



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 05 kwietnia 2024 r.

Poz. 1080

UCHWAŁA NR LXIV/529/24 RADY GMINY DĄBROWA

z dnia 28 marca 2024 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obrębu Ciepiewice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2023 roku poz. 40, 572, 1463, 1688) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029) w związku z art. 67 ust.3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz w związku z uchwałą Rady Gminy Dąbrowa Nr XVIII/126/16 z dnia 19 maja 2016 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu „Ciepiewice”, Rada Gminy Dąbrowa uchwala, co następuje:

DZIAŁ I Przepisy ogólne

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu obrębu Ciepiewice, o którym mowa w §1 ust.2 nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dąbrowa, przyjętego uchwałą Nr XLI/348/22 Rady Gminy Dąbrowa z dnia 28 kwietnia 2022 roku.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu obrębu Ciepiewice.

3. Integralną częścią miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obrębu Ciepiewice jest załącznik nr 1 - rysunek planu – skala 1:1000.

4. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 2) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 3) Załącznik 4 – dane przestrzenne.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 2) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek w skali 1:1000 - stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;

- 4) **przeznaczeniu podstawowym terenu** - należy przez to rozumieć przeznaczenie dominujące na terenie działki budowlanej, zajmujące co najmniej 60 % powierzchni działki budowlanej lub powierzchni całkowitej budynków;
- 5) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na danym terenie, niezajmujące więcej niż 40 % powierzchni działki budowlanej lub powierzchni całkowitej budynków na działce budowlanej;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, której nie może przekroczyć podstawowa bryła budynku; linia ta nie dotyczy części podziemnych budynku oraz schodów, wysuniętych zadaszeń, przedsionków wejściowych, balkonów, okapów, gzymsów, elementów infrastruktury technicznej, detalu architektonicznego, które należy sytuować zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych;
- 7) **szczytowym układzie zabudowy** – należy przez to rozumieć zabudowę w której budynki w pierwszej linii zabudowy usytuowane są szczytem do ulic i dróg;
- 8) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci od 0 do 12 stopni;
- 9) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności o charakterze nieprodukcyjnym, w tym: usługi handlu detalicznego, usługi gastronomii; usługi rzemiosła, usługi turystyki, usługi bytowe; usługi podstawowe; usługi publiczne, motoryzacyjne – stacje remontowe i stacje obsługi pojazdów mechanicznych, diagnostyczne, myjnie, stacje paliw; usługi techniczne – usługi wykonywane w warsztatach, jak: samochodowe w tym lakiernicze, wymiany opon i wulkanizacyjne, mechaniczne, ślusarskie, stolarskie, kamieniarskie;
- 10) **usługach bytowych** – należy przez to rozumieć usługi zaspakajające podstawowe potrzeby mieszkańców i gospodarstw domowych: takie jak punkty usług szewskich, zegarmistrzowskich, krawieckich, fryzjerskich, kosmetycznych, fotograficznych, reklamowych, internetowych, kserograficznych, intrologatorskich, pralniczych, ślusarskich, optycznych, szklarskich, pogrzebowych oraz punkty napraw i wypożyczania sprzętu, artykułów użytku osobistego i domowego;
- 11) **usługach podstawowych** - należy przez to rozumieć usługi w zakresie: handlu detalicznego, gastronomii, kształcenia, zdrowia, kultury, obsługi finansowej i ubezpieczeniowe, projektowe, geodezyjne, prawnicze, rachunkowo-księgowe, doradcze oraz usługi prowadzone jako biura;
- 12) **usługach publicznych** - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenów i obiektów związanych z działalnością publiczną w zakresie administracji; oświaty i wychowania; kultury; zdrowia; opieki społecznej; sportu i rekreacji;
- 13) **urządzeniach towarzyszących** – należy przez to rozumieć urządzenia budowlane oraz obiekty gospodarcze i garażowe, infrastrukturę techniczną i komunikacyjną, komunikację wewnętrzną, miejsca postojowe, parkingi;
- 14) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć zielenią towarzyszącą obiektom budowlanym, zieleńce, skwery, tereny zadrzewień wraz z ciągami pieszymi;
- 15) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć pionową wysokość budynków – mierzoną zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa budowlanego.

§ 3. 1. Obowiązującymi ustaleniami rysunku planu są:

- 1) granica obszaru objętego opracowaniem planu miejscowego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia przeznaczenia terenów, zawierające symbol literowy i numer;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) obiekty i obszary zabytkowe wpisane do rejestru zabytków;
- 6) obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków;
- 7) granica obszaru SOO Natura 2000 Bory Niemodlińskie PLH160005;
- 8) pomnik przyrody: „Ciepielowickie Dęby” (grupa drzew);

9) projektowana linia elektroenergetyczna 110 kV ze strefami technicznymi.

2. Informacyjnymi oznaczeniami rysunku planu jest granica proponowanego rozszerzenia Obszaru Chronionego Krajobrazu "Bory Niemodlińskie".

§ 4. W planie nie ustala się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ze względu na brak występowania takich terenów;
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej ze względu na brak występowania obiektów i obszarów o takich walorach;
- 3) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, innych niż wynikających z przepisów odrębnych, ze względu na brak występowania terenów wymagających takich ustaleń.

DZIAŁ II

Przepisy szczegółowe

Rozdział 1

Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów

§ 5. Ustala się ogólne zasady zagospodarowania terenu:

- 1) dla terenów istniejącej zabudowy dopuszcza się:
 - a) przebudowę, rozbudowę (nadbudowę), remonty istniejących budynków,
 - b) zmianę sposobu użytkowania budynków na inne funkcje zgodnie z ustalonym przeznaczeniem podstawowym i uzupełniającym,
 - c) zabudowę odtworzeniową po budynkach zlikwidowanych,
 - d) budowę obiektów i urządzeń towarzyszących na działkach zabudowanych;
- 2) dla istniejących budynków przekraczających ustalone w planie wysokości zabudowy dopuszcza się remonty, rozbudowy i przebudowy z zachowaniem istniejącej wysokości;
- 3) dla działek w zabudowie istniejącej, na których przekroczone są w stanie istniejącym ustalone w planie wskaźniki maksymalnej powierzchni zabudowy, intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki, dopuszcza się rozbudowę z dopuszczeniem zwiększenia istniejących wskaźników o nie więcej niż 10 % stanu istniejącego;
- 4) dla istniejących budynków o dachach innych niż ustalone w planie dopuszcza się remonty, przebudowy i rozbudowy z zachowaniem istniejącej formy dachu;
- 5) dla istniejących budynków niespełniających ustalonych planem linii zabudowy dopuszcza się ich remonty, rozbudowy pod warunkiem nie zbliżania się bryły budynku do krawędzi jezdni drogi, od której ustalono linie zabudowy;
- 6) ustalona w przepisach planu geometria dachów dotyczy głównej bryły dachu; dopuszcza się inne nachylenia połaci dachowych elementów dachu budynków wychodzących poza jego główną bryłę, takich jak: wiatrołapy, werandy, wykusze, zadaszenia tarasów, zadaszenia lukarn, dobudowanych garaży; dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików i lukarn; ich zadaszeń oraz zadaszeń drzwi wejściowych, balkonów i tarasów;
- 7) ustalone w przepisach planu pokrycie i kolorystyka dachów nie dotyczy dachów płaskich;
- 8) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń i instalacji wytwarzających energię elektryczną i ciepłą z energii promieniowania słonecznego o mocy do 100 kW na całym obszarze opracowania planu, a na gruntach rolnych oznaczonych symbolem R zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;
- 9) poza wyznaczoną na rysunku planu obowiązującą i nieprzekraczalną linią zabudowy, dopuszcza się lokalizację obiektów i budowli infrastruktury technicznej;

10) w obszarze opracowania planu obowiązuje zapewnienie warunków umożliwiających prowadzenie akcji ratowniczych przeciwpożarowych, zapewnienie zaopatrzenia wodę do celów przeciwpożarowych oraz dróg przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

11) na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się urządzenia towarzyszące.

§ 6. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem **od 1.MU do 4.MU** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej;

2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekroczyć: 2 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 9 m do kalenicy dachu, dla zabudowy garażowej i gospodarczej dopuszcza się 1 kondygnację do 7 m wysokości,

b) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej: 50%,

c) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 1,0,

d) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,02,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 40%,

f) dachy strome, dwuspadowe w układzie symetrycznym lub wielospadowe,

g) spadkach połaci dachowych zawartych między 28-45 stopni, kryte dachówką ceramiczną lub innymi materiałami imitującymi dachówkę w kolorze odcieni czerwieni, szarości i brązów,

h) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy zgodne z geometrią dachów ustaloną na terenie lub dachy płaskie oraz jednospadowe o kącie nachylenia do 35 stopni, dla dachów płaskich i o spadku do 12 stopni pokrycie dachu dostosowane do kąta nachylenia dachu;

4) linię zabudowy:

a) nieprzekraczalną: w odległości 6 m od linii rozgraniczających z drogami publicznymi klasy dojazdowej, oznaczonymi symbolem KDD, zgodnie z rysunkiem planu,

b) nieprzekraczalną: w odległości 4 m od linii rozgraniczających z drogami wewnętrznymi oznaczonymi symbolem KDW, zgodnie z rysunkiem planu,

c) nieprzekraczalną, w odległości 8 od linii rozgraniczających z drogami publicznymi klasy zbiorczej, oznaczonymi symbolem KDZ, zgodnie z rysunkiem planu,

d) nieprzekraczalną, w odległości 10 m od granicy obszaru kolejowego, zgodnie z rysunkiem planu;

5) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 800 m², z dopuszczeniem wydzielania działek o powierzchni minimalnej 400 m², pod sytuowanie wyłącznie budynków usługowych;

6) dopuszcza się realizowanie budynków mieszkaniowo – usługowych lub wyłącznie mieszkaniowych lub wyłącznie usługowych.

2. Dla terenów oznaczonych symbolem **od 5.MU do 9.MU** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) infrastruktura techniczna,

b) utrzymanie istniejącej zabudowy zagrodowej;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekroczyć: 2 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 9 m do kalenicy dachu, dla zabudowy garażowej i gospodarczej dopuszcza się 1 kondygnację do 7 m wysokości,

b) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej: 50%,

- c) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 1,0,
 - d) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,02,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 40%,
 - f) dachy strome, dwuspadowe w układzie symetrycznym,
 - g) spadkach połaci dachowych zawartych między 35-45 stopni, kryte dachówką ceramiczną lub innymi materiałami imitującymi dachówkę w kolorze odcieni czerwieni, szarości i brązów,
 - h) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy zgodne z geometrią dachów ustaloną na terenie lub dachy płaskie oraz jednospadowe o kącie nachylenia do 35 stopni, dla dachów płaskich i o spadku do 12 stopni pokrycie dachu dostosowane do kąta nachylenia dachu;
- 4) linię zabudowy:
- a) nieprzekraczalną: w odległości 6 m od linii rozgraniczających z drogami publicznymi klasy dojazdowej, oznaczonymi symbolem KDD, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) nieprzekraczalną: w odległości 8 od krawędzi jezdni dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczonymi symbolem KDZ, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 800 m², z dopuszczeniem wydzielania działek o powierzchni minimalnej 400 m², pod sytuowanie wyłącznie budynków usługowych;
- 6) dopuszcza się realizowanie budynków mieszkaniowo – usługowych lub wyłącznie mieszkaniowych lub wyłącznie usługowych;
- 7) maksymalna obsada zwierząt w dopuszczona w zabudowie zagrodowej nie może przekroczyć 5 DJP;
- 8) na terenie oznaczonym symbolem 7.MU dopuszcza się usługi rzemiosła produkcyjnego.
3. Dla terenów oznaczonych symbolem **od 10.MU do 17.MU** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) infrastruktura techniczna,
 - b) utrzymanie istniejącej zabudowy zagrodowej;
 - 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekroczyć: 3 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 11 m do kalenicy dachu, dla zabudowy garażowej i gospodarczej dopuszcza się 1 kondygnację do 7 m wysokości,
 - b) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej: 60%,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 1,2,
 - d) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,02,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 30%,
 - f) dachy strome, dwuspadowe w układzie symetrycznym,
 - g) spadkach połaci dachowych zawartych między 35-45 stopni, kryte dachówką ceramiczną lub innymi materiałami imitującymi dachówkę w kolorze odcieni czerwieni, szarości i brązów,
 - h) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy zgodne z geometrią dachów ustaloną na terenie lub dachy płaskie oraz jednospadowe o kącie nachylenia do 35 stopni, dla dachów płaskich i o spadku do 12 stopni pokrycie dachu dostosowane do kąta nachylenia dachu; i.) układ szczytowy zabudowy wzdłuż dróg publicznych oznaczonych symbolami 8KDD, 10.KDD, 12KDD, 13KDD, 1KDZ;
 - 4) linię zabudowy:
 - a) nieprzekraczalną: w odległości 6 m od linii rozgraniczających z drogami publicznymi klasy dojazdowej, oznaczonymi symbolem KDD, zgodnie z rysunkiem planu,

- b) nieprzekraczalną: w odległości 8 od krawędzi jezdni dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczonych symbolem KDZ, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 800 m², z dopuszczeniem wydzielania działek o powierzchni minimalnej 400 m², pod sytuowanie wyłącznie budynków usługowych;
- 6) dopuszcza się realizowanie budynków mieszkaniowo – usługowych lub wyłącznie mieszkaniowych lub wyłącznie usługowych;
- 7) maksymalna obsada zwierząt w dopuszczonej zabudowie zagrodowej nie może przekroczyć 5 DJP.

4. Dla terenów oznaczonych symbolem **od 18.MU do 22.MU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekroczyć: 2 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 9 m do kalenicy dachu, dla zabudowy garażowej i gospodarczej dopuszcza się 1 kondygnację do 7 m wysokości,
 - b) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej: 60%,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 1,2,
 - d) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,02,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 30%,
 - f) dachy strome, dwuspadowe w układzie symetrycznym,
 - g) spadkach połaci dachowych zawartych między 28-45 stopni, kryte dachówką ceramiczną lub innymi materiałami imitującymi dachówkę w kolorze odcieni czerwieni, szarości i brązów,
 - h) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy zgodne z geometrią dachów ustaloną na terenie lub dachy płaskie oraz jednospadowe o kącie nachylenia do 35 stopni, dla dachów płaskich i o spadku do 12 stopni pokrycie dachu dostosowane do kąta nachylenia dachu:

4) linię zabudowy:

- a) nieprzekraczalną: w odległości 6 m od linii rozgraniczających z drogami publicznymi klasy dojazdowej, oznaczonymi symbolem KDD, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) nieprzekraczalną: w odległości 8 od linii rozgraniczających z drogami publicznymi klasy zbiorczej, oznaczonymi symbolem KDZ, zgodnie z rysunkiem planu,
- c) nieprzekraczalną: w odległości 10 m od granicy obszaru kolejowego, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 800 m², z dopuszczeniem wydzielania działek o powierzchni minimalnej 400 m², pod sytuowanie wyłącznie budynków usługowych;
- 6) dopuszcza się realizowanie budynków mieszkaniowo – usługowych lub wyłącznie mieszkaniowych lub o wyłącznie usługowych;

5. Dla terenu oznaczonego symbolem **23.MU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) infrastruktura techniczna,
 - b) zabudowa zagrodowa;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekroczyć: 2 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 9 m do kalenicy dachu, dla zabudowy garażowej i gospodarczej dopuszcza się 1 kondygnację do 7 m wysokości,

- b) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej: 60%,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 1,2,
 - d) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,02,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 30%,
 - f) dachy strome, dwuspadowe w układzie symetrycznym,
 - g) spadkach połaci dachowych zawartych między 28-45 stopni, kryte dachówką ceramiczną lub innymi materiałami imitującymi dachówkę w kolorze odcieni czerwieni, szarości i brązów,
 - h) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy zgodne z geometrią dachów ustaloną na terenie lub dachy płaskie oraz jednospadowe o kącie nachylenia do 35 stopni, dla dachów płaskich i o spadku do 12 stopni pokrycie dachu dostosowane do kąta nachylenia dachu:
- 4) linię zabudowy: nieprzekraczalną: w odległości 6 m od linii rozgraniczających z drogami publicznymi klasy dojazdowej, oznaczonymi symbolem KDD, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 5) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 800 m², z dopuszczeniem wydzielania działek o powierzchni minimalnej 400 m², pod sytuowanie wyłącznie budynków usługowych;
 - 6) dopuszcza się realizowanie budynków mieszkaniowo – usługowych lub wyłącznie mieszkaniowych lub wyłącznie usługowych;
 - 7) na terenie dopuszcza się usługi rzemiosła produkcyjnego, przetwórstwa spożywczego i rolniczego oraz usługi agroturystyki.

6. Dla terenów oznaczonych symbolem **od 1.MN do 12.MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) infrastruktura techniczna,
 - b) usługi bytowe i podstawowe;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekroczyć: 2 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 9 m do kalenicy dachu, dla zabudowy garażowej i gospodarczej dopuszcza się 1 kondygnację do 6 m wysokości,
 - b) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej: 40%,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,8,
 - d) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,02,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 50%,
 - f) dachy strome, dwuspadowe w układzie symetrycznym,
 - g) spadkach połaci dachowych zawartych między 28-45 stopni, kryte dachówką ceramiczną lub innymi materiałami imitującymi dachówkę w kolorze odcieni czerwieni, szarości i brązów,
 - h) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy zgodne z geometrią dachów ustaloną na terenie lub dachy płaskie oraz jednospadowe o kącie nachylenia do 35 stopni, dla dachów płaskich i o spadku do 12 stopni pokrycie dachu dostosowane do kąta nachylenia dachu,
 - i) układ szczytowy zabudowy lokalizowanej przy drogach publicznych;
- 4) linię zabudowy:
 - a) nieprzekraczalną: w odległości 6 m od linii rozgraniczających z drogami publicznymi klasy dojazdowej, oznaczonymi symbolem KDD, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) nieprzekraczalną: w odległości 4 m od linii rozgraniczających z drogami wewnętrznymi oznaczonymi symbolem KDW, zgodnie z rysunkiem planu;

- c) nieprzekraczalną: w odległości 8 od krawędzi jezdni drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczonej symbolem KDZ, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 800 m².
7. Dla terenów oznaczonych symbolem **od 13.MN do 15.MN** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) infrastruktura techniczna,
 - b) usługi bytowe i podstawowe;
 - 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekroczyć: 2 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 9 m do kalenicy dachu, dla zabudowy garażowej i gospodarczej dopuszcza się 1 kondygnację do 6 m wysokości,
 - b) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej: 50%,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,8,
 - d) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,02,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 40%,
 - f) dachy strome, dwuspadowe w układzie symetrycznym lub wielospadowe,
 - g) spadkach połaci dachowych zawartych między 28-45 stopni, kryte dachówką ceramiczną lub innymi materiałami imitującymi dachówkę w kolorze odcieni czerwieni, szarości i brązów,
 - h) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy zgodne z geometrią dachów ustaloną na terenie lub dachy płaskie oraz jednospadowe o kącie nachylenia do 35 stopni, dla dachów płaskich i o spadku do 12 stopni pokrycie dachu dostosowane do kąta nachylenia dachu,
 - i) układ szczytowy zabudowy lokalizowanej przy drogach publicznych;
 - 4) linię zabudowy:
 - a) nieprzekraczalną: w odległości 6 m od linii rozgraniczających z drogami publicznymi klasy dojazdowej, oznaczonymi symbolem KDD, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) nieprzekraczalną: w odległości 4 m od linii rozgraniczających z drogami wewnętrznymi oznaczonymi symbolem KDW, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) nieprzekraczalną: w odległości 8 od krawędzi jezdni drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczonej symbolem KDZ, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 5) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 800 m².
8. Dla terenów oznaczonych symbolem **od 16.MN do 20.MN** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) infrastruktura techniczna,
 - b) usługi bytowe i podstawowe;
 - 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekroczyć: 2 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 9 m do kalenicy dachu, dla zabudowy garażowej i gospodarczej dopuszcza się 1 kondygnację do 6 m wysokości,
 - b) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej: 40%,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,8,

- d) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,02,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 50%,
 - f) dachy strome, dwuspadowe w układzie symetrycznym lub wielospadowe,
 - g) spadkach połaci dachowych zawartych między 28-45 stopni, kryte dachówką ceramiczną lub innymi materiałami imitującymi dachówkę w kolorze odcieni czerwieni, szarości i brązów,
 - h) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy zgodne z geometrią dachów ustaloną na terenie lub dachy płaskie oraz jednospadowe o kącie nachylenia do 35 stopni, dla dachów płaskich i o spadku do 12 stopni pokrycie dachu dostosowane do kąta nachylenia dachu;
- 4) linię zabudowy nieprzekraczalną: w odległości 6 m linii rozgraniczających z drogami publicznymi klasy dojazdowej, oznaczonymi symbolem KDD, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 800 m²;
- 6) dla zabudowy graniczącej z terenami leśnymi należy zachować przepisy odrębne w zakresie sytuowania zabudowy od granicy lasu.

9. Dla terenów oznaczonych symbolem **od 21.MN do 24.MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) infrastruktura techniczna,
 - b) usługi bytowe i podstawowe;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekroczyć: 2 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 9 m do kalenicy dachu, dla zabudowy garażowej i gospodarczej dopuszcza się 1 kondygnację do 6 m wysokości,
 - b) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej: 60%,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 1,0,
 - d) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,02,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 30%,
 - f) dachy strome, dwuspadowe w układzie symetrycznym lub wielospadowe,
 - g) spadkach połaci dachowych zawartych między 28-45 stopni, kryte dachówką ceramiczną lub innymi materiałami imitującymi dachówkę w kolorze odcieni czerwieni, szarości i brązów,
 - h) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy zgodne z geometrią dachów ustaloną na terenie lub dachy płaskie oraz jednospadowe o kącie nachylenia do 35 stopni, dla dachów płaskich i o spadku do 12 stopni pokrycie dachu dostosowane do kąta nachylenia dachu;
- 4) linię zabudowy:
 - a) nieprzekraczalną: w odległości 4 m od linii rozgraniczających z drogami wewnętrznymi oznaczonymi symbolem KDW, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) nieprzekraczalną: w odległości 4 m od linii rozgraniczającej drogi ruchu rolniczego, oznaczonej symbolami KR, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 800 m²;
- 6) dla zabudowy graniczącej z terenami leśnymi należy zachować przepisy odrębne w zakresie sytuowania zabudowy od granicy lasu.

10. Dla terenów oznaczonych symbolem **od 1.RM do 4.RM** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy zagrodowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekroczyć: 3 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 11 m do kalenicy dachu, dla zabudowy garażowej i gospodarczej dopuszcza się 1 kondygnację do 7 m wysokości,
- b) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej: 60%,
- c) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 1,2,
- d) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,01,
- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 30%,
- f) dachy strome, dwuspadowe w układzie symetrycznym,
- g) spadkach połaci dachowych zawartych między 35-45 stopni, kryte dachówką ceramiczną lub innymi materiałami imitującymi dachówkę w kolorze odcieni czerwieni, szarości i brązów,
- h) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy zgodne z geometrią dachów ustaloną na terenie lub dachy płaskie oraz jednospadowe o kącie nachylenia do 35 stopni, dla dachów płaskich i o spadku do 12 stopni pokrycie dachu dostosowane do kąta nachylenia dachu;
- i) układ szczytowy zabudowy od dróg publicznych;

4) linię zabudowy:

- a) nieprzekraczalna: w istniejącej linii zabudowy lub w odległości 8 od krawędzi drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczonej symbolem KDZ, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) nieprzekraczalną: w odległości 4 m od linii rozgraniczających z drogami wewnętrznymi oznaczonymi symbolem KDW, zgodnie z rysunkiem planu;

5) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 metra od granicy działki budowlanej, bądź w granicy działki budowlanej;

6) maksymalna obsada zwierząt w dopuszczonej zabudowie zagrodowej nie może przekroczyć 5 DJP.

11. Dla terenu oznaczonego symbolem **5.RM** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy zagrodowej;

2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekroczyć: 3 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 11 m do kalenicy dachu, dla zabudowy garażowej i gospodarczej dopuszcza się 1 kondygnację do 7 m wysokości,
- b) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej: 60%,
- c) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 1,2,
- d) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,01,
- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 30%,
- f) dachy strome, dwuspadowe w układzie symetrycznym,
- g) spadkach połaci dachowych zawartych między 28-45 stopni, kryte dachówką ceramiczną lub innymi materiałami imitującymi dachówkę w kolorze odcieni czerwieni, szarości i brązów,
- h) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy zgodne z geometrią dachów ustaloną na terenie lub dachy płaskie oraz jednospadowe o kącie nachylenia do 35 stopni, dla dachów płaskich i o spadku do 12 stopni pokrycie dachu dostosowane do kąta nachylenia dachu,
- i) układ szczytowy zabudowy;

4) linię zabudowy nieprzekraczalną: w odległości 4 m od linii rozgraniczających z drogami wewnętrznymi oznaczonymi symbolem KDW, zgodnie z rysunkiem planu;

5) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 metra od granicy działki budowlanej, bądź w granicy działki budowlanej;

6) maksymalna obsada zwierząt w dopuszczona w zabudowie zagrodowej nie może przekroczyć 5 DJP.

12. Dla terenu oznaczonego symbolem **6.RM** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy zagrodowej;

2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekroczyć: 3 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 11 m do kalenicy dachu, dla zabudowy garażowej i gospodarczej dopuszcza się 1 kondygnację do 7 m wysokości,

b) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej: 60%,

c) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 1,2,

d) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,01,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 30%,

f) dachy strome, dwuspadowe w układzie symetrycznym,

g) spadkach połaci dachowych zawartych między 28-45 stopni, kryte dachówką ceramiczną lub innymi materiałami imitującymi dachówkę w kolorze odcieni czerwieni, szarości i brązów,

h) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy zgodne z geometrią dachów ustaloną na terenie lub dachy płaskie oraz jednospadowe o kącie nachylenia do 35 stopni, dla dachów płaskich i o spadku do 12 stopni pokrycie dachu dostosowane do kąta nachylenia dachu,

i) układ szczytowy zabudowy;

4) linię zabudowy:

a) nieprzekraczalna: w odległości 6 m linii rozgraniczających z drogami publicznymi klasy dojazdowej, oznaczonymi symbolem KDD, zgodnie z rysunkiem planu,

b) nieprzekraczalną: w odległości 4 m od linii rozgraniczających z drogami wewnętrznymi oznaczonymi symbolem KDW, zgodnie z rysunkiem planu;

5) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 metra od granicy działki budowlanej, bądź w granicy działki budowlanej;

6) maksymalna obsada zwierząt w dopuszczona w zabudowie zagrodowej nie może przekroczyć 40 DJP.

13. Dla terenu oznaczonego symbolem **7.RM** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy zagrodowej;

2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekroczyć: 3 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 11 m do kalenicy dachu, dla zabudowy garażowej i gospodarczej dopuszcza się 1 kondygnację do 7 m wysokości,

b) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej: 60%,

c) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 1,2,

d) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,01,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 30%,

f) dachy strome, dwuspadowe w układzie symetrycznym,

- g) spadkach połaci dachowych zawartych między 28-45 stopni, kryte dachówką ceramiczną lub innymi materiałami imitującymi dachówkę w kolorze odcieni czerwieni, szarości i brązów,
 - h) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy zgodne z geometrią dachów ustaloną na terenie lub dachy płaskie oraz jednospadowe o kącie nachylenia do 35 stopni, dla dachów płaskich i o spadku do 12 stopni pokrycie dachu dostosowane do kąta nachylenia dachu,
 - i) układ szczytowy zabudowy;
- 4) linię zabudowy nieprzekraczalną: w odległości 8 m od krawędzi drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczonej symbolem KDZ, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 5) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 metra od granicy działki budowlanej, bądź w granicy działki budowlanej;
 - 6) dopuszcza się lokalizowanie obiektów i budynków sprzedaży bezpośredniej mięsa wyhodowanego w gospodarstwie;
 - 7) maksymalna obsada zwierząt w dopuszczona w zabudowie zagrodowej nie może przekroczyć 5 DJP.

14. Dla terenu oznaczonego symbolem **1.U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) infrastruktura techniczna,
 - b) zabudowa produkcyjna, z wykluczeniem chowu i hodowli zwierząt;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekroczyć: 2 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12 m do kalenicy dachu,
 - b) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej: 60%,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 1,2,
 - d) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,02,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 30%,
 - f) dachy strome, dwuspadowe w układzie symetrycznym,
 - g) spadkach połaci dachowych zawartych między 25-40 stopni w kolorze odcieni czerwieni, szarości i brązów,
 - h) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy zgodne z geometrią dachów ustaloną na terenie lub dachy płaskie oraz jednospadowe o kącie nachylenia do 35 stopni, dla dachów płaskich i o spadku do 12 stopni pokrycie dachu dostosowane do kąta nachylenia dachu;
- 4) linię zabudowy nieprzekraczalną: w odległości 6 m od linii rozgraniczających z drogami publicznymi klasy dojazdowej, oznaczonymi symbolem KDD, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 800 m²;
- 6) wszelka działalność prowadzona na terenie nie może przekraczać granic nieruchomości.

15. Dla terenów oznaczonych symbolem **2.U**, **3.U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) infrastruktura techniczna,
 - b) zabudowa mieszkaniowa;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekroczyć: 4 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 14 m do kalenicy dachu, dla zabudowy garażowej i gospodarczej dopuszcza się 1 kondygnację do 7 m wysokości,
 - b) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej: 50%,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 1,0,
 - d) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,01,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 40%,
 - f) dachy strome, dwuspadowe i wielospadowe w układzie symetrycznym, zgodne z historycznym układem dachów budynków zabytkowych
 - g) spadkach połaci dachowych zawartych między 35-45 stopni, kryte dachówką ceramiczną lub innymi materiałami imitującymi dachówkę w kolorze odcieni czerwieni lub zgodne z historycznym układem dachu budynków zabytkowych;
- 4) linię zabudowy:
- a) nieprzekraczalną: w linii istniejącej zabudowy i w odległości 6 od linii rozgraniczających z drogami publicznymi klasy dojazdowej, oznaczonymi symbolem KDD, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) nieprzekraczalną: w odległości 4 m od linii rozgraniczających z drogami wewnętrznymi oraz w linii rozgraniczającej z drogami wewnętrznymi, oznaczonymi symbolem KDW, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) teren i obiekty podlegają ochronie konserwatorskiej – jako wpis obszaru i obiektów do rejestru zabytków.

16. Dla terenów oznaczonych symbolem **1.ZP i 2.ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni publicznej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: tereny sportu i rekreacji;
- 3) uzupełniające nasadzenia zieleni w granicach terenu należy wprowadzać w sposób nie naruszający istniejących wartości środowiska przyrodniczego;
- 4) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) teren podlega ochronie konserwatorskiej jako obszar parku wpisanego do rejestru zabytków.

17. Dla terenu oznaczonego symbolem **1.US** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren usług sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi publiczne,
 - b) infrastruktura techniczna;
- 3) w zakresie przeznaczenia podstawowego dopuszcza się: obiekty, urządzenia i budynki dla potrzeb sportu i rekreacji, boiska sportowe, place zabaw;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć więcej niż 10 m,
 - b) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej: 30%,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,3,
 - d) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 60%,
 - f) dachy płaskie lub dwuspadowe o nachyleniu połaci do 45 stopni, kryte dachówką ceramiczną lub innymi materiałami imitującymi dachówkę, blachę falistą, trapezową w kolorze odcieni czerwieni, szarości i brązów lub dachy płaskie, dla dachów płaskich i o spadku do 12° dopuszcza pokrycie dachu dostosowane do kąta nachylenia dachu,

g) linię zabudowy nieprzekraczalną: w odległości 6 m od linii rozgraniczających z drogami publicznymi klasy dojazdowej, oznaczonymi symbolem KDD, zgodnie z rysunkiem planu.

18. Dla terenów oznaczonych symbolami **od 1.ZL do 4.ZL** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny lasów;
- 2) ustala się zakaz zabudowy, za wyjątkiem budynków i budowli związanych z gospodarką leśną, określonych w przepisach odrębnych;
- 3) gospodarkę leśną należy prowadzić zgodnie z wymogami ochrony środowiska oraz w oparciu o plany urządzania lasów;
- 4) część terenów oznaczonych symbolem 1.ZL i 2.ZL podlega ochronie jako obszar SOO Natura 2000 Bory Niemodlińskie PLH160005, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla dopuszczonej zabudowy związanej z gospodarką leśną:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekroczyć: 2 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 9 m do kalenicy dachu, dla zabudowy garażowej i gospodarczej dopuszcza się 1 kondygnację do 6 m wysokości,
 - b) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej: 40%,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,8,
 - d) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,01,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 50%.

19. Dla terenu oznaczonego symbolem **1.ZLp** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren planowanych dolesień;
- 2) ustala się zakaz zabudowy, za wyjątkiem budynków i budowli związanych z gospodarką leśną, określonych w przepisach odrębnych;
- 3) gospodarkę leśną należy prowadzić zgodnie z wymogami ochrony środowiska oraz w oparciu o plany urządzania lasów.

20. Dla terenów oznaczonych symbolem **od 1.R do 6.R** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) sieci napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, pod warunkiem braku potrzeby uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klas I-III na cele nierolnicze,
 - b) zabudowa zagrodowa na gruntach klas III - VI, pod warunkiem że związana jest z prowadzeniem gospodarstwa rolnego o powierzchni powyżej 20 ha,
 - c) budynki gospodarcze i budowle związane z produkcją rolniczą;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla dopuszczonej zabudowy zagrodowej:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekroczyć: 2 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 9 m do kalenicy dachu, dla zabudowy garażowej i gospodarczej dopuszcza się 1 kondygnację do 6 m wysokości,
 - b) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej: 40%,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,8,
 - d) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,01,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 50%,

- f) dachy strome, dwuspadowe w układzie symetrycznym,
 - g) spadkach połaci dachowych zawartych między 28-45 stopni, kryte dachówką ceramiczną lub innymi materiałami imitującymi dachówkę w kolorze odcieni czerwieni, szarości i brązów,
 - h) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy zgodne z geometrią dachów ustaloną na terenie lub dachy płaskie oraz jednospadowe o kącie nachylenia do 35 stopni, dla dachów płaskich i o spadku do 12 stopni pokrycie dachu dostosowane do kąta nachylenia dachu;
- 4) maksymalna obsada zwierząt w dopuszczonej zabudowie zagrodowej nie może przekroczyć 5 DJP.

21. Dla terenów oznaczonych symbolami **od 7.R do 12.R** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze;
- 2) dopuszcza się: prowadzenie sieci napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, pod warunkiem braku potrzeby uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klas I-III na cele nierolnicze,
- 3) ustala się zakaz zabudowy terenów, za wyjątkiem budowli i obiektów infrastruktury technicznej;
- 4) wysokość obiektów związanych z infrastrukturą techniczną nie może przekroczyć 18 m
- 5) maksymalna obsada zwierząt w dopuszczonej zabudowie zagrodowej nie może przekroczyć 5 DJP.

22. Dla terenu oznaczonego symbolem **1.K** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny infrastruktury technicznej – kanalizacji sanitarnej;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć więcej niż 3 m,
 - b) zakaz lokalizowania zabudowy innej niż związanej z infrastrukturą techniczną,
 - c) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej: 40%,
 - d) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,4,
 - e) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,
 - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki: 20%,
 - g) dachy płaskie, dwuspadowe i jednospadowe o kącie nachylenia od 12 do 45 stopni.

23. Dla terenów oznaczonych symbolami **1.WS do 6.WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) ustala się zakaz lokalizowania obiektów budowlanych, nie związanych z funkcjonowaniem zbiornika wodnego i cieków wodnych.

24. Dla terenów oznaczonych symbolami **1.KDD do 20.KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg i ulic publicznych klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających od 6 do 31 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszcza się przebudowę i remont drogi w istniejących granicach użytkowania i własności.

25. Dla terenów oznaczonych symbolami **1.KDZ, 2.KDZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg i ulic publicznych klasy zbiorczej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających: od 9 do 29 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszcza się przebudowę i remont drogi w istniejących granicach użytkowania i własności;
- 4) dopuszcza się skrzyżowanie z drogą oznaczoną symbolem 3.KDZ w formie ronda.

26. Dla terenu oznaczonego symbolem **3.KDZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren dróg i ulic publicznych klasy zbiorczej;

- 2) szerokość w liniach rozgraniczających: 15 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszcza się budowę drogi etapowo w liniach rozgraniczających mniejszych niż ustalone planem;
- 4) dopuszcza się skrzyżowanie z ul. Topolową i ul. Długą w formie ronda.

27. Dla terenów oznaczonych symbolami **od 1.KDW do 17.KDW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg wewnętrznych;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających: od 5 do 15 m, zgodnie z rysunkiem planu.

28. Dla terenu oznaczonego symbolem **1.KR** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi ruchu rolniczego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających: od 5m, zgodnie z rysunkiem planu.

29. Dla terenu oznaczonego symbolem **1.KP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren parkingu;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące w tym: zieleń izolacyjna, infrastruktura techniczna.
- 3) zakaz lokalizowania budynków.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 7. 1. W celu ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują szczegółowe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określone w §5 i §6 planu.

2. Dla projektowanych budynków ustala się zachowanie ustalonych planem linii zabudowy nieprzekraczalnych.

3. Rozbudowę i remonty budynków usytuowanych przed nieprzekraczalną linią zabudowy lub przekraczającą ustaloną linię zabudowy należy sytuować zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych oraz zasadami, o których mowa w § 5.

Rozdział 3

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 8. 1. Jako tereny przestrzeni publicznych ustala się tereny dróg i ulic publicznych w liniach rozgraniczających, tereny zieleni publicznej oznaczone symbolem 1.ZP, 2.ZP, teren usług sportu i rekreacji oznaczony symbolem 1.US.

2. Na terenach o których mowa w ust.1, za wyjątkiem dróg i ulic publicznych, dopuszcza się lokalizowania obiektów tymczasowych.

Rozdział 4

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu układu komunikacyjnego

§ 9. 1. Obsługa komunikacyjna terenów objętych planem odbywa się z terenu dróg i ulic publicznych oznaczonych symbolami KDD, KDZ, terenu dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW, powiązanych z układem zewnętrznym drogami powiatowymi do dróg krajowych nr 46 i 94.

2. Na obszarze objętym planem zachowuje się podstawowy układ dróg publicznych gminnych i powiatowych.

3. Na całym obszarze opracowania planu dopuszcza się lokalizowanie tras i ścieżek rowerowych.

4. Ustala się następującą minimalną liczbę miejsc postojowych:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna -2 miejsce postojowe na 1 mieszkanie;
- 2) restauracje, kawiarnie -1 miejsce postojowe na 20 m² powierzchni użytkowej;
- 3) obiekty handlowe – 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej;
- 4) usługi sportu – boisko sportowe – 1 miejsce postojowe na 300 m² terenu;

- 5) usługi publiczne – 1 miejsce postojowe na 4 zatrudnionych;
- 6) inne obiekty usługowe – 1 miejsce postojowe na 150 m² powierzchni użytkowej;
- 7) zabudowa produkcyjna – 1 miejsce postojowe na 500 m² powierzchni użytkowej lub 4 zatrudnionych.

5. Na działkach o wielu rodzajach przeznaczenia wymaganą minimalną liczbę miejsc do parkowania należy ustalić sumując liczbę miejsc określoną dla poszczególnych obiektów.

6. Ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: 1 miejsce na każde wymagane 20 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, przy zachowaniu minimalnie 1 miejsca postojowego, jeżeli liczba wymaganych miejsc postojowych dla samochodów osobowych jest większa niż 3, warunek nie dotyczy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

7. Miejsca postojowe należy lokalizować na nieruchomości inwestora jako parkingi i miejsca postojowe wydzielone, miejsca garażowe w garażach wbudowanych lub budynkach garażowych wolnostojących.

8. Chodniki w liniach rozgraniczających dróg publicznych, należy realizować jako przystosowane do poruszania się osób niepełnosprawnych.

Rozdział 5

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej

§ 10. 1. Dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na całym obszarze opracowania planu, pod warunkiem braku konieczności uzyskania zgody na zmianę użytkowania gruntów rolnych klas I-III, na cele nierolnicze.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zaopatrzenie dla celów bytowo-gospodarczych, przeciwpożarowych i grzewczych z istniejącej i nowo projektowanej sieci wodociągowej, dopuszcza się zaopatrzenie w wodę ze studni indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W zakresie odprowadzenia i oczyszczenia ścieków bytowych i komunalnych ustala się:

- 1) odprowadzenie ścieków do systemu kanalizacji sanitarnej, odprowadzającej ścieki do oczyszczalni;
- 2) dopuszcza się możliwość lokalizowania oczyszczalni przydomowych oraz zbiorników bezodpływowych do gromadzenia ścieków na terenie nieruchomości oraz wywóz ich przez odpowiednie służby do stacji zlewnych, obsługujących gminę, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) wymóg podczyszczania ścieków przemysłowych, przed odprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych ustala się:

- 1) odprowadzenie wód opadowych poprzez rozprowadzenie po własnym terenie lub zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odprowadzenie wód opadowych z dróg i terenów parkingów zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) dopuszcza się budowę sieci gazowej na terenie planu, z wyłączeniem sieci przesyłowej;
- 2) przy lokalizacji nowych obiektów należy zachować odległości określone w przepisach odrębnych, w szczególności dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe;

6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się stosowanie źródeł ciepła – energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego lub odnawialnych źródeł energii cieplnej o mocy nie przekraczającej 100 kW, z wykluczeniem energii wiatrowej i biogazowni. Dopuszcza się inne niewymienione źródła energii, pod warunkiem, że spełniają one warunki przepisów odrębnych, w szczególności w zakresie ograniczenia emisji zanieczyszczeń powietrza.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) dostawę energii – z istniejącej i planowanej sieci elektroenergetycznej;
- 2) budowę nowej sieci wraz z niezbędnymi urządzeniami i obiektami;

- 3) budowę nowej elektroenergetycznej sieci dystrybucyjnej średniego i niskiego napięcia należy realizować w formie linii kablowych, przy czym dla sieci średniego napięcia dopuszcza się linie napowietrzne;
- 4) ustala się zakaz lokalizowania budynków związanych ze stałym pobytem ludzi w odległości 5m od osi linii napowietrznej średniego napięcia;
- 5) dopuszcza się stosowanie indywidualnych odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW, z wykluczeniem energii wiatrowej i biogazowni.

8. W zakresie zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną ustala się: dopuszcza się lokalizacje inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 6

Szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy

§ 11. 1. W granicach planu ustalono przebieg projektowanej linii elektroenergetycznej 100kV, wraz ze strefami technicznymi ustalonymi w odległości 25 od osi projektowanej linii.

2. W granicach strefy technicznej ustala się zakaz zabudowy oraz nasadzeń zieleni wysokiej.

Rozdział 7

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów

§ 12. 1. Na obszarze objętym planem znajduje się obszar SOO Natura 2000 Bory Niemodlińskie PLH160005, ustalony na podstawie odrębnych przepisów.

2. Na SOO Natura 2000 Bory Niemodlińskie PLH160005 obowiązują ograniczenia określone w przepisach odrębnych, w szczególności zabrania się podejmowania działań mogących, osobno lub w połączeniu z innymi działaniami, znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000, dla obszaru wymagane jest respektowanie ustaleń planu zadań ochronnych.

3. Obowiązuje ochrona pomnika przyrody: „Ciepielowickie Dęby”, stanowiący grupę 10 dębów szypułkowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Cały obszar objęty planem znajduje się na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 335 – Zbiornik Krapkowice – Strzelce Opolskie, na którym zakazuje się: działalności gospodarczej mogącej spowodować trwałe zanieczyszczenie gruntów i wód powierzchniowych oraz podziemnych.

5. W obszarze opracowania w zakresie ochrony przed hałasem tereny oznaczone symbolem:

- 1) MU - kwalifikuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej, określone przepisami odrębnymi;
- 2) MN - kwalifikuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, określone przepisami odrębnymi;
- 3) RM - kwalifikuje się jako tereny zabudowy zagrodowej, określone przepisami odrębnymi;
- 4) US i ZP - kwalifikuje się jako tereny rekreacyjno - wypoczynkowe, określone przepisami odrębnymi.

6. Na całym obszarze opracowania planu ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

7. Na terenach bezpośrednio przyległych do linii kolejowej nr 132, ustala się obowiązek zachowania ograniczeń, w tym ograniczeń w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenów oraz odległości od linii kolejowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności:

- 1) przy projektowaniu usytuowania budynków i budowli, drzew i krzewów oraz wykonywaniu robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, należy zachować odległości określone w przepisach art. 53 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2023 r. poz. 1786, z późn. zm.);
- 2) prowadząc inwestycje z zakresu urządzania terenów zielonych na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, należy uwzględnić odległości wskazane w § 1a ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków

dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (Dz. U. z 2020 r. poz. 1247 z późn. zm.) zwanego dalej: rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r.;

- 3) przy wykonywaniu robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej należy uwzględnić stosowanie § 4. ust. 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r.;
- 4) przy projektowaniu i budowie skrzyżowań linii kolejowych oraz bocznic kolejowych z drogami publicznymi i drogami wewnętrznymi, należy spełnić wymagania określone rozporządzeniem Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 20 października 2015 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać skrzyżowania linii kolejowej oraz bocznic kolejowych z drogami publicznymi i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 r. poz. 1744, z późn. zm.);
- 5) przy projektowaniu i budowie budowli kolejowych należy spełnić wymagania określone rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 10 września 1998 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle kolejowe i ich usytuowanie (Dz. U. z 1998 r. nr 151, poz. 987, z późn. zm.), w szczególności przepisy działu II „Zabudowa i zagospodarowanie obszaru kolejowego”;
- 6) przy projektowaniu usytuowania budynków mieszkalnych, szpitali, domów opieki społecznej, obiektów rekreacyjno – sportowych oraz budynków związanych z wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży należy spełnić wymagania określone w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r. poz. 112).

Rozdział 8

Zasady kształtowania krajobrazu

§ 13. 1. Dla terenu zabudowy wsi należy zachować charakter historycznej zabudowy i jej układu. Dla rozbudowy i remontu istniejących budynków oraz przy realizacji nowych budynków ustala się:

- 1) okapy dachów nie mogą wystawać poza lico elewacji więcej niż 50 cm;
- 2) dla budynków usytuowanych szczytowo szerokość elewacji szczytowej przeznaczenia podstawowego od 8 do 16 m;
- 3) wszystkie obiekty architektoniczne w obrębie jednej działki budowlanej powinny stanowić spójną stylistycznie całość;
- 4) układ szczytowy zabudowy zgodnie przepisami §6, przy czym utrzymuje się istniejące budynki usytuowane kalenicą.

2. Ustala się maksymalną wysokość budowli 18 m.

Rozdział 9

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów

§ 14. 1. Ochronie konserwatorskiej, na podstawie przepisów odrębnych, podlegają zabytki wpisane do rejestru zabytków:

- 1) dwór – numer decyzji o wpisie do rejestru zabytków: 1010/65 z 07.05.1965;
- 2) spichlerz - numer decyzji o wpisie do rejestru zabytków: 1010/65 z 07.05.1965;
- 3) park pałacowy - numer decyzji o wpisie do rejestru zabytków: 303/98 z 29.12.1998.

2. Obejmuje się ochroną budynki ujętych w gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu:

- 1) budynek mieszkalny – ul. Długa 18;
- 2) budynek mieszkalno – gospodarczy – ul. Długa 23;
- 3) budynek mieszkalny - ul. Długa 26;
- 4) budynek mieszkalny – ul. Długa 28;
- 5) budynek mieszkalny – ul. Długa 30;
- 6) budynek mieszkalny – ul. Długa 31;

- 7) budynek mieszkalno - gospodarczy – ul. Długa 41;
- 8) budynek gospodarczy – ul. Długa 43;
- 9) budynek mieszkalno – gospodarczy – ul. Długa 45;
- 10) kapliczka przydrożna – ul. Długa 45a;
- 11) budynek mieszkalno - gospodarczy – ul. Długa 55;
- 12) budynek mieszkalno - gospodarczy – ul. Długa 59;
- 13) budynek mieszkalny – ul. Krótka 4;
- 14) budynek mieszkalny – ul. Łąkowa 2;
- 15) budynek mieszkalny – ul. Łąkowa 3;
- 16) budynek mieszkalny – ul. Łąkowa 6;
- 17) budynek mieszkalny – ul. Łąkowa 8/10;
- 18) budynek mieszkalny – ul. Osadników 2;
- 19) dom w zespole dworskim – ul. Zamkowa 1;
- 20) stodoła w zespole dworskim – na terenie dawnego zespołu dworskiego.

3. Dla objętych ochroną budynków ujętych w ewidencji zabytków należy zachować:

- 1) bryłę, kształt i geometrię dachu;
- 2) utrzymać, a w przypadku zniszczenia odtworzyć, historyczny detal architektoniczny, w postaci opasek okiennych i drzwiowych, gzymsów;
- 3) zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku, w kształcie prostokątnym w układzie pionowym;
- 4) należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego (dachówka ceramiczna w odcieniach koloru czerwonego);
- 5) elementy elewacyjne instalacji technicznych należy montować z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów.

4. Wszelkie przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkiem, pozyskane w trakcie prac ziemnych lub odkryte jako przypadkowe znalezisko, podlegają ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych.

Rozdział 10

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 15. 1. Ustala się minimalne szerokości frontu działki budowlanej:

- 1) w zabudowie oznaczonej symbolem MU, U: 20 m;
- 2) w zabudowie oznaczonej symbolem MN: 18 m;
- 3) dla pozostałych terenów, z wyłączeniem terenów rolnych oznaczonych symbolem R, RM: 16 m.

2. Ustala się minimalne powierzchnie działek budowlanych:

- 1) w zabudowie oznaczonej symbolem MN, MU: 800m²;
- 2) dla pozostałych terenów, z wyłączeniem terenów rolnych oznaczonych symbolem R, RM: 600 m².

3. Granice działek należy wytyczać w stosunku do istniejących lub projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych pod kątem od 75 stopni do 90 stopni.

4. Dopuszcza się wydzielanie działek o parametrach mniejszych niż wymienione w ust 1 i 2 na cele infrastruktury technicznej, komunikacyjnej w tym parkingu.

Rozdział 11**Oplata z tytułu wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

§ 16. Ustala się stawki procentowe w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości objętych niniejszym planem, służące naliczeniu jednorazowej opłaty uiszczanej przez właścicieli nieruchomości, w przypadku ich zbycia w ciągu 5 lat od dnia, w którym ustalenia niniejszego planu stały się obowiązujące w wysokości: 30%.

DZIAŁ III**Przepisy końcowe**

§ 17. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dąbrowa.

§ 18. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Mariusz Konopa

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXIV/529/24
Rady Gminy Dąbrowa
z dnia 28 marca 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), Złożone do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obrębu Ciepielowice uwagi rozstrzyga się w sposób następujący:

1. Uwagę złożoną w dniu 05.01.2024 r., dotyczącą przeznaczenia działek nr 96 i 97/3 na tereny 1R do 6R lub wykreślenie zakazu zabudowy – **nie uwzględnia się**. Wnioskowane przeznaczenie jest nie zgodne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbrowa. Studium na obszarze, którego uwaga dotyczy, ustala wprost zakaz zabudowy

2. Uwagę złożoną w dniu 11.12.2023 r., dotyczącą przeznaczenia na tereny mieszkaniowe działek Nr 69/1, 69/3 – **nie uwzględnia się w części stanowiącej grunty klasy III**. Grunty rolne klasy III objęte są ochroną a ich zmiana wymaga uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie w planie miejscowym na cele inne niż rolnicze. Do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obrębu Ciepielowice uzyskano zgodę na część terenów, brak jest podstaw do ponownego występowania do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na inne cele.

3. Uwagę złożoną w dniu 05.12.2023 r., stanowiącą sprzeciw przeciwko lokalizacji drogi 3KDZ przez działki Nr 87/1, 87/2, 271/10 – **nie uwzględnia się**. Przebieg został uzgodniony z Zarządem Dróg Powiatowych, brak jest możliwości zmiany jego przebiegu. W skutek ponowienia procedury planistycznej doszło do polepszenia warunków na terenie przedmiotowej działki. Uzyskano zgodę rolną i przeznaczono całe działki pod zabudowę mieszkaniową. Przebieg projektowanej drogi w planie uchwalonym i uchylonym rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Opolskiego ingerował w taki sam sposób w przedmiotowe działki.

4. Uwagę złożoną w dniu 05.01.2024 r., dotyczącą przeznaczenia działki nr 244/12 w części objętej terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej z dopuszczeniem usług rzemiosła produkcyjnego oraz w części objętej terenami rolniczymi na tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej – **nie uwzględnia się w części objętej terenami rolniczymi**. Wnioskowane przeznaczenie jest nie zgodne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbrowa.

5. Uwagę złożoną w dniu 05.01.2024 r., dotyczącą zmiany przeznaczenia działki nr 244/13 z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej z dopuszczeniem usług rzemiosła produkcyjnego. – **uwzględnia się**.

6. Uwagę złożoną w dniu 04.03.2024 r., dotyczącą przeznaczenia działki nr 89 na cele mieszkaniowe, dla której wobec nie uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi złożony został wniosek do Starostwa Powiatowego w Opolu o zmianę klasyfikacji bonitacyjnej gruntu – **nie uwzględnia się**. Złożenie wniosku do Starostwa Powiatowego o zmianę klasyfikacji gruntów nie gwarantuje obniżenia klasy gruntów do klasy IV. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjmowany jest zgodnie ze stanem faktycznym prawnym.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXIV/529/24
Rady Gminy Dąbrowa
z dnia 28 marca 2024 r.

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

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust.3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), Realizacja infrastruktury technicznej będzie odbywać się w oparciu o wszelkie możliwe źródła pozyskania funduszy na ten cel, środków własnych gminy, opłat adiacenckich oraz partycypacji inwestorów indywidualnych. W pierwszej kolejności należy podjąć realizację infrastruktury w rejonach:

- realizujących cele publiczne oraz sprzyjających rozwojowi gminy,
- położonych najbliżej istniejącej infrastruktury i o najdogodniejszych finansowo możliwościach jej realizacji.

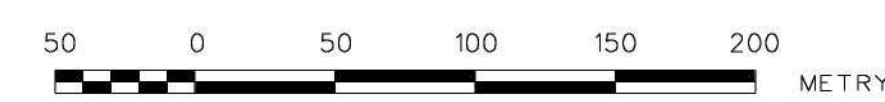
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu obrębu Ciepiewowice



Załącznik nr 1 do uchwały NR LXIV/529/24
Rady Gminy Dąbrowa z dnia 28 marca 2024 roku

RYSUNEK PLANU

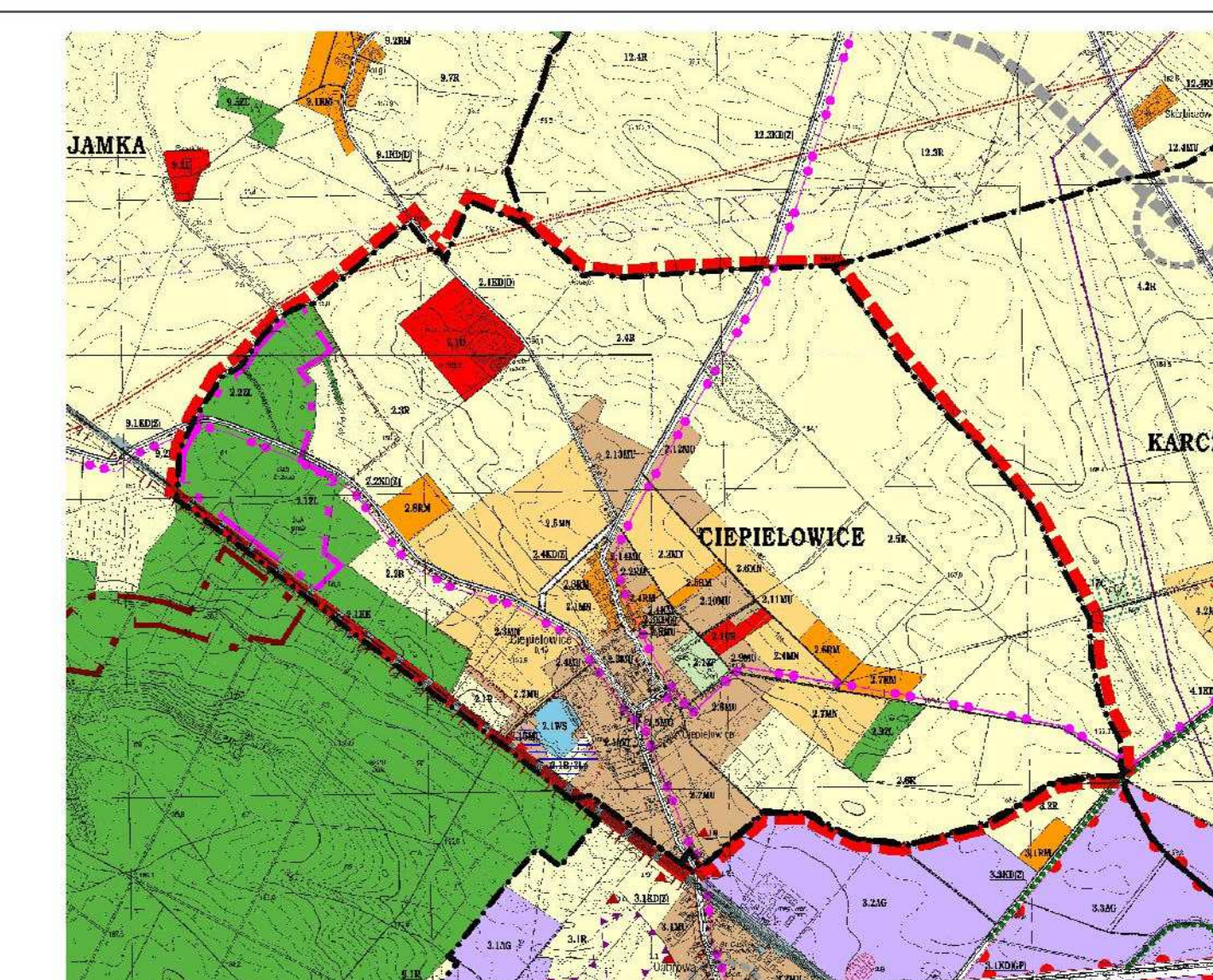
skala 1 : 1 000



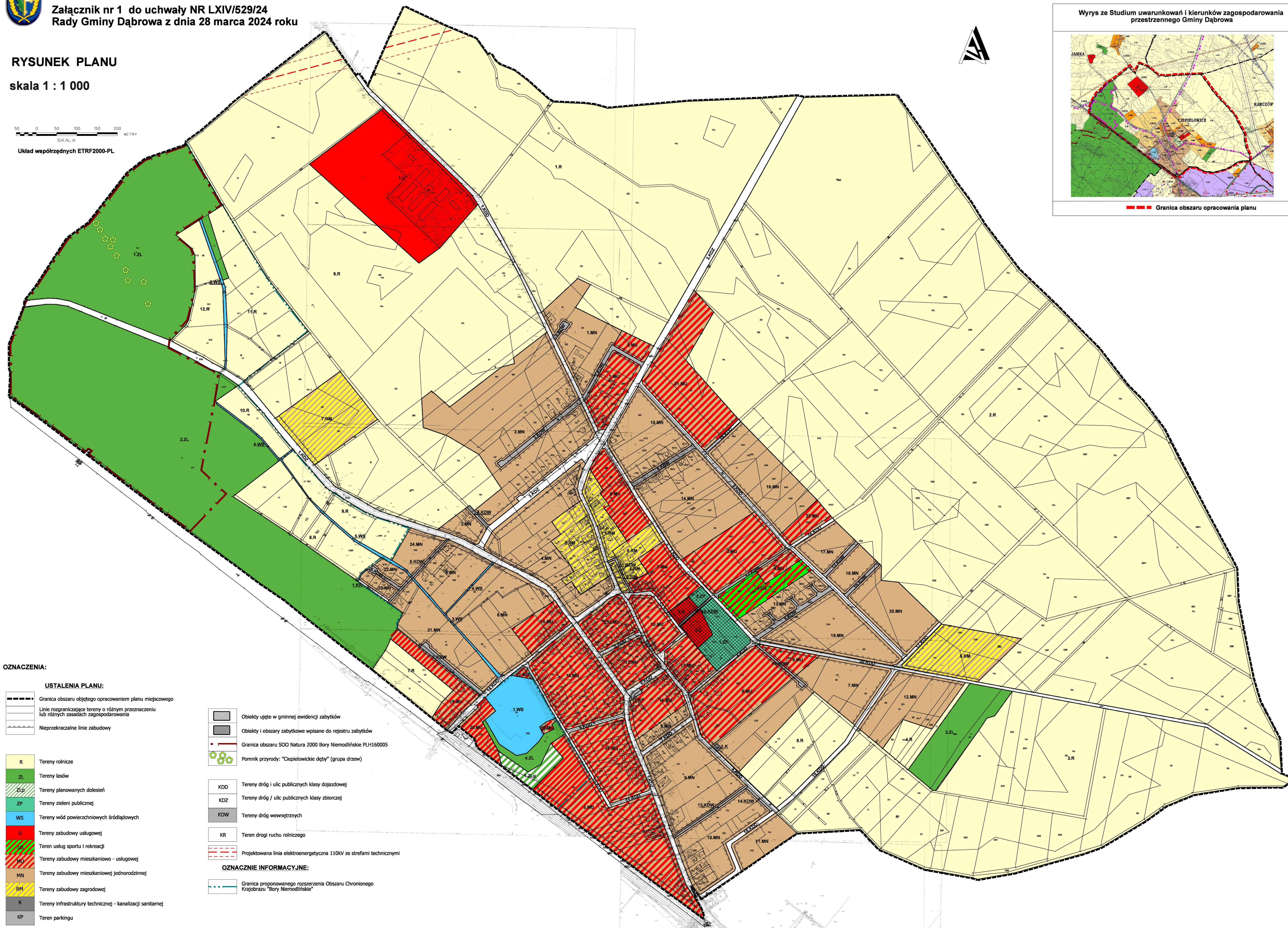
Układ współrzędnych ETRF2000-PL



Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dąbrowa



Granica obszaru opracowania planu



OZNACZENIA:

USTALENIA PLANU:

- Granica obszaru objętego opracowaniem planu miejscowego
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalne linie zabudowy

- R Tereny rolnicze
- ZL Tereny lasów
- ZLp Tereny planowanych doleśni
- ZP Tereny zieleni publicznej
- WS Tereny wód powierzchniowych śródlądowych
- U Tereny zabudowy usługowej
- Us Teren usług sportu i rekreacji
- MN Tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej
- MN Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- RM Tereny zabudowy zagrodowej
- K Tereny infrastruktury technicznej - kanalizacji sanitarnej
- KP Teren parkingu

- Obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków
- Obiekty i obszary zabytkowe wpisane do rejestru zabytków
- Granica obszaru SOO Natura 2000 Bory Niemodlińskie PLH160005
- Pomnik przyrody: "Ciepiewowickie dęby" (grupa drzew)

- KDD Tereny dróg i ulic publicznych klasy dojazdowej
- KDZ Tereny dróg / ulic publicznych klasy zbiorczej
- KDW Tereny dróg wewnętrznych
- KR Teren drogi ruchu rolniczego
- Projektowana linia elektroenergetyczna 110kV ze strefami technicznymi

OZNACZENIE INFORMACYJNE:

- Granica proponowanego rozszerzenia Obszaru Chronionego Krajobrazu "Bory Niemodlińskie"

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXIV/529/24

Rady Gminy Dąbrowa

z dnia 28 marca 2024 r.

Zalacznik4.gml



Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę