozdział 1.**

#### **Tereny zabudowy mieszkaniowej**

**§ 51.** 1. 1MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, istniejące, dla których ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) uzupełniające – rekreacja, usługi bytowe, usługi drobne i usługi upowszechniania kultury.

2. W ramach przeznaczenia terenów, o których mowa w ust. 1:

1) przeznaczenie uzupełniające sytuować wyłącznie w budynku stodoły lub w budynku usytuowanym na historycznej linii zabudowy stodoł;

2) dopuszcza się sytuowanie wyłącznie działalności nie zakłócającej funkcji mieszkaniowej.

3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

1) zabudowa mieszkaniowa w formach zabudowy wolnostojącej;

2) dla rozbudowy poziomej budynków istotnych dla kompozycji zespołu zabudowy:

a) nieprzekraczalną linię zabudowy wyznacza tylna ściana budynku,

b) stosować wymogi §12;

3) dopuszcza się adaptację stodoł na drugi budynek mieszkalny;

4) powierzchnia zabudowy oraz wysokość budynku gospodarczego i usługowego nie może być większa niż powierzchnia zabudowy i wysokość budynku mieszkalnego;

5) zakazuje się sytuowania:

a) na budynkach akcentów architektonicznych,

b) budynków w formach nie uwzględniających relacji z otoczeniem kulturowym, w tym szczególnie realizowanych wg projektów typowych,

c) tymczasowych obiektów budowlanych takich jak garaże blaszane, składane z gotowych elementów, lub innych o niskiej estetyce wyglądu zewnętrznego, użytkowanych jako budynki gospodarcze lub pomocnicze;

6) front działki zagospodarować zielenią towarzyszącą w formie ogrodów komponowanych, kwiatowych;

7) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:

a) wskaźnik zabudowy – max. 20%,

b) teren biologicznie czynny – min. 40%;

8) linia zabudowy:

- a) budynków mieszkalnych – obowiązująca, historyczna, lub nieprzekraczalna, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) budynków przeznaczenia uzupełniającego i gospodarczych – wyznaczona tylną ścianą budynku istotnego dla kompozycji zespołu zabudowy;
- 9) gabaryty i wysokości:
- a) budynków mieszkalnych – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze, oraz istniejąca wysokość do górnej krawędzi elewacji frontowej i do kalenicy dachu, z zastrzeżeniem §12 ust. 3 pkt 1,
  - b) budynków pozostałych – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze, oraz do 4m do górnej krawędzi ściany zewnętrznej i do 8m do kalenicy dachu,
  - c) pozostałych obiektów budowlanych – do 6m do najwyższej położonego punktu;
- 10) geometria dachów:
- a) budynków mieszkalnych, istotnych dla kompozycji zespołu zabudowy – historyczna tzn. dach dwuspadowy o połaciach symetrycznych, o kątach nachylenia 45° , o kalenicy sytuowanej równoległe do frontu działki,
  - b) stodół – historyczna, jak na budynku mieszkalnym, o kątach nachylenia 40-45° ,
  - c) pozostałych budynków – dach o kątach nachylenia do 45° ;
- 11) dla istniejącej zabudowy, nie spełniającej wymogów pkt 1-10, dopuszcza się zachowanie stanu istniejącego z możliwością przebudowy, nadbudowy i rozbudowy, przy czym warunki ww. punktów należy stosować odpowiednio.

**§ 52.** 1. 2MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, istniejące, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - 2) dopuszczalne – zabudowa zagrodowa;
  - 3) uzupełniające – usługi bytowe, usługi drobne.
2. W ramach przeznaczenia terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się:
- 1) wyłącznie zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej;
  - 2) sytuowanie wyłącznie działalności nie zakłócającej funkcji mieszkaniowej.
3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:
- 1) zabudowa mieszkaniowa w formie zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej;
  - 2) zakazuje się sytuowania:
    - a) na budynkach akcentów architektonicznych,
    - b) budynków o powierzchni zabudowy większej niż 250m<sup>2</sup> ;
  - 3) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
    - a) wskaźnik zabudowy – max. 35%,
    - b) teren biologicznie czynny – min. 40%;
  - 4) linia zabudowy budynków mieszkalnych – obowiązująca lub nieprzekraczalna, zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem ust. 5;
  - 5) w przypadku braku linii zabudowy na rysunku planu dla:
    - a) nowych budynków mieszkalnych należy wyznaczyć obowiązującą linię zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - b) rozbudowy istniejących budynków mieszkalnych nieprzekraczalną linię zabudowy wyznacza ich elewacja frontowa;
  - 6) gabaryty i wysokości:

- a) budynków mieszkalnych – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze, oraz do 5m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 10m do kalenicy dachu,
  - b) budynków gospodarczych – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze, oraz do 4m do górnej krawędzi ściany zewnętrznej i do 8m do kalenicy dachu,
  - c) pozostałych obiektów budowlanych – do 10m do najwyżej położonego punktu;
- 7) geometria dachów:
- a) budynków mieszkalnych – dach o połaciach symetrycznych, o kątach nachylenia 35-45o, o kalenicy sytuowanej jak dotychczas lub zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) budynków gospodarczych – dach o kątach nachylenia do 45o;
- 8) dla istniejącej zabudowy, nie spełniającej wymogów pkt 1-7, dopuszcza się zachowanie stanu istniejącego z możliwością przebudowy, nadbudowy i rozbudowy, przy czym warunki ww. punktów należy stosować odpowiednio.

**§ 53. 1. 3MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, istniejące, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) dopuszczalne – zabudowa zagrodowa, biura, handel detaliczny, obsługa zwierząt, opieka medyczna, rekreacja, rozrywka, usługi gastronomii, usługi bytowe, usługi upowszechniania kultury, usługi kształcenia, obsługa pojazdów oraz naprawa pojazdów;
- 3) uzupełniające – usługi drobne.

2. W ramach przeznaczenia terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) z zastrzeżeniem pkt 2, przeznaczenie dopuszczalne można sytuować wyłącznie na działkach dostępnych z drogi 1KDZ, 1KDL i 2KDL;
- 2) dopuszcza się:
  - a) wyłącznie zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej,
  - b) usytuowanie obsługi zwierząt na działkach dostępnych także z drogi 2KDW;
- 3) przeznaczenie uzupełniające sytuować wyłącznie w budynku przeznaczenia podstawowego lub jego lokalu użytkowym, o powierzchni do 30% powierzchni użytkowej;
- 4) dopuszcza się sytuowanie wyłącznie działalności nieuciążliwej, z wyjątkiem naprawy pojazdów, która może odpowiadać działalności uciążliwej.

3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) zabudowa mieszkaniowa w formie zabudowy wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej;
- 2) zakazuje się sytuowania:
  - a) na budynkach akcentów architektonicznych,
  - b) budynków o powierzchni zabudowy większej niż 250m<sup>2</sup>,
  - c) naprawy pojazdów o więcej niż 3 stanowiskach roboczych;
- 3) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
  - a) wskaźnik zabudowy – max. 40%,
  - b) teren biologicznie czynny – min. 30%;
- 4) z zastrzeżeniem ust. 5, linia zabudowy budynków mieszkalnych i usługowych – obowiązująca lub nieprzekraczalna, wyznaczona elewacją frontową budynków, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) w przypadku braku linii zabudowy na rysunku planu dla nowych budynków mieszkalnych i usługowych:

- a) obowiązującą linię zabudowy należy wyznaczyć jako przedłużenie linii zabudowy budynku usytuowanego na działce sąsiedniej, który usytuowany jest w większej odległości od pasa drogowego, a w przypadku gdy jest ona niezgodna z przepisami odrębnymi, zgodnie z tymi przepisami,
  - b) dla rozbudowy budynków istniejących nieprzekraczalną linię zabudowy wyznacza ich elewacja frontowa;
- 6) gabaryty i wysokości:
- a) budynków mieszkalnych i usługowych – do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze, oraz do 6,5m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 12,5m do kalenicy dachu,
  - b) budynków gospodarczych – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze, oraz do 3,5m do górnej krawędzi ściany zewnętrznej i do 7m do kalenicy dachu,
  - c) pozostałych obiektów budowlanych – do 9m do najwyższej położonego punktu;
- 7) geometria dachów:
- a) budynków mieszkalnych i usługowych – dach o połaciach symetrycznych, o kątach nachylenia 35-45°, o kalenicy sytuowanej jak na budynku usytuowanym na działce sąsiedniej,
  - b) budynków gospodarczych – dach o kątach nachylenia do 45° ;
- 8) dla istniejącej zabudowy, nie spełniającej wymogów pkt 1-7, dopuszcza się zachowanie stanu istniejącego z możliwością przebudowy, nadbudowy i rozbudowy, przy czym warunki ww. punktów należy stosować odpowiednio.

**§ 54.** 1. MNp – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, planowane, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - 2) uzupełniające – usługi drobne.
2. W ramach przeznaczenia terenów, o których mowa w ust. 1:
- 1) przeznaczenie uzupełniające sytuować wyłącznie w budynku przeznaczenia podstawowego lub jego lokalu użytkowym, o powierzchni do 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego;
  - 2) dopuszcza się sytuowanie wyłącznie działalności nie zakłócającej funkcji mieszkaniowej.
3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:
- 1) zabudowa mieszkaniowa w formach zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej; bryła budynku horyzontalna;
  - 2) zakaz sytuowania na budynkach akcentów architektonicznych;
  - 3) budynki gospodarcze sytuować wyłącznie jako wbudowane lub dobudowane do budynku mieszkalnego;
  - 4) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych w odległości od 1,5m do 3m od granicy działki;
  - 5) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
    - a) wskaźnik zabudowy – max. 30%,
    - b) teren biologicznie czynny – min. 40%;
  - 6) linia zabudowy budynków mieszkalnych – obowiązująca 5m, 6m lub 8m od linii rozgraniczającej pasa drogowego, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 7) gabaryty i wysokości budynków – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze, oraz od 3,8m do 5m do górnej krawędzi elewacji frontowej i od 7m do 10m do kalenicy dachu;
  - 8) geometria dachów – dach o połaciach symetrycznych, o kątach nachylenia 35 – 45°, o kalenicy sytuowanej zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem pkt 9;
  - 9) w przypadku „prostokątnego” usytuowania kalenicy do frontu działki dopuszcza się wyłącznie dachy dwuspadowe, dwuspadowe z naczółkami lub mansardowe ze szczytem.

**§ 55.** 1. MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) dopuszczalne – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych zgrupowanych w zespoły, przy czym łączna ich liczba nie może być większa niż 50% wymaganej planem minimalnej liczby miejsc parkingowych;

2) zakazuje się sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych takich jak garaże blaszane, składane z gotowych elementów, lub innych o niskiej estetyce wyglądu zewnętrznego, użytkowanych jako budynki gospodarcze lub pomocnicze;

3) dopuszcza się:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej usytuowanie nie więcej niż 1 wolnostojącego budynku gospodarczego,

b) sytuowanie budynków gospodarczych w odległości od 1,5m do 3m od granicy oraz przy granicy działki;

4) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik zabudowy – max. 50%,

b) teren biologicznie czynny – min. 20%;

5) linia zabudowy - nieprzekraczalna, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) gabaryty i wysokości:

a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych – do 4 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze, oraz do 16 m do kalenicy dachu,

b) budynków mieszkalnych jednorodzinnych – do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze, oraz do 13m do kalenicy dachu,

c) pozostałych budynków – do 3m do górnej krawędzi elewacji frontowej i 6 m do kalenicy dachu;

7) geometria dachów – dach o połaciach symetrycznych i kątach nachylenia do 30-40° .

**§ 56. 1. MZ - tereny zabudowy mieszkaniowo-zagrodowej, dla których ustala się przeznaczenie:**

1) podstawowe - zabudowa zagrodowa, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) dopuszczalne – usługi gastronomii, usługi handlu detalicznego, obsługa zwierząt, usługi bytowe, produkcja drobna oraz naprawa pojazdów;

3) uzupełniające - agroturystyka, usługi drobne.

2. W ramach przeznaczenia terenów, o których mowa w ust. 1:

1) przeznaczenie dopuszczalne sytuować wyłącznie na działkach dostępnych z drogi 1KDG, 2KDL lub 4KDL;

2) usługi drobne sytuować wyłącznie w budynku przeznaczenia podstawowego lub jego lokalu użytkowym, o powierzchni do 30% powierzchni użytkowej;

3) dopuszcza się sytuowanie wyłącznie działalności nieuciążliwej, z wyjątkiem naprawy pojazdów do 2 stanowisk roboczych, która może odpowiadać działalności uciążliwej.

3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

1) zakazuje się sytuowania:

a) na budynkach akcentów architektonicznych,

b) budynków o powierzchni zabudowy większej niż 250m<sup>2</sup> ;

2) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:

a) wskaźnik zabudowy – max. 60% ,

b) teren biologicznie czynny – min. 10%

3) z zastrzeżeniem pkt 4, linia zabudowy budynków mieszkalnych, obowiązująca:

- a) 8m od linii rozgraniczającej drogowej drogi 4KDL,
  - b) 6m lub 18m od linii rozgraniczającej drogi 2KDW, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) w przypadku braku linii zabudowy na rysunku planu, nieprzekraczalną linię zabudowy należy wyznaczyć zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) gabaryty i wysokości:
- a) budynków – do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze, oraz do 7m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 12,5m do kalenicy dachu,
  - b) pozostałych obiektów budowlanych - do 9m do najwyższej położonego punktu;
- 6) geometria dachów:
- a) budynków mieszkalnych - dach o połaciach symetrycznych o kątach nachylenia 35-45°, o kalenicy sytuowanej zgodnie z rysunkiem planu lub jak na budynkach usytuowanych na działkach sąsiednich,
  - b) pozostałych obiektów budowlanych – dach o kątach nachylenia do 45° ;
- 7) dla istniejącej zabudowy, nie spełniającej wymogów pkt 1-6, dopuszcza się zachowanie stanu istniejącego z możliwością przebudowy, nadbudowy i rozbudowy, przy czym warunki ww. punktów należy stosować odpowiednio.

**§ 57. 1. MU - tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej, dla których ustala się przeznaczenie:**

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa, handel detaliczny, usługi turystyki, opieka medyczna, rekreacja, rozrywka, usługi bytowe, usługi gastronomii, usługi kultury, usługi upowszechniania kultury, usługi kształcenia;
- 2) dopuszczalne – zabudowa zagrodowa, obsługa produkcji rolnej, składy i magazyny, handel hurtowy;
- 3) uzupełniające – agroturystyka, usługi drobne, urządzenia parkowania.
  2. W ramach przeznaczenia terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się:
    - 1) wyłącznie zachowanie istniejącego przeznaczenia dopuszczalnego;
    - 2) sytuowanie działalności nieuciążliwej.
      3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:
        - 1) front działki, na której usytuowane są usługi, pozostawić ogólnodostępny; strefę wejściową zagospodarować w sposób staranny i estetyczny;
        - 2) dla terenu położonego w granicach ochrony kompozycji historycznego układu ruralistycznego oraz w strefie ochrony historycznej dominanty przestrzennej należy stosować wymogi §11, §27 i §32 ust. 3 pkt 4;
      - 3) zakazuje się sytuowania:
        - a) budynków w formach nie uwzględniających relacji z otoczeniem kulturowym, w tym szczególnie realizowanych wg projektów typowych oraz obiektów wielkogabarytowych,
        - b) tymczasowych obiektów budowlanych takich jak garaże blaszane, składane z gotowych elementów, lub innych o niskiej estetyce wyglądu zewnętrznego, użytkowanych jako budynki gospodarcze lub pomocnicze;
  - 4) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
    - a) wskaźnik zabudowy – max. 60%,
    - b) teren biologicznie czynny – min. 20%;
  - 5) z zastrzeżeniem pkt 6, linia zabudowy budynków mieszkalnych i usługowych – obowiązująca lub nieprzekraczalna, historyczna, wyznaczona elewacją frontową budynków przyulicznych lub zgodnie z przepisami odrębnymi, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 6) w przypadku braku linii zabudowy na rysunku planu dla nowych budynków mieszkalnych i usługowych:
    - a) obowiązującą linię zabudowy należy wyznaczyć jako przedłużenie linii zabudowy budynku usytuowanego na działce sąsiedniej, który usytuowany jest w większej odległości od pasa drogowego, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- b) dla rozbudowy budynków istniejących nieprzekraczalną linię zabudowy wyznacza ich elewacja frontowa;
- 7) gabaryty i wysokości:
  - a) budynków – do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze, oraz do 7m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 13m do kalenicy dachu,
  - b) pozostałych obiektów budowlanych - do 6m do najwyżej położonego punktu;
- 8) geometria dachów:
  - a) budynków mieszkalnych oraz usługowych, przeznaczenia podstawowego – dach spadzisty o połaciach symetrycznych i kątach nachylenia 35-45°, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) budynków istotnych dla kompozycji zespołu zabudowy, objętych ochroną konserwatorską i zabytkowych – historyczna,
  - c) budynków sytuowanych w linii zabudowy stodół – dach spadzisty o połaciach symetrycznych i kątach nachylenia 30-45°,
  - d) pozostałych obiektów budowlanych – dach o kątach nachylenia do 45°;
- 9) dla istniejącej zabudowy, nie spełniającej wymogów pkt 1-8, dopuszcza się zachowanie stanu istniejącego z możliwością przebudowy, nadbudowy i rozbudowy, przy czym warunki ww. punktów należy stosować odpowiednio.

## **Rozdział 2.**

### **Tereny zabudowy usługowej**

**§ 58.** 1. 1U - tereny zabudowy usługowej, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – handel detaliczny, usługi turystyki, bezpieczeństwo publiczne, opieka medyczna, rekreacja, rozrywka, usługi bytowe, usługi gastronomii, usługi kultury, usługi upowszechniania kultury, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna, urządzenia parkowania;
- 2) dopuszczalne – biura, usługi drobne, zieleń urządzona, zabudowa zagrodowa.
  - 2. W ramach przeznaczenia terenów, o których mowa w ust. 1:
    - 1) dopuszcza się wyłącznie zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej;
    - 2) zakazuje się sytuowania dyskoteki;
    - 3) dopuszcza się sytuowanie działalności nie zakłócającej funkcji mieszkaniowej i nieuciążliwej.
  - 3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:
    - 1) front działki, na której usytuowane są usługi, pozostawić ogólnodostępny; strefę wejściową zagospodarować w sposób staranny i estetyczny;
    - 2) dla terenu położonego w granicach ochrony kompozycji historycznego układu ruralistycznego oraz w strefie ochrony historycznej dominanty przestrzennej należy stosować wymogi §11, §27 i §32 ust. 3 pkt 4;
    - 3) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
      - a) wskaźnik zabudowy – max. 60%,
      - b) teren biologicznie czynny – min. 20%;
    - 4) z zastrzeżeniem pkt 5, linia zabudowy budynków mieszkalnych i usługowych – obowiązująca lub nieprzekraczalna, historyczna, wyznaczona elewacją frontową budynków przyulicznych, zgodnie z rysunkiem planu;
    - 5) w przypadku braku linii zabudowy na rysunku planu dla nowych budynków mieszkalnych i usługowych:
      - a) obowiązującą linię zabudowy należy wyznaczyć jako przedłużenie linii zabudowy budynku usytuowanego na działce sąsiedniej, który usytuowany jest w większej odległości od pasa drogowego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
      - b) dla rozbudowy budynków istniejących nieprzekraczalną linię zabudowy wyznacza ich elewacja frontowa;
- 6) gabaryty i wysokości:



- a) budynków – do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze, oraz do 7m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 13m do kalenicy dachu,
  - b) pozostałych obiektów budowlanych – do 6m od poziomemu terenu do najwyższej położonego punktu;
- 7) geometria dachów:
- a) budynków mieszkalnych oraz usługowych – dach spadzisty o połaciach symetrycznych i kątach nachylenia 35-45° , z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) budynków istotnych dla kompozycji zespołu zabudowy, objętych ochroną konserwatorską i zabytkowych – historyczna,
  - c) budynków sytuowanych w linii zabudowy stodół – dach spadzisty o połaciach symetrycznych i kątach nachylenia 30-45° ;
- 8) dla istniejącej zabudowy, nie spełniającej wymogów pkt 1-7, dopuszcza się zachowanie stanu istniejącego z możliwością przebudowy, nadbudowy i rozbudowy, przy czym warunki ww. punktów należy stosować odpowiednio.

**§ 59.** 1. 2U - tereny zabudowy usługowej, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – handel detaliczny, usługi gastronomii, usługi bytowe;
- 2) uzupełniające - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, mieszkania towarzyszące, urządzenia parkowania, zieleni urządzona.

2. W ramach przeznaczenia terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się sytuowanie wyłącznie działalności nie zakłócającej funkcji mieszkaniowej.

3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) zakazuje się:
  - a) wygradzania terenu,
  - b) sytuowania budynków gospodarczych i pomocniczych;
- 2) strefę wejściową budynków usługowych zagospodarować w sposób staranny i estetyczny;
- 3) zapewnić powiązania komunikacyjne z terenem IZP;
- 4) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
  - a) wskaźnik zabudowy – max. 40%,
  - b) teren biologicznie czynny – min. 30%;
- 5) linia zabudowy – nieprzekraczalna:
  - a) 6m od linii rozgraniczającej dróg,
  - b) od cieków wodnych – zgodnie z §38;
- 6) gabaryty i wysokości budynków – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze, oraz od 3,8m do 6m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 12m do kalenicy dachu;
- 7) geometria dachów – dach o połaciach symetrycznych, o kątach nachylenia 38 – 45° .

**§ 60.** 1. 3U - tereny zabudowy usługowej, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – usługi, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) dopuszczalne – produkcja drobna;
- 3) uzupełniające - mieszkania towarzyszące, urządzenia parkowania.

2. W ramach przeznaczenia terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się sytuowanie działalności nieuciążliwej.

3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) strefę wejściową budynków usługowych zagospodarować w sposób staranny i estetyczny;

- 2) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
  - a) wskaźnik zabudowy – max. 35%,
  - b) teren biologicznie czynny – min. 40%;
- 3) linia zabudowy – nieprzekraczalna:
  - a) 20m od krawędzi jezdni drogi 1KDG,
  - b) 8m od linii rozgraniczającej drogi KDD,
  - c) 5m od linii rozgraniczającej dróg 2KDW i KDP;
- 4) gabaryty i wysokości budynków – do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze, oraz do 7m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 13m do kalenicy dachu;
- 5) geometria dachów – dach o połaciach symetrycznych, o kątach nachylenia 35 – 45° .

**§ 61.** 1. UK - teren usług kultury, dla którego ustala się przeznaczenie

- 1) podstawowe - usługi kultu religijnego;
- 2) uzupełniające – handel detaliczny.
  2. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1:
    - 1) zakazuje się sytuowania nowych budynków;
    - 2) dopuszcza się:
      - a) adaptację budynku, o którym mowa w §29 ust. 1 pkt 1, na usługi przeznaczenia uzupełniającego,
      - b) działalność nie zakłócającą funkcji mieszkaniowej.
    3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
      - 1) dla terenu stosować wymogi §27-29;
      - 2) teren zagospodarować zielenią komponowaną, niską oraz zapewnić wysokie walory estetyczne i użytkowe nawierzchni i małej architektury;
      - 3) zapewnić właściwe oświetlenie historycznej dominanty przestrzennej;
      - 4) zakazuje się nowych pochówków na terenie, z wyjątkiem budynku kościoła;
      - 5) wskaźniki zagospodarowania terenu:
        - a) wskaźnik zabudowy – istniejący,
        - b) teren biologicznie czynny – min. 40%;
      - 6) linia zabudowy – historyczna, wyznaczona elewacją frontową budynków;
      - 7) gabaryty i wysokości – istniejące, historyczne;
      - 8) geometria dachów – istniejąca, historyczna.

**§ 62.** 1. 1UO i 2UO - tereny usług oświaty, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – usługi edukacji i wychowania, usługi kształcenia, usługi sportu, urządzenia sportu i rekreacji, zieleni urządzona;
- 2) dopuszczalne – zabudowa zamieszkania zbiorowego, opieka medyczna, opieka społeczna, sezonowe bazy turystyczne, usługi kultury, urządzenia parkowania;
- 3) dopuszczalne – zabudowa zamieszkania zbiorowego, opieka medyczna, opieka społeczna, sezonowe bazy turystyczne, usługi kultury, urządzenia parkowania;
  2. W ramach przeznaczenia terenów, o których mowa w ust.1:
    - 1) przeznaczenie dopuszczalne sytuować wyłącznie na terenie oznaczonym symbolem 2UO;
    - 2) przeznaczenie uzupełniające sytuować wyłącznie jako wbudowane w budynki przeznaczenia podstawowego;

3) dopuszcza się działalność nie zakłócającą funkcji mieszkaniowej.

3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) strefę wejściową zagospodarować w sposób staranny i estetyczny;
- 2) zapewnić bezpieczne powiązania piesze terenu oznaczonego symbolem 1UO z terenem US, poprzez drogę pieszą oznaczoną symbolem KDP;
- 3) zwiększyć udział zieleni wysokiej, w tym szczególnie tereny urządzeń sportu i rekreacji izolować pasem zieleni sytuowanym od strony terenu 3MN, z min. 30% udziałem zieleni zimozielonej;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik zabudowy – max. 30%,
  - b) teren biologicznie czynny – min. 30%;
- 5) linia zabudowy - nieprzekraczalna:
  - a) 8m od linii rozgraniczającej drogi 1KDZ,
  - b) 6m od linii rozgraniczającej drogi 2KDW i KDP;
- 6) gabaryty i wysokości - do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze, oraz do 13m do kalenicy dachu;
- 7) geometria dachów - dach o kątach nachylenia do 45° .

**§ 63.** 1. US - teren sportu i rekreacji, służący także organizacji imprez masowych, dla którego ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - usługi sportu, urządzenia sportu i rekreacji, zieleń parkowa;
  - 2) dopuszczalne – rekreacja;
  - 3) uzupełniające – mieszkania towarzyszące, trasy rowerowe, urządzenia parkowania.
2. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust.1,
- 1) przeznaczenie dopuszczalne – sytuować wyłącznie jako wbudowane w budynki przeznaczenia podstawowego;
  - 2) dopuszcza się działalność nieuciążliwą.
3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
- 1) strefy wejściowe, o wielkości uwzględniającej bezpieczeństwo ludzi w trakcie imprez masowych, zagospodarować w sposób staranny i estetyczny zapewniając:
    - a) drogi ewakuacyjne oraz drogi dojazdowe dla pojazdów służb ratowniczych i porządkowych,
    - b) wyposażenie terenu w urządzenia ochrony pożarowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - c) bezpieczne dla użytkowników usytuowanie urządzeń technicznych i budowlanych;
  - 2) zapewnić powiązania piesze z terenem 2KS i 1ZP oraz z terenem 1UO, poprzez drogę pieszą KDP;
  - 3) bryły budynków – horyzontalne;
  - 4) dla zabudowy obowiązują szczególne wymagania architektoniczne;
  - 5) od strony terenu oznaczonego symbolem MNp i ZC sytuować zieleń izolacyjną, z min. 30% udziałem zieleni zimozielonej;
  - 6) wskaźniki zagospodarowania terenu:
    - a) wskaźnik zabudowy – max. 15%,
    - b) teren biologicznie czynny – min. 20%;
  - 7) linia zabudowy – nieprzekraczalna, 6m od linii rozgraniczającej drogi 5KDL, 2KDW i KDP;
  - 8) gabaryty i wysokości - do 2 kondygnacji nadziemnych oraz do 12m do kalenicy dachu;
  - 9) geometria dachów – dach o połaciach symetrycznych, o kątach nachylenia do 30-45° .

**§ 64.** 1. 1UT – teren rekreacji i wypoczynku , dla którego ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – usługi turystyki, plenerowe obiekty kultury, rekreacja, rozrywka, sezonowe usługi rozrywki, usługi gastronomii, usługi sportu, urządzenia sportu i rekreacji, urządzenia turystyczne, trasy rekreacyjne;
- 2) dopuszczalne – agroturystyka, handel detaliczny, zieleń parkowa, urządzenia parkowania.

2. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się działalność nieuciążliwą.

3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) bryła budynku – horyzontalna;
- 2) zapewnić powiązania trasą turystyczną z zespołem rekreacyjnym w Mosznej, poprzez drogę 1KDW;
- 3) strefę wejściową do budynków zagospodarować w sposób staranny i estetyczny;
- 4) dla zabudowy obowiązują szczególne wymagania architektoniczne;
- 5) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
  - a) wskaźnik zabudowy – max. 25%,
  - b) teren biologicznie czynny – min. 30%;
- 6) linia zabudowy – nieprzekraczalna:
  - a) 20m od krawędzi jezdni drogi 1KDG,
  - b) 8m od linii rozgraniczającej drogi 1KDZ, 3KDL i 2KDW;
- 7) gabaryty i wysokości - do 2 kondygnacji nadziemnych oraz do 12m do kalenicy dachu;
- 8) geometria dachów – dach o połaciach symetrycznych, o kątach nachylenia do 35-45° .

**§ 65.** 1. 2UT – teren rekreacji i wypoczynku , dla którego ustala się przeznaczenie

- 1) podstawowe – usługi turystyki, rekreacja, sezonowe bazy turystyczne, urządzenia sportu i rekreacji, trasy rekreacyjne, wody, agroturystyka, usługi gastronomii, zieleń parkowa, zieleń urządzona, lasy i zalesienia, urządzenia parkowania;
- 2) dopuszczalne – zabudowa zagrodowa, produkcja rolna, eksploatacja surowców.

2. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) przeznaczenie dopuszczalne – sytuować wyłącznie jako:

- a) zabudowę zagrodową związaną z agroturystyką,
- b) gospodarstwa rybackie;

- 2) dopuszcza się sytuowanie działalności nie zakłócającej funkcji mieszkaniowej i nieuciążliwej.

3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) bryła budynku – horyzontalna;
- 2) strefę wejściową zagospodarować w sposób staranny i estetyczny;
- 3) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić wymogi §17 i §36;
- 4) brzegi zbiorników wodnych, w tym służące gospodarce rybackiej, kształtować w sposób umożliwiający ich wykorzystanie dla potrzeb rekreacji i wypoczynku, z wyjątkiem terenu lokalizacji projektowanego stanowiska dokumentacyjnego, o którym mowa w §18;
- 5) zapewnić powiązania trasą turystyczną z zespołem rekreacyjnym w Mosznej, poprzez drogę 1KDW;
- 6) wskaźniki zagospodarowania działki:
  - a) wskaźnik zabudowy – max. 15%,
  - b) teren biologicznie czynny – min. 60%;
- 7) linia zabudowy – nieprzekraczalna, 8m od linii rozgraniczającej drogi 1KDZ, 3KDL i KDD;

8) gabaryty i wysokości - do 2 kondygnacji nadziemnych oraz do 12m do kalenicy dachu;

9) geometria dachów – dach o połaciach symetrycznych, o kątach nachylenia do 35-45° .

### **Rozdział 3.**

#### **Tereny użytkowane rolniczo**

**§ 66.** 1. 1RR – tereny rolnicze, dla których ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe - użytki rolne, użytki zielone;

2) dopuszczalne – lasy i zalesienia, wody, eksploatacja surowców, urządzenia turystyczne.

2. W ramach przeznaczenia terenów, o których mowa w ust. 1:

1) lasy i zalesienia oraz wody sytuować wyłącznie na nieużytkach oraz gruntach rolnych V i VI klasy bonitacyjnej;

2) dopuszcza się wyłącznie eksploatację surowców złoża udokumentowanego zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

1) zakazuje się zabudowy i sytuowania budowli rolniczych;

2) urządzenia turystyczne takie jak parkingi, wieże widokowe, sytuować przy trasach turystycznych, w pasie terenu do 100m;

3) zapewnić ochronę istniejących i wprowadzenie nowych zadrzewień i zakrzewień śródpolnych i przydrożnych;

4) lasy i zalesienia oraz zadrzewienia i zakrzewienia przydrożne, sytuować prostopadle do dominujących kierunków wiatru, z uwzględnieniem wymogów § 26.

**§ 67.** 1. 2RR – tereny rolnicze, dla których ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe - użytki rolne, ogrody;

2) dopuszczalne – użytki zielone, zabudowa zagrodowa, produkcja rolna.

2. W ramach przeznaczenia terenów, o których mowa w ust. 1:

1) dopuszcza się sytuowanie wyłącznie zabudowy zagrodowej związanej z indywidualnym gospodarstwem rolnym o powierzchni większej niż 10ha, w granicach gminy;

2) dopuszcza się sytuowanie działalności nieuciążliwej.

3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

1) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej/nieruchomości:

a) wskaźnik zabudowy – max. 30%,

b) teren biologicznie czynny – min. 40%;

2) linia zabudowy - nieprzekraczalna:

a) 20m od linii rozgraniczającej drogi IKDG,

b) 6m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych;

3) gabaryty i wysokości:

a) budynków – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze, oraz od 4m do 5m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 10m do kalenicy dachu,

b) pozostałych obiektów budowlanych – do 9m do najwyższej położonego punktu;

4) geometria dachów – dachy o połaciach symetrycznych, o kątach nachylenia 35-45° .

**§ 68.** 1. RZ - tereny użytków zielonych, dla których ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – użytki zielone;

2) dopuszczalne – użytki rolne, lasy i zalesienia, wody.

2. W ramach przeznaczenia terenów, o których mowa w ust. 1, przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) wody - sytuować jako zbiorniki służące wyłącznie dla potrzeb rolnictwa lub zbiorniki retencyjne, służące ochronie przeciwpowodziowej;
- 2) użytki rolne – dopuszcza się wyłącznie grunty orne wraz towarzyszącymi drogami i urządzeniami.
  3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:
    - 1) zakazuje się zabudowy i sytuowania budowli rolniczych;
    - 2) w zagospodarowaniu terenu stosować wymogi § 26;
    - 3) w miejscach występowania zieleni naturalnej siedlisk przyrodniczych chronionych stosować wymogi § 22 ust. 2;
    - 4) zachować zadrzewienia i zakrzewienia przywodne.

**§ 69.** 1. RO - tereny ogrodów, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – ogrody.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) teren biologicznie czynny – min. 80%;
- 2) linia zabudowy – nieprzekraczalna, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) gabaryty i wysokości obiektów budowlanych - do 5m do najwyższej położonego punktu;
- 4) geometria dachu – dach o nachyleniu od 20° do 45° .

**§ 70.** 1. RU - tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – obsługa produkcji rolnej, produkcja rolna, obsługa zwierząt;
- 2) dopuszczalne – zabudowa zagrodowa, mieszkania towarzyszące.
  2. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się działalność uciążliwą.
  3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:
    - 1) wzdłuż linii rozgraniczającej drogi sytuować zieleń izolacyjną z min. 30% udziałem zieleni zimozielonej;
    - 2) stosować jednolite formy zabudowy w granicach terenu, w tym szczególnie jednorodną geometrię dachów;
    - 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
      - a) wskaźnik zabudowy – max. 50%,
      - b) teren biologicznie czynny – min. 20%;
    - 4) linia zabudowy nieprzekraczalna – zgodnie z przepisami odrębnymi;
    - 5) gabaryty i wysokości:
      - a) budynków – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze, oraz do 5m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 9m do kalenicy dachu,
      - b) pozostałych obiektów budowlanych – do 9m do najwyższej położonego punktu;
    - 6) geometria dachów – dachy o kątach nachylenia do 45° .

#### **Rozdział 4.**

#### **Tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej**

**§ 71.** 1. 1PS i 2PS – tereny składów i magazynów, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – składy i magazyny, obsługa produkcji rolnej, produkcja drobna, handel hurtowy;
- 2) dopuszczalne – urządzenia kolejowe;
- 3) uzupełniające - mieszkania towarzyszące, urządzenia parkowania, trasa rekreacyjna.
  2. W ramach przeznaczenia terenów, o których mowa w ust. 1:
    - 1) zakazuje się zabudowy terenu oznaczonego symbolem 1PS, wykorzystywanego jako sezonowy skład płodów rolnych, z wyjątkiem urządzeń kolejowych;

2) dopuszcza się sytuowanie urządzeń parkowania i trasy rekreacyjnej wyłącznie na terenie 1PS;

3) dopuszcza się działalność nieuciążliwą.

3. 1. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

1) stosować jednolite formy zabudowy w granicach terenu;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik zabudowy – max. 50%,

b) teren biologicznie czynny – min. 10%;

3) linia zabudowy - nieprzekraczalna:

a) 8m od linii rozgraniczającej drogi 2KDW,

b) 12m od linii rozgraniczającej drogi 2KDZ,

c) zgodnie z przepisami odrębnymi, od drogi 2KDG;

4) gabaryty i wysokości:

a) budynków – do 2 kondygnacji nadziemnych oraz do 7m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 13m do kalenicy dachu,

b) pozostałych obiektów budowlanych – do 9m do najwyższej położonego punktu;

5) geometria dachów – dachy o kątach nachylenia do 40° .

§ 72. 1. 1PU i 2PU - tereny produkcyjno-usługowe, dla których ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – aktywność gospodarcza, obsługa produkcji rolnej, urządzenia parkowania samochodów ciężarowych;

2) dopuszczalne – biura, obsługa zwierząt, bezpieczeństwo publiczne, zabudowa zagrodowa, produkcja rolna, handel detaliczny, urządzenia parkowania;

3) uzupełniające – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, mieszkania towarzyszące.

2. W ramach przeznaczenia terenów, o których mowa w ust. 1:

1) zakazuje się sytuowania urządzeń gospodarki odpadami i eksploatacji surowców;

2) dopuszcza się sytuowanie:

a) baz maszyn, handlu pojazdami, obsługi pojazdów, produkcji energii, produkcji, stacji paliw, urządzeń gospodarki odpadami i obsługi produkcji rolnej wyłącznie na terenie 1PU,

b) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyłącznie na terenie 2PU;

3) dopuszcza się sytuowanie działalności uciążliwej, przy czym obsada zwierząt hodowlanych nie może być większa niż 90DJP.

3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

1) w sąsiedztwie terenu 3MN i 2UO sytuować nieuciążliwe budynki towarzyszące i pomocnicze;

2) stosować jednolite formy zabudowy w granicach terenu;

3) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:

a) wskaźnik zabudowy – max. 50%,

b) teren biologicznie czynny - min. 20%;

4) linia zabudowy – nieprzekraczalna:

a) 20m od krawędzi jezdni drogi 1KDG,

b) 8m od linii rozgraniczającej drogi 1KDZ, 4KDL i KDD,

c) 6m od linii rozgraniczającej drogi 2KDW i KDP;

5) gabaryty i wysokości:

a) budynków – do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze, oraz do 7m do górnej krawędzi ściany zewnętrznej i do 12m do kalenicy dachu,

b) pozostałych obiektów budowlanych – do 12m do najwyższej położonego punktu;

6) geometria dachów - dachy o kątach nachylenia do 40° .

## **Rozdział 5. Tereny zieleni i wód**

**§ 73.** 1. ZL – tereny lasów, dla których ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – lasy i zalesienia;

2) dopuszczalne – użytki rolne, użytki zielone.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

1) zalesienia, zadrzewienia i zakrzewienia kształtować w sposób zgodny z siedliskiem i naturalną roślinnością;

2) w miejscach występowania zieleni naturalnej siedlisk przyrodniczych chronionych stosować wymogi § 22 ust. 2;

3) zakazuje się sytuowania zabudowy i infrastruktury technicznej oraz dokonywania całkowitej wycinki lasu.

**§ 74.** 1. ZLp – tereny planowanych zalesień, dla których ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – lasy i zalesienia;

2) dopuszczalne – użytki rolne, użytki zielone, wody.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

1) zalesienia wykonać gatunkami zgodnymi z siedliskiem i składem gatunkowym roślinności potencjalnej;

2) zakazuje się sytuowania infrastruktury technicznej.

**§ 75.** 1. 1ZP - tereny zieleni urządzonej, dla których ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – zieleń parkowa, plenerowe obiekty kultury;

2) uzupełniające – trasy rekreacyjne, wody.

2. W ramach przeznaczenia terenów, o których mowa w ust. 1, zakazuje się sytuowania stawów związanych z gospodarką rybacką.

3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

1) zieleń kształtować jako komponowaną, zgodną z siedliskiem, z min. 40% udziałem zieleni zimozielonej;

2) zapewnić wysokie walory estetyczne i użytkowe zagospodarowania, w tym szczególnie nawierzchni, małej architektury i oświetlenia terenu;

3) infrastrukturę techniczną realizować wyłącznie jako podziemną;

4) zakazuje się wygradzania terenu;

5) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik zabudowy – 0%,

b) teren biologicznie czynny – min. 60%;

6) linia zabudowy – nieprzekraczalna, zgodna z przepisami odrębnymi;

7) wysokość obiektów budowlanych – do 6m.

**§ 76.** 1. 2ZP – teren zieleni urządzonej, dla którego ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – zieleń urządzona;

2) uzupełniające – urządzenia parkowania.



2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust.1:

- 1) zieleni komponować jako ozdobną, z min. 20% udziałem zieleni zimozielonej;
- 2) zapewnić wysokie walory estetyczne i użytkowe nawierzchni i małej architektury;
- 3) linia zabudowy – nieprzekraczalna, zgodna z przepisami odrębnymi;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik zabudowy – 0%,
  - b) teren biologicznie czynny – min. 50%;
- 5) gabaryty i wysokości obiektów budowlanych – do 4m.

§ 77. 1. ZC - teren cmentarzy, dla którego ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – cmentarze;
- 2) uzupełniające – urządzenia parkowania.

2. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1, przeznaczenie uzupełniające sytuować w południowo – zachodniej części terenu, po ekshumacji istniejących grobów zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) zachować i rewaloryzować historyczną kompozycję cmentarza, w tym układ dróg cmentarnych, układ obiektów cmentarnych (kaplic, kapliczek, krzyży, posągów), zabytkowe nagrobki oraz kompozycję zieleni, w tym szczególnie starodrzewu alei lipowej, usytuowanej w południowo-zachodniej części cmentarza, oraz pojedynczych drzew, wskazanych na rysunku planu;
- 2) wskaźnik zabudowy terenu – do 5%;
- 3) linia zabudowy – nieprzekraczalna, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) gabaryty i wysokości:
  - a) budynków – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze, oraz do 5m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 12 m do kalenicy dachu,
  - b) pozostałych obiektów budowlanych – do 6 m do najwyższej położonego punktu;
- 5) geometria dachów – dach o połaciach symetrycznych, o kątach nachylenia 40 – 60° .

§ 78. 1. 1WS – tereny wód powierzchniowych, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – wody;
- 2) uzupełniające – produkcja rolna, urządzenia sportu i rekreacji.

2. W ramach przeznaczenia terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się:

- 1) wyłącznie wykorzystanie wód dla celów gospodarki rybackiej oraz rekreacji i wypoczynku;
- 2) sytuowanie działalności nieuciążliwej.

3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) brzegi zbiorników wodnych o ekspozycji południowej i zachodniej, kształtować w sposób umożliwiających wykorzystanie ich do rekreacji i wypoczynku;
- 2) zachować i wzmocnić obudowę biologiczną strefy przybrzeżnej wód gatunkami zgodnymi z siedliskiem;
- 3) wody zagospodarować z uwzględnieniem wymogów §17-19.

§ 79. 1. 2WS – tereny wód powierzchniowych, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – wody.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) zakazuje się skracania przebiegu koryta rzeki Biała;
- 2) w celu naturalnego przebiegu cieków wodnych, na wybranych odcinkach utrzymać i odtwarzać meandry i zakola linii brzegowej;

- 3) należy zachować i wzmocnić obudowę biologiczną strefy przybrzeżnej wód gatunkami zgodnymi z siedliskiem.

## **Rozdział 6. Tereny komunikacji**

**§ 80.** 1. 1KS – teren urządzeń komunikacji, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – stacje paliw, obsługa pojazdów, naprawa pojazdów, urządzenia parkowania samochodów ciężarowych;
- 2) uzupełniające – usługi turystyki, usługi gastronomii, handel detaliczny, urządzenia parkowania.
  2. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się sytuowanie działalności uciążliwej.
  3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust.1:
    - 1) bryła budynku horyzontalna, o wysokich walorach architektonicznych;
    - 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
      - a) wskaźnik zabudowy – max. 40%,
      - b) teren biologicznie czynny – min. 20%;
    - 3) linia zabudowy – nieprzekraczalna, 20m od krawędzi jezdni drogi 1KDG i 2KDG;
    - 4) gabaryty i wysokości:
      - a) budynków – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze, oraz do 6,0m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 12m do kalenicy dachu,
      - b) pozostałych obiektów budowlanych – do 12m;
    - 5) geometria dachu – dach o kątach nachylenia do 45° .

**§ 81.** 1. 2KS – tereny urządzeń komunikacji, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – urządzenia parkowania;
- 2) uzupełniające – zieleń urządzona.
  2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust.1:
    - 1) zieleń wysoką sytuować w formach komponowanych, wydzielających urządzenia parkowania od przyległych ulic;
    - 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
      - a) wskaźnik zabudowy – 0%,
      - b) teren biologicznie czynny – min. 10%.

**§ 82.** 1. KP – teren placu publicznego, dla którego ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – plac publiczny;
- 2) uzupełniające – urządzenia parkowania.
  2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust.1:
    - 1) urządzenia parkowania sytuować wyłącznie jako przyuliczne lub w pasie terenu położnym wzdłuż ulic;
    - 2) plac publiczny komponować jako przestrzeń wymagającą specjalnego opracowania, wydzielając strefę placu, ciągów pieszych, urządzeń parkowania i zieleni, z uwzględnieniem obsługi obiektu straży pożarnej;
    - 3) zapewnić wysokie walory estetyczne małej architektury i oświetlenia, dostosowane do historycznego otoczenia;
    - 4) w nawierzchni stosować materiały naturalne lub szlachetne na całej ich powierzchni lub fragmentach, zróżnicowane rysunkiem, fakturą i barwą;
    - 5) zieleń wysoką sytuować jako formowaną, w sposób komponowany, w tym szczególnie podkreślający przestrzeń dawnego „nawsia”;

6) teren biologicznie czynny – min. 10% powierzchni terenu.

**§ 83.** 1. 1KDG i 2KDG – tereny dróg publicznych głównych, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – droga-ulica klasy głównej (G);
- 2) uzupełniająca – trasa rowerowa.
  2. Dla dróg, o których mowa w ust. 1, ustala się:
    - 1) szerokość pasa drogowego - od 25m do 40m;
    - 2) na terenie zabudowanym:
      - a) dopuszcza się zachowanie istniejącej szerokości pasa drogowego,
      - b) sytuować chodnik dwustronny;
  - 3) jezdnia dwupasmowa;
  - 4) w granicach ochrony kompozycji historycznego układu ruralistycznego drogę komponować jako przestrzeń wymagającą specjalnego opracowania;
  - 5) zieleń towarzyszącą sytuować jako szpaler drzew, z uwzględnieniem wymogów § 26.

**§ 84.** 1. 1KDZ i 2KDZ – tereny dróg publicznych zbiorczych, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – droga-ulica klasy zbiorczej (Z);
- 2) uzupełniająca – trasa rowerowa.
  2. Dla dróg, o których mowa w ust. 1, ustala się:
    - 1) szerokość pasa drogowego - od 20m do 30m, z zastrzeżeniem pkt 2;
    - 2) na terenie zabudowanym, w ciągu drogi 1KDZ, dopuszcza się:
      - a) zachowanie istniejącej szerokości pasa drogowego,
      - b) sytuowanie przyulicznych miejsc postojowych;
  - 3) jezdnia dwupasmowa;
  - 4) chodnik min. jednostronny;
  - 5) w granicach ochrony kompozycji historycznego układu ruralistycznego drogę komponować jako przestrzeń wymagającą specjalnego opracowania.

**§ 85.** 1. 1-4KDL – tereny dróg publicznych lokalnych, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – droga-ulica klasy lokalnej (L);
- 2) uzupełniająca – trasa rowerowa.
  2. Dla dróg, o których mowa w ust. 1, ustala się:
    - 1) szerokość pasa drogowego:
      - a) ulicy - od 12m do 18m, zgodnie z rysunkiem planu,
      - b) drogi – min. 15, z zastrzeżeniem pkt 2;
    - 2) na odcinku drogi oznaczonej symbolem 2KDL, położonym poza terenem zabudowanym, zachowuje się istniejącą szerokość pasa drogowego;
    - 3) jezdnia dwupasmowa o szerokości pasa ruchu min. 2,5m;
    - 4) w granicach ochrony kompozycji historycznego układu ruralistycznego drogę komponować jako przestrzeń wymagającą specjalnego opracowania;
    - 5) na terenie zabudowanym sytuować parkingi przyuliczne oraz zieleń towarzyszącą w formie szpaleru drzew, zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 86.** 1. 5KDL – tereny dróg publicznych lokalnych, dla których ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – ulica klasy lokalnej;

2) uzupełniające – trasa rekreacyjna.

2. Dla drogi, o której mowa w ust. 1, ustala się:

1) szerokość pasa drogowego - od 12m do 18m;

2) jezdnia dwupasmowa o szerokości min. 5,5m;

3) na odcinkach drogi, przyległych do wód powierzchniowych, sytuować chodniki z zielenią komponowaną, w formie bulwaru;

4) drogę komponować jako przestrzeń wymagającą specjalnego opracowania.

**§ 87.** 1. KDD – tereny dróg publicznych dojazdowych, dla których ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – ulica klasy dojazdowej (D);

2) uzupełniające – trasa rekreacyjna.

2. Dla dróg, o których mowa w ust. 1, ustala się:

1) szerokość pasa drogowego – od 12m do 15m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) szerokość jezdni - min. 5m;

3) chodnik – min. jednostronny;

4) zieleń towarzysząca – min. jednostronna, w formie szpaleru drzew o gatunkach zgodnych z siedliskiem;

5) na odcinkach drogi, przyległych do wód powierzchniowych, sytuować chodniki z zielenią komponowaną, w formie bulwaru.

**§ 88.** 1. KDP – tereny dróg publicznych pieszych, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – droga piesza.

2. Dla dróg, o których mowa w ust.1, ustala się:

1) szerokość pasa drogowego – od 4m do 8m;

2) droga zapewniająca dojazd do budynków winna spełnić wymogi drogi pożarowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) drogi komponować jako przestrzeń wymagającą specjalnego opracowania.

**§ 89.** 1. 1KDW – tereny dróg wewnętrznych, dla których ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – trasa turystyczna;

2) dopuszczalne – droga wewnętrzna.

2. Dla dróg, o których mowa w ust.1, ustala się:

1) szerokość pasa drogowego – od 6 m do 10m;

2) drogi, wskazane na rysunku planu, komponować jako przestrzeń wymagającą specjalnego opracowania;

3) zieleń towarzyszącą, wzmacniającą rangę trasy turystycznej, wykonać w formie podwójnego szpaleru drzew o gatunkach zgodnych z siedliskiem.

**§ 90.** 1. 2KDW – tereny dróg wewnętrznych, dla których ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – droga wewnętrzna;

2) uzupełniające – trasa rowerowa.

2. Dla drogi, o której mowa w ust.1, ustala się:

1) szerokość pasa drogowego – od 6m do 10m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) w pasie drogowym o szerokości mniejszej niż 8m jezdnię realizować bez krawężników, a nawierzchnię i wystrój posadzki dostosować do wymogów bezpieczeństwa ruchu, w tym szczególnie pasy ruchu kołowego i pieszego zróżnicować barwą i fakturą;

- 3) drogi, wskazane na rysunku planu, komponować jako przestrzeń wymagającą specjalnego opracowania;
- 4) ulicę nie zapewniającą przejazdu bez zawracania, zakończyć placem manewrowym o wymiarach zgodnych z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 7. Tereny infrastruktury technicznej**

**§ 91.** 1. E – tereny infrastruktury elektroenergetycznej, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – urządzenia elektroenergetyczne.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) należy zapewnić dostęp do drogi i teren zagospodarować zielenią niską;
- 2) formę obiektu budowlanego dostosować do walorów kulturowych otoczenia;
- 3) wskaźnik zabudowy – do 80%;
- 4) linia zabudowy – zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 92.** 1. W – teren infrastruktury wodociągowej, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – urządzenia wodociągowe.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) utrzymuje się ujęcie wody z dopuszczeniem wykorzystania do celów monitoringu środowiskowego;
- 2) zakazuje się zabudowy;
- 3) teren zagospodarować zielenią niską.

**§ 93.** 1. 1K i 2K – tereny infrastruktury kanalizacyjnej, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – urządzenia kanalizacyjne;
- 2) dopuszczalne - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. W ramach przeznaczenia terenów, o których mowa w ust. 1, przeznaczenie dopuszczalne można sytuować wyłącznie na terenie oznaczonym symbolem 1K, pod warunkiem:

- 1) podłączenia istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków zrealizowanej na terenie 2K lub przesyłu ścieków rurociągiem, na projektowaną oczyszczalnię ścieków w Chrzelicach;
- 2) likwidacji istniejących i zakazu budowy nowych urządzeń kanalizacyjnych.

3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
  - a) wskaźnik zabudowy – max. 50%,
  - b) teren biologicznie czynny - min. 20%;
- 2) linia zabudowy – nieprzekraczalna, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zabudowa – do 2 kondygnacji nadziemnych oraz do 10m do najwyższego położonego punktu obiektu budowlanego, dachy o kątach nachylenia do 40°, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 4) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obowiązują zasady zabudowy i zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem MNp.

## **DZIAŁ III. PRZEPISY KOŃCOWE**

**§ 94.** 1. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu ich zagospodarowania, urządzenia i użytkowania, jeśli nie narusza on wymogów przepisów odrębnych, w tym szczególnie wymogów prawa budowlanego.

2. Dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów:

- 1) IZP i US - sezonowymi urządzeniami rozrywki oraz urządzeniami związanymi z organizacją imprez masowych i okolicznościowych, a także sytuowanie toalet przenośnych – na czas do 1 miesiąca;

- 2) UK, US i KP - związane z organizacją imprez:
- a) sportowych, kulturalnych lub rozrywkowych – trwających do 5 dni, oraz sytuowanie związanych z nimi obiektów i urządzeń,
  - b) okolicznościowych – trwających do 3 dni, oraz sytuowanie obiektów handlu obwoźnego związanego z organizacją incydentalnych kiermaszów lub targowisk;
- 3) IZP – sezonowymi, terenowymi urządzeniami sportowymi jak np. lodowisko, na okres sezonu ich użytkowania;
- 4) 1U, 2U, 3U i KP - urządzeniami ogródków gastronomicznych, związanych z usługami gastronomii, w okresie od maja do września, pod warunkiem:
- a) dostosowania ich wystroju do walorów kulturowych otoczenia,
  - b) zastosowania materiałów naturalnych lub szlachetnych.

**§ 95.** 1. Wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę w przypadku zbycia nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu, ustala się w stosunku do terenu oznaczonego symbolem:

- 1) 1-2KDG, 1-2KDZ, 1-5KDL, KDD, KDP i 1-2KDW – 10%;
- 2) 1-3MN, MNp, MZ -15%;
- 3) MU, 1U, 2U, 3U, US, 1UT i 2UT - 20%;
- 4) 1PS, 1PU, 2PU, 1KS, 2KS – 30%;

2. Nie ustala się stawki procentowej dla pozostałych terenów objętych planem, ponieważ sposób ich przeznaczenia nie ulegnie zmianie.

3. Od gruntów będących własnością gminy, w przypadku ich zbycia, jednorazowa opłata nie będzie pobierana.

**§ 96.** Do spraw nie uregulowanych w niniejszej uchwale stosuje się przepisy odrębne.

**§ 97.** W granicach obszaru objętego planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Łącznik, zatwierdzonego uchwałą Nr XXVI/276/2001 Rady Miejskiej w Białej z dnia 27 kwietnia 2001 roku (Dz. Urz. Województwa Opolskiego Nr 51 z dnia 15 czerwca 2001r., poz. 365).

**§ 98.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Białej.

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

Przewodniczący Rady  
Miejskiej

**Robert Roden**

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr III.23.2011  
Rady Miejskiej w Białej  
z dnia 10 lutego 2011 r.  
Zalacznik1.pdf

**Rysunek planu**

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr III.23.2011

Rady Miejskiej w Białej

z dnia 10 lutego 2011 r.

## **ROZSTRZYGNIECIE**

**Rady Miejskiej w Białej o sposobie rozpatrzenia uwag, o których mowa w art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2003.80.717 ze zm.), wniesionych przez osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Łącznik**

W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Łącznik w dniach od 21 października do 25 listopada 2010 roku, a także w okresie 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia, osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej nie wniosły żadnej uwagi.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80, poz. 717 ze zm.) Rada Miejska w Białej, po zapoznaniu się z rozstrzygnięciem Burmistrza Białej, w którym oświadcza, że do wyłożonego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Łącznik nie wpłynęła żadna uwaga, Rada Miejska w Białej uznaje za bezprzedmiotowe postępowanie w sprawie rozpatrzenia uwag.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr III.23.2011

Rady Miejskiej w Białej

z dnia 10 lutego 2011 r.

## ROZSTRZYGNĘCIE

### **o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.), w związku z art. 7 ust.1 pkt 2 i pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami z 2002r. Dz. U. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806; z 2003r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568; z 2004r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116 poz. 1203; z 2005r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457; z 2006r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337; z 2007r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218; z 2008r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458; z 2009r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241 oraz z 2010r. Nr 28, poz. 142, Nr 28, poz. 146, Nr 40, poz. 230 i Nr 106, poz. 675) oraz art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (Dz. U. Nr 157, poz. 1240; zmiany z 2010r. Dz. U. Nr 28, poz. 146, Nr 96, poz. 620, Nr 123, poz. 835 i Nr 152, poz. 1020), Rada Miejska w Białej przyjmuje następujące rozstrzygnięcie w sprawie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiących zadania własne gminy Biała, oraz o zasadach ich finansowania:

1.inwestycje ujęte ww. planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego wsi Łącznik, które należą do zadań własnych gminy, obejmują:

- 1)rozbudowę przyszkolnych terenów sportowo-rekreacyjnych, o powierzchni 9300 m<sup>2</sup> ;
- 2)budowę zieleni urządzonej, o powierzchni 1270m<sup>2</sup>;
- 3)budowę ogólnodostępnych parkingów do obsługi terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej, o powierzchni 3200 m<sup>2</sup> .

2. Ustala się następujące źródła finansowania zadań gminnych, zgodnie z przepisami o finansach publicznych :

1)środki własne – w oparciu o wieloletni plan inwestycyjny Gminy Biała; 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, z uwzględnieniem dochodów z podatku od wzrostu wartości nieruchomości, podatków i opłat adiacenckich,

2)nie wyklucza się możliwości współfinansowania wyżej wymienionych zadań ze środków zewnętrznych, w tym szczególnie z:

- a)funduszy strukturalnych,
- b)funduszy Unii Europejskiej,
- c)kredytów i pożyczek preferencyjnych,
- d)środków prywatnych (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.