DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 30 listopada 2022 r.

Poz. 3269

Podpisany przez:
Joanna Maria Pietrzykowska
Data: 2022-11-30 14:13:51

UCHWAŁA NR XLVII/362/2022
RADY GMINY TARNÓW OPOLSKI

z dnia 28 listopada 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Walidrogi

Na podstawie art. 18 ust 2 pkt 5 ustawy 11 z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 poz. 559 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XXI/164/2020 Rady Gminy Tarnów Opolski z dnia 18 września 2020 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Walidrogi, Rada Gminy Tarnów Opolski uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Walidrogi nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tarnów Opolski przyjętego uchwałą Nr XII/83/2015 Rady Gminy Tarnów Opolski z dnia 2 listopada 2015 r. zmienionym uchwałą Nr XIX/141/2020 Rady Gminy Tarnów Opolski z dnia 8 maja 2020 r.

§ 2. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Walidrogi.

2. Granicę obszaru objętego planem miejscowym oznaczono na rysunku planu miejscowego, stanowiącym załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do uchwały są:

1) załącznik nr 1 – rysunek planu miejscowego w skali 1:2000, stanowiący integralną część planu miejscowego;
2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu miejscowego;
3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych,
4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

4. Załączniki nr 2 i 3 nie zawierają ustaleń planu miejscowego.

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

1) **podstawowym przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie określone dla każdego wydzielonego liniami rozgraniczającymi terenu, które powinno przeważać w granicach działki budowlanej;

2) **uzupełniającym przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone do lokalizacji jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego i nie będące z nim w konflikcie, które nie może występować samodzielnie, ani przeważać w granicach działki budowlanej;

3) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane, budowle, urządzenia, instalacje i przewody stanowiące sieci rozdzielcze i dystrybucyjne (związane z obsługą terenów zabudowy gminy), obejmujące w szczególności wodociągi, kanalizację sanitarną, kanalizację deszczową, gazownictwo, elektroenergetykę i telekomunikację, jak też urządzenia retencjonowania i odprowadzenia wód opadowych i roztopowych, w tym rowy odwadniające, oraz indywidualne urządzenia wytwarzające energię na własne potrzeby z odnawialnego źródła energii o mocy określonej w ustaleniach planu miejscowego (lokalizowane na terenach wyznaczonych pod lokalizację budynków);

4) **infrastrukturze drogowej** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane, obejmujące:

a) ciągi piesze i place piesze oraz ścieżki rowerowe,

b) ciągi pieszo-jezdne,

c) dojazdy, place manewrowe,

d) wewnętrzne drogi rolnicze (gospodarcze) i technologiczne;

5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, która nie może być przekroczona przy sytuowaniu nadziemnych kondygnacji budynku; nie dotyczy ona wysuniętych do 1,8 m poza obrys ściany elewacji budynku elementów jego architektonicznego ukształtowania: okapów, gzymsów, schodów, klatek schodowych, ryzalitów stref wejściowych i wjazdowych, ganków, balkonów, loggii, wykuszy, architektonicznych elementów akcentujących wejścia lub wjazdy oraz elementów charakterystycznych dla lokalnej tradycji budowlanej;

6) **wysokości okapu / kalenicy** – należy przez to rozumieć parametr pionowego gabarytu budynku z dachem stromym dwuspadowym lub wielospadowym, mierzony w metrach od naturalnej średniej rzędnej terenu przy budynku do poziomu okapu / kalenicy; wysokość kalenicy określa wysokość górnej krawędzi elewacji budynku z dachem stromym;

7) **wysokości elewacji / attyki** – należy przez to rozumieć parametr pionowego gabarytu budynku z dachem płaskim (o kącie nachylenia połaci poniżej 12^0) i z dachem pulpitowym, mierzony w metrach od średniego poziomu terenu przy obiekcie do poziomu górnej najwyższej krawędzi elewacji – krawędzi attyki lub najwyższego punktu pokrycia dachu; w przypadku realizacji tarasu określona w ustaleniach szczegółowych wysokość elewacji nie obejmuje wysokości balustrad i poręczy;

8) **wskaźnik zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający iloraz sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki;

9) **dach symetryczny** – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia połaci oraz zachowanej symetrii ich układu;

10) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć przekrycie płaskie o kącie nachylenia połaci dachu mniejszym niż 12^0;

11) **nowej zabudowie / nowych budynkach** – należy przez to rozumieć nową zabudowę bądź nowe budynki, które mogą zostać zrealizowane w obszarze planu po dniu wejścia w życie niniejszej uchwały;

12) **zabudowie istniejącej / budynkach istniejących** – należy przez to rozumieć zabudowę istniejącą bądź budynki istniejące na obszarze planu w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały, jak też zabudowę dla której uzyskano pozwolenie na budowę do dnia wejścia w życie niniejszej uchwały.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu miejscowego są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego planem miejscowym;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) oznaczenia cyfrowe i literowe terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) granica strefy ochrony krajobrazu kulturowego;

6) obiekty zabytkowe ujęte w gminnej ewidencji zabytków, chronione planem miejscowym;

7) udokumentowane stanowisko archeologiczne;

8) granice stref ochrony sanitarnej cmentarza – 50 m i 150 m;

9) granica obszaru o dużej wartości przyrodniczej w dolinie rzeki Suchej / granica obszaru w dolinie rzeki Suchej podtopionego w czasie powodzi w 1997 r.;

10) linie elektroenergetyczne 15 kV – napowietrzne;

11) pasy technologiczne linii elektroenergetycznych;

12) gazociąg średniego ciśnienia DN90 PE;

13) wymiar odległości (w metrach).

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu miejscowego nie wymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny lub przykładowy.

Rozdział 2
Przeznaczenie terenów.

§ 5. 1. Przeznaczenie terenów określa uchwała oraz rysunek planu miejscowego.

2. Tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania wydzielają na rysunku planu miejscowego linie rozgraniczające.

3. Wydzielone tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania opisane są symbolami literowymi i cyfrowymi.

4. Symbol literowy terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi określa przeznaczenie podstawowe.

5. Zasady zagospodarowania terenów, w tym dopuszczenia i ograniczenia w ich zagospodarowaniu, jak i zakres przeznaczenia uzupełniającego, określa rozdział 9 i 12.

6. W ramach określonego przeznaczenia terenu dopuszcza się obiekty budowlane, urządzenia i inne elementy zagospodarowania działki wynikające z przepisów odrębnych, jak i z potrzeby prawidłowego korzystania z terenu, obejmujące w szczególności: urządzenia budowlane, obiekty gospodarcze, garaże oraz miejsca i urządzenia rekreacji.

7. Przeznaczenie uzupełniające dotyczące infrastruktury technicznej, infrastruktury drogowej i zieleni urządzonej, w tym realizowane na samodzielnych działkach budowlanych, może być realizowane niezależnie od lokalizacji przeznaczenia podstawowego.

8. W planie miejscowym wyznacza się:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN),

2) teren zabudowy zagrodowej (RM),

3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej (MNU),

4) tereny zabudowy usługowej (U),

5) tereny zabudowy produkcyjno-usługowej (PU),

6) teren obsługi produkcji w gospodarstwach leśnych (RU),

7) teren sportu i rekreacji (US),

8) teren zieleni urządzonej (ZP),

9) tereny rolnicze (R),

10) tereny rolnicze, tereny zieleni nieurządzonej (R,Z);

11) tereny lasów (ZL),

12) teren wód powierzchniowych śródlądowych (WS),

13) teren komunikacji samochodowej – parking (KS),

14) tereny dróg publicznych: droga główna ruchu przyspieszonego (KDGP), droga zbiorcza (KDZ), droga dojazdowa (KDD),

15) tereny dróg wewnętrznych (KDW),

16) tereny ciągów pieszych (KP).

9. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) zabudowie usługowej – należy przez to rozumieć zabudowę, w tym związaną z inwestycjami celu publicznego, służącą działalności i obsługi w zakresie:

a) handlu,

b) turystyki,

c) gastronomi,

d) usług zdrowia i pomocy społecznej,

e) nauki i edukacji,

f) sportu i rekreacji,

g) kultury i rozrywki,

h) kultu religijnego,

i) bezpieczeństwa i porządku publicznego,

j) usług biurowych i administracji,

k) usług rzemieślniczych: stolarskich, tapicerskich, krawieckich, ślusarskich, kominiarskich, piekarskich, cukierniczych, naprawy artykułów i sprzętu użytku osobistego i domowego, informatycznych i naprawy samochodów osobowych;

2) terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej oznaczonym symbolem MNU – należy przez to rozumieć przeznaczenie obejmujące:

a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,

b) zabudowę usługową;

3) terenie zabudowy produkcyjno-usługowej oznaczonym symbolem PU – należy przez to rozumieć przeznaczenie obejmujące:

a) zabudowę usługową,

b) obiekty produkcyjne, składy i magazyny.

Rozdział 3
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania krajobrazu, granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów.

§ 6. 1. W zakresie ochrony przed uciążliwością hałasu, ustala się:

1) tereny oznaczone symbolem MN podlegają ochronie, jak tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) tereny oznaczone symbolami MNU oraz 3U – 8U podlegają ochronie, jak tereny mieszkaniowo-usługowe;

3) teren oznaczony symbolem 1RM podlega ochronie przed hałasem, jak teren zabudowy zagrodowej;

4) teren oznaczony symbolem 1US podlega ochronie przed hałasem, jak teren rekreacyjno-wypoczynkowe.

2. Pozostałe tereny objęte planem miejscowym nie podlegają ochronie akustycznej.

§ 7. 1. Uciążliwości wynikające z działalności produkcyjnej, rzemieślniczej i usługowej, dopuszczonej ustaleniami planu, jak też wynikające z funkcjonowania urządzeń infrastruktury technicznej, nie mogą przekraczać ustalonych przepisami prawa standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność produkcyjną, rzemieślniczą i usługową, jak też użytkownik infrastruktury technicznej posiada tytuł prawny. Prowadzona działalność i jej skutki nie mogą wywoływać ograniczeń w zagospodarowaniu sąsiedzkich działek budowlanych.

2. W zakresie ochrony środowiska przed uciążliwościami emisji przedsięwzięć mogących negatywnie znacząco oddziaływać na środowisko, obowiązują zakazy i dopuszczenia:

1) na terenie oznaczonym symbolem 1RM wyklucza się lokalizację przedsięwzięć zawsze znacząco oddziałujących na środowisko i przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, a w przypadku chowu i hodowli zwierząt przedsięwzięć w liczbie nie większej niż 20 DPJ (dużych jednostek przeliczeniowych);

2) na terenach oznaczonych symbolami 1PU, 2PU oraz 1RU i 1RM wyklucza się lokalizację przedsięwzięć zaliczonych w przepisach odrębnych do przedsięwzięć zawsze znacząco oddziałujących na środowisko i przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w tym dotyczących chowu i hodowli zwierząt;

3) na terenach oznaczonych symbolami 3PU i 4PU wyklucza się lokalizację przedsięwzięć zaliczonych w przepisach odrębnych do przedsięwzięć zawsze znacząco oddziałujących na środowisko,

4) na terenach oznaczonych symbolami PU wyklucza się lokalizację zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;

5) elektrowni wiatrowych oraz instalacji odnawialnych źródeł energii, w których energia elektryczna lub ciepło są wytwarzane z biomasy, biopłynów, biogazu lub biogazu rolniczego o mocy powyżej 50 kW.

§ 8. 1. Na wszystkich terenach należy zabezpieczyć odpowiednio środowisko gruntowo-wodne przed infiltracją zanieczyszczeń.

2. Wody opadowe i roztopowe, pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych należy odprowadzić na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

3. W zagospodarowaniu terenów uwzględniać lokalizację cieków, rowów melioracyjnych i drenażu; zapewnić ich ochronę w przypadku podejmowania działań inwestycyjnych i zmiany w zagospodarowaniu terenów bezpośrednio z nimi sąsiadującymi.

4. Dopuszcza się zmianę przebiegu cieków, rowów melioracyjnych, w tym poprzez wprowadzenie ich trasy w obszar pasa drogowego; dopuszcza się również zarurowanie rowów melioracyjnych i cieków kolidujących z planowanym zagospodarowaniem, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

5. W zagospodarowaniu części nieruchomości przyległych bezpośrednio do wód publicznych obowiązują przepisy ustawy Prawo wodne.

6. Gospodarkę odpadami, w tym gospodarkę odpadami wytworzonymi w wyniku prowadzenia działalności gospodarczej, należy rozwiązać zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi; na obszarze planu wyklucza się magazynowe odpadów oraz ich przetwarzanie (odzysk i unieszkodliwianie).

7. W zakresie funkcjonowania i eksploatacji instalacji grzewczych, w których następuje spalanie paliw, obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych.

§ 9. 1. Zachować występujące na obszarze planu zespoły drzew i krzewów, w tym zespoły zieleni śródpolnej, nie kolidujące z warunkami i zasadami zabudowy i zagospodarowania określonymi w planie miejscowym.

2. Zasady ochrony oraz warunki usunięcia drzew i krzewów określają przepisy odrębne.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zieleni, z zastrzeżeniem ust. 4:

1) dla terenów 1.2MNU, 1.3MNU, 1.4MNU, 1,5MNU, 1.6MNU, 1.7MNU, 1RM, 1PU, 2PU, ustala się nakaz realizacji zieleni izolacyjnej, oddzielającej zlokalizowaną na nich zabudowę od terenów sąsiednich; zieleń zlokalizować wzdłuż linii rozgraniczających w postaci pasów zieleni o szerokości co najmniej 6 m;

2) minimalny wymagany zakres pasa zieleni izolacyjnej, o którym mowa w pkt 1, określa rysunek planu;

3) na pozostałych terenach przeznaczonych w planie do zabudowy dopuszcza się różnorodne układy i zespoły zieleni, kształtowane z zachowaniem następujących zasad:

a) zieleń sytuować w nawiązaniu do elementów zagospodarowania działki budowlanej i układu zabudowy; dopuszcza się ciągi zieleni szpalerowej wzdłuż linii rozgraniczających tereny lub wzdłuż granic działki budowlanej,

b) ciągi i zespoły zieleni kształtować z udziałem drzew i zieleni niskiej;

4) pasy, ciągi i zespoły zieleni, o których mowa w pkt 1 i 3, kształtować z udziałem drzew i zieleni niskiej;

5) w obszarze terenów oznaczonych symbolem R (tereny rolnicze) i R,Z (tereny rolnicze, tereny zieleni urządzonej) dopuszcza się lokalizację nowych zespołów i pasów zieleni śródpolnej oraz zielni szpalerowej wzdłuż ciągów komunikacyjnych – dróg, w tym dróg wewnętrznych oraz dróg rolniczych i technologicznych, cieków i wzdłuż charakterystycznych elementów ukształtowania terenów (uskoków, skarp).

4. Wykluczyć zieleń wysoką (drzewa):

1) w odległości 6 m od osi linii elektroenergetycznej 15 kV,

2) w odległości 1 m od osi linii elektroenergetycznej 0,4 kV,

3) w odległości 3 m od osi gazociągu średniego ciśnienia.

§ 10. 1. Ustala się ochronę obszaru o dużej wartości przyrodniczej położonego w dolinie rzeki Suchej.

2. Granicę obszaru, o którym mowa w ust. 1, oznaczono na rysunku planu. Granica obszaru pokrywa się z granicą obszaru w dolinie rzeki Suchej podtopionego w czasie powodzi w 1997 r.

3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania obszaru, w tym dotyczące zminimalizowania szkód powodziowych:

1) przeznaczenia terenów i zasady zagospodarowania terenów, w tym wskaźniki zagospodarowania terenów i parametry kształtowania zabudowy określa plan;

2) w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego ustala się:

a) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych,

b) dokonywanie zmian stosunków wodnych skutkujących zmianami funkcjonowania ekosystemów wodnych i łąkowych oraz zadrzewień,

c) zakaz likwidowania naturalnych zbiorników wodnych i obszarów wodno-błotnych oraz podmokłych,

3) w zakresie zasad dotyczących zminimalizowania szkód powodziowych ustala się:

a) wymóg zabezpieczenia wszelkich obiektów infrastruktury technicznej (sieci, urządzenia i instalacje) przed uszkodzeniami w czasie powodzi,

b) wymóg uwzględnienia rzędnej historycznego poziomu wód powodziowych w przypadku lokalizacji nowych budynków,

c) zakaz podpiwniczenia budynków.

§ 11. 1. Obszar objęty planem miejscowym w całości położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 333 „Zbiornik Opole – Zawadzkie” (głębokość zalegania warstw wodonośnych: 120 m – 240 m p.p.t.) oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 335 „Zbiornik Krapkowice – Strzelce Opolskie” (głębokość zalegania warstw wodonośnych: 29 m – 765 m p.p.t.).

2. Na obszarze planu miejscowego nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, udokumentowane złoża kopalin, obszary osuwania się mas ziemnych, a także krajobrazy priorytetowe.

§ 12. 1. Obszar planu obejmuje następujące obszary krajobrazu kulturowego i przyrodniczego:

1) krajobraz kulturowy historycznego układu ruralistycznego wsi Walidrogi wymagający ochrony i kształtowania, obejmujący tereny w granicach strefy ochrony krajobrazu kulturowego;

2) krajobraz kulturowy zwartego układu osadniczego o charakterze wiejskim i osiedlowym, obejmujący tereny oznaczone symbolami: 1MN – 31MN, 1RM, 2.1MNU – 2.5MNU, 9U, 1US, 1ZP, 1KS, KDZ, KDD, KDW, KP – wymagający kształtowania (zgodnie z zasadami ładu przestrzennego);

3) krajobraz przyrodniczo-kulturowy wiejski (rolniczy – mozaikowy, z elementami zagospodarowania przestrzennego), obejmujący tereny oznaczone symbolami: 1R – 9R, 1ZL –8ZL, 1WS, 1R,Z i 2R,Z, 3PU i 4PU – wymagający ochrony i kształtowania.

2. Zasady ochrony i kształtowania krajobrazów, określają:

1) krajobrazu, o którym mowa w ust. 1 pkt 1 – ustalenia planu w rozdziale 4, 6 i 12;

2) krajobrazu, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 – ustalenia planu w rozdziale 6 i 12;

3) krajobrazu, o którym mowa w ust. 1 pkt 3 – ustalenia planu w rozdziale 3, 6, 9 i 12.

Rozdział 4
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 13. 1. Ochroną obejmuje się:

1) historyczny układ ruralistyczny wsi Walidrogi wymagający ochrony i kształtowania w granicach ustalonej w planie strefy ochrony krajobrazu kulturowego;

2) obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków / wykazie zabytków nieruchomych:

a) kościół pw. św. Krzysztofa,

b) budynek d. szkoły, ul. Opolska 1,

c) dom, ul. Opolska 48;

3) udokumentowane stanowisko archeologiczne: stanowisko nr 1 – osada / punkt osadniczy.

2. Obiekty zabytkowe i strefę ochrony krajobrazu kulturowego, o których mowa w ust. 1, oznaczono na rysunku planu miejscowego.

3. W obrębie strefy ochrony krajobrazu kulturowego wsi ochronie podlegają następujące elementy zagospodarowania:

1) przebieg linii zabudowy – tworzących kompozycje wnętrz wzdłuż elementów układu ruralistycznego z zabudową zwartą lub swobodnie usytuowaną;

2) sposób rozplanowania zabudowy na działkach i w stosunku do drogi, w tym zespołów dawnej zabudowy zagrodowej – z ukształtowanymi zamkniętymi i częściowo zamkniętymi wnętrzami / dziedzińcami, jak też pojedynczych budynków;

3) usytuowanie budynków od dróg – szczytowe bądź kalenicowe;

4) gabaryty i charakter architektonicznego ukształtowania budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków; detal architektoniczny;

5) układy zieleni ogrodowej / gospodarczej, pojedyncze drzewa oraz szpalery drzew.

4. Obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków podlegają ochronie w zakresie następujących elementów architektonicznego ich ukształtowania:

1) bryły, kształtu i geometrii dachu oraz wysokości kalenicy;

2) pokrycia dachu, sposobu jego ułożenia i koloru;

3) układu rzutu budynków;

4) detalu architektonicznego i dekoracji ścian;

5) kompozycji elewacji, w tym rozmieszczenia okien i drzwi oraz podziałów elewacji;

6) rodzaju materiałów budowlanych oraz ich kolorystyki;

7) ukształtowania stolarki okien i drzwi (typu i podziałów stolarki okien i drzwi).

5. Na obszarze planu nie występują:

1) zabytki podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych;

2) elementy zagospodarowania przestrzennego, dla których należy ustalić zasady ochrony dóbr kultury współczesnej.

§ 14. 1. Ustala się następujące zasady ochrony, przebudowy i rozbudowy obiektów budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków:

1) zachować elementy architektonicznego ukształtowania budynków podlegające ochronie;

2) rozwiązanie architektoniczne rozbudowy ukształtować w nawiązaniu do charakterystycznych cech budynku, określonych poprzez elementy architektonicznego jego ukształtowania, które podlegają ochronie, jak i do zasad kształtowania historycznej kompozycji jego elewacji i bryły;

3) kąt nachylenia połaci dachu, rodzaj dachu oraz układ połaci i kalenicy dostosować do dotychczasowego historycznego ukształtowania dachu;

4) stosować historyczne pokrycia dachu występujące w obiektach zabytkowych; stosować tradycyjne sposoby ułożenia i kolor dachówek;

5) wymiary i podział okien i drzwi oraz ich rozmieszczenie dostosować do kompozycji elewacji;

6) wykluczyć ocieplenie budynku niezgodne z zasadami ochrony konserwatorskiej, w tym deformujące lub zasłaniające detal oraz likwidujące okapy;

7) na elewacji wykluczyć okładziny z tworzyw sztucznych.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy w obszarze zabytkowego układu ruralistycznego wsi Walidrogi objętego strefą ochrony krajobrazu kulturowego:

1) zabudowę sytuować z uwzględnieniem zasad ukształtowania i rozplanowania historycznego układu zabudowy i określonej w planie linii zabudowy;

2) zachować (niezakłóconą) kompozycję wnętrz ruralistycznych ukształtowanych wzdłuż zabytkowych elementów układu przestrzennego wsi;

3) budynki dostosować do charakteru architektonicznego zabudowy zabytkowej w zakresie skali zabudowy (gabarytów i wysokości kalenicy), ukształtowania bryły i geometrii dachów, podziałów architektonicznych i kompozycji elewacji (zasad rozmieszczenia okien i drzwi oraz wzajemnych między nimi proporcji) oraz historycznej kolorystyki; dodatkowo zachować warunki określone w rozdziale 6 i rozdziale 12;

4) budowle infrastruktury technicznej i urządzenia techniczne należy sytuować i kształtować w sposób uwzględniający ochronę obiektów zabytkowych oraz ochronę kompozycji wnętrz ruralistycznych związanych z zabudową zagrodową; zapewnić ochronę elewacji budynków i elementów ich architektonicznego ukształtowania, w szczególności historycznego detalu;

5) zachować relikty historycznych ogrodzeń murowanych z kamienia; dopuszcza się ich rozbudowę i rekonstrukcję; nowe ogrodzenia dostosować do rozwiązań historycznych w zakresie materiałów, wysokości i wzorów stylistycznych / rozwiązań architektonicznych; nie dopuszcza się ogrodzeń wykonanych z betonowanych przęseł prefabrykowanych.

3. Zasady ochrony zabytków archeologicznych oraz postępowania w przypadku odkrycia w toku prac budowlanych obiektów lub przedmiotów o cechach zabytkowych, jak i prowadzenia ratowniczych badań archeologicznych, określają przepisy odrębne.

Rozdział 5
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.

§ 15. 1. Obszar przestrzeni publicznej obejmuje następujące tereny:

1) tereny dróg publicznych, oznaczone symbolami: 2.1KDZ, 2.2KDZ, 3KDZ, 4KDD – 8KDD, 1KP – 4KP;

2) teren oznaczony symbolem 1US (teren sportu i rekreacji);

3) teren oznaczony symbolem 1ZP (teren zieleni urządzonej).

2. Na terenach obszaru przestrzeni publicznej dopuszcza się lokalizację:

1) zieleni – niskiej i wysokiej;

2) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym oświetlenia;

3) urządzeń wyposażenia przestrzeni publicznej;

4) wiat przystankowych – na terenach dróg publicznych;

5) budowli i urządzeń sportu i rekreacji;

6) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów – na terenie sportu i rekreacji (1US).

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

1) zasady kształtowania zieleni określa §9;

2) wysokości obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej określa §26;

3) sposoby tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów określa §19;

4) parametry budowli, wiat, urządzeń sportu i rekreacji i innych urządzeń dopuszczonych planem, określa rozdział 12;

5) maksymalna wysokość wiat przystankowych nie może przekroczyć 3,5 m;

6) maksymalna powierzchnia zabudowy wiat przystankowych nie może przekroczyć 20 m^2;

7) zasady kształtowania pasa drogowego dróg publicznych, a także tablic informacyjnych i znaków oraz obiektów i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu drogowego oraz ciągów pieszych, jak i warunki umieszczania w pasie drogowym obiektów, o których mowa w ust. 2, określają przepisy odrębne; parametry pasa drogowego dróg określa rozdział 12.

Rozdział 6
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady usytuowania i kształtowania zabudowy.

§ 16. 1. Usytuowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy określa rysunek planu miejscowego oraz ustalenia rozdziału 12.

2. W obrębie terenu, poza wyznaczonymi liniami zabudowy wyklucza się lokalizację budowli i urządzeń rolniczych oraz budowli, instalacji i urządzeń przemysłowych.

3. Na działce budowlanej z określoną na rysunku planu miejscowego obowiązującą linią zabudowy dopuszcza się lokalizację zespołu budynków, z niezbędnym usytuowaniem jednego z budynków zgodnie z wymogami wynikającymi z określonej w ustaleniach planu miejscowego obowiązującej linii zabudowy.

4. Dopuszcza się usytuowanie zabudowy w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy z godnie z przepisami odrębnymi.

5. Ustala się zasady sytuowania i kształtowania nowej zabudowy na terenach oznaczonych symbolami MN, MNU, RM, U, 1US, 1RU, 1PU i 2PU:

1) zachować warunki określone w rozdziale 4 w §13 i §14;

2) wyznaczone nieprzekraczalną linią zabudowy budynki usytuować równolegle lub prostopadle do linii zabudowy usytuowanej od strony drogi; dopuszcza się odchylenie kierunku elewacji nowego budynku od oznaczonej na rysunku planu miejscowego linii zabudowy maksymalnie o 20 %;

3) dopuszcza się wydzielenie działek w drugim rzędzie poza działkami przylegającymi do dróg określonych w planie miejscowym, pod warunkiem zapewnienia dla nich dostępu do drogi publicznej z godnie z przepisami odrębnymi;

4) nowe wolnostojące budynki gospodarcze i garaże (samodzielne, nie stykające się z budynkami mieszkalnymi, usługowymi lub mieszkalno-usługowymi, jak też produkcyjnymi), w tym z dopuszczonymi w planie dachami płaskimi lub pulpitowymi, lokalizować w głębi działki / na zapleczu działki, w odległości co najmniej 12 m od określonej na rysunku planu linii zabudowy od strony drogi (na części działki budowlanej przylegającej do drogi lokalizować wyłącznie budynki w mieszkalne, mieszkalno-usługowe lub usługowe);

5) dopuszcza się dobudowanie garażu do istniejących budynków mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych z zachowaniem określonej na rysunku planu linii zabudowy;

6) dla dachów wielospadowych, w tym czterospadowych, długość kalenicy powinna wynosić co najmniej 35 % długości elewacji budynku,

7) wskaźniki zagospodarowania terenów oraz parametry i zasady kształtowania budynków w zakresie materiałów pokrycia dachu i ich kolorystyki, jak też formy i geometrii dachu, określają ustalenia w rozdziale 12, z zastrzeżeniem §17;

8) określone w rozdziale 12 zasady i parametry kształtowania geometrii dachu stromego dotyczą bryły głównej dachu i głównej połaci dachu; określone zasady i parametry nie dotyczą zasad kształtowania zadaszeń ganków, przedsionków, ryzalitów stref wejściowych, wybudówek (wyżek) i galerii oraz lukarn, naświetli i innych drobnych zadaszeń;

9) ustala się następujące zasady kształtowania ścian elewacji budynków:

a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych oraz usługowych: stosować tynkowe wykończenie ścian; dopuszcza się elewacje wykończone cegłą klinkierową i drewnem, jak też innymi materiałami budownictwa tradycyjnego lub imitującymi budownictwo tradycyjne; dopuszcza się przeszklone elewacje,

b) wolnostojących garaży i obiektów gospodarczych, z zastrzeżeniem pkt c: stosować wykończenie materiałami tradycyjnymi, określonymi w pkt a; dopuszcza się obiekty o konstrukcji szkieletowej ze ścianami warstwowymi wykończonymi tynkiem (tzw. ścianami tynkowanymi) lub cegłą klinkierowa; dopuszcza się przenośne garaże tynkowe;

c) wolnostojących obiektów gospodarczych na terenach 1RM (na terenach zabudowy zagrodowej): nie określa się,

d) dopuszcza się obiekty gospodarcze i wiaty drewniane,

e) wyklucza się elewacje garaży wykończone blachą powlekaną lub ocynkowaną,

f) elewację budynków mieszkalnych, jak też mieszkalno-usługowych oraz usługowych, połączonych z garażem lub z częścią gospodarczą ukształtować jednorodnie pod względem architektonicznym, zgodnie z zasadami określonymi w pkt a;

10) w rozwiązaniach architektonicznych wyklucza się:

a) lukarny, naświetla i wyżki przewyższające lub równe wysokości kalenicy głównej budynku,

b) różne kąty nachyleniu głównych połaci dachu,

c) stosowanie na elewacji tworzyw sztucznych (np. siding) jako materiałów okładzinowych i paneli okładzinowych nie imitujących elewacji tynkowych lub tradycyjnych materiałów budowlanych;

11) w rozwiązaniach architektonicznych dopuszcza się:

a) okna połaciowe,

b) drobne zadaszenia na dachach stromych, usytuowane nad gankami, przedsionkami, ryzalitami stref wejściowych, wybudówkami (wyżkami) i galeriami, jak też lukarny, naświetla i innych drobne zadaszenia występujące w zabudowie zabytkowej,

c) dachy pulpitowe i płaskie, w tym płaskie jako tarasy, w zakresie określonym w rozdziale 12,

d) materiały imitujące elewacje tynkowe lub tradycyjne materiały budowlane,

e) umieszczanie na dachu urządzeń płaskich (paneli fotowoltaicznych i kolektorów słonecznych), wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (wykorzystujących energię promieniowania słonecznego).

6. Ustala się zasady sytuowania i kształtowania nowej zabudowy na terenach 3PU i 4PU:

1) stosować dachy płaskie (w tym tarasy) lub strome w zakresie określonym w rozdziale 12;

2) elewacje kształtować zarówno z udziałem materiałów budownictwa tradycyjnego (tynku, cegły klinkierowej, drewna), jak i z udziałem wszelkich współczesnych technik budowlanych (aktualnych w okresie realizacji planu), stosujących między innymi takie materiały elewacyjne, jak: szkło – występujące w formie systemowych przeszklonych elewacji lub ich fragmentów, drewno, materiały ceramiczne, płyty

kamienne, blachy stalowe, w tym powlekane (w kolorystyce nawiązującej do historycznej kolorystyki budynków lub w kolorystyce zapewniającej integrację nowej zabudowy z zabudową wsi – w odcieniach stonowanych lub neutralnych), jak też elementy miedziane;

3) na pokrycie dachów stromych dopuszcza się stosowanie dachówki ceramiczne, cementowej, materiału dachówkopodobnego, blachy płaskiej bądź powłok z membrany; kolor pokrycia dachu: ceglasty (czerwony – nawiązujący do koloru dachówki ceramicznej), ciemnoczerwony, brązowy, beżowy lub kolor grafitowy (szary);

4) wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry kształtowania zabudowy, określają ustalenia w rozdziale 12, z zastrzeżeniem §17.

7. Na terenach przeznaczonych pod lokalizacje budynków dopuszcza się lokalizacje indywidualnych urządzeń wytwarzających energię na własne potrzeby z odnawialnego źródła energii, o mocy zainstalowanej niższej niż:

1) 500 kW – instalowane na terenach oznaczonych symbolami 3PU i 4PU;

2) 50 kW – instalowane na pozostałych terenach.

8. Ustala się następujące zasady umieszczania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (wykorzystujących energię promieniowania słonecznego) – paneli fotowoltaicznych i kolektorów:

1) urządzenia umieszczać na dachach stromych dwuspadowych lub na dachach płaskich oraz na terenach działek budowlanych;

2) na dachach stromych stosować komponowane dachy fotowoltaiczne, w całości pokrywające połać dachu;

3) na połaciach dachów nie pokrytych w całości panelami i kolektorami słonecznymi zachować zasady kompozycji architektonicznej, w szczególności zachować uporządkowane oraz symetryczne i osiowe rozmieszczenie urządzeń na powierzchni połaci dachu, jak też rozwiązania kolorystyczne integrujące pokrycie połaci dachu z usytuowanymi urządzeniami;

4) na terenach oznaczonych symbolami 3PU, 4PU i 1RU dopuszcza się usytuowanie urządzeń na ścianach budynków;

5) wysokość urządzeń i paneli umieszczonych na dachach płaskich nie może przekraczać 1,2 m;

6) wysokość urządzeń i paneli umieszczonych na terenie działki (poza budynkami) nie może przekraczać 1,9 m.

9. Ustala się następujące maksymalne wysokości urządzeń i budowli infrastruktury technicznej:

1) obiektów i urządzeń umieszczanych na terenie, z wyjątkiem masztów i słupów:

a) na terenach położonych w obrębie strefy ochrony krajobrazu kulturowego: 2,5 m, z zastrzeżeniem, że poza obszarem wyznaczonym linią zabudowy – między krawędzią jezdni a linią zabudowy, nie mogą przekroczyć 1,6 m,

b) na pozostałych terenach określonych w planie: w obszarze wyznaczonym linią zabudowy: 3,5 m, z zastrzeżeniem, że poza obszarem wyznaczonym linią zabudowy – między krawędzią jezdni a linią zabudowy, nie mogą przekroczyć 1,6 m,

c) parametry indywidualnych urządzeń odnawialnych źródeł energii określa ust. 8;

2) masztów i słupów, w tym oświetlenia (łącznie z umieszczanymi na nich urządzeniami technicznymi):

a) na terenach położonych w obrębie strefy ochrony krajobrazu kulturowego: 9 m,

b) na pozostałych terenach nie określonych w pkt a: 12 m.

10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy określa rozdział 9.

§ 17. 1. Dla zabudowy istniejącej, dopuszcza się:

1) adaptację, remonty, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących obiektów (z zastrzeżeniem rozdziału 4);

2) utrzymanie istniejących dachów, kątów nachylenia połaci i ich dotychczasowych pokryć, w tym kolorystyki, w przypadku remontu, przebudowy i rozbudowy budynków;

3) podniesienie wysokości elewacji, okapu i kalenicy budynków niezabytkowych (nadbudowę) pod warunkiem zachowania parametrów dotyczących maksymalnej wysokości i geometrii dachu, określonych w rozdziale 6 i 12 oraz zasad kształtowania zabudowy określonych w planie.

2. Minimalne wskaźniki intensywności zabudowy działek budowlanych z zabudową istniejącą, mogą być mniejsze od ustalonych w rozdziale 12, przypadku przebudowy, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków istniejących na tych działkach.

3. W przypadku, gdy wskaźniki intensywności zabudowy działek budowlanych z zabudową istniejącą są równe lub większe od ustalonych w rozdziale 12, zarówno rozbudowę, jak i nadbudowę istniejących budynków dopuszcza się jedynie poprzez zwiększenie ich powierzchni zabudowy maksymalnie o 15 %.

Rozdział 7
Sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzanie i użytkowania terenu.

§ 18. 1. Na terenach objętych ustaleniami planu nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu, niż wynikającego z przepisów odrębnych, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Na terenie oznaczonym symbolami 1US dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów pod potrzeby festynów i spotkań rekreacyjno-wypoczynkowych, sportowych.

3. Tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów może obejmować wyłącznie przekrycia namiotowe (niepołączone trwale z gruntem), wiaty oraz urządzenia rozrywkowe – o maksymalnej wysokości 5 m.

4. Nie określa się terminu tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów, o których mowa w ust. 2.

Rozdział 8
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

§ 19. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż, z zastrzeżeniem pkt 3:

a) dla zabudowy na terenach oznaczonych symbolami MN: 400 m^2,

b) dla zabudowy na terenach oznaczonych symbolami MNU i U: 800 m^2,

c) dla zabudowy na terenach oznaczonych symbolami PU, US: 2000 m^2,

d) dla zabudowy na terenach pozostałych, podlegających scaleniu i podziałowi, z zastrzeżeniem pkt 3: 50 m^2;

2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż, z zastrzeżeniem pkt.3:

a) dla zabudowy na terenach oznaczonych symbolami MN, MNU i U: 9 m,

b) dla zabudowy na terenach oznaczonych symbolami U, PU, US: 25 m,

c) dla zabudowy na pozostałych terenach, podlegających scaleniu i podziałowi, z zastrzeżeniem pkt 3: 10 m;

3) dla działek przeznaczonych pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej i komunikacji powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 9 m^2, natomiast szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 4 m;

4) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale: od 75^0 do 105^0.

Rozdział 9
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

§ 20. 1. Na terenach oznaczonych symbolami: 1ZP (teren zieleni urządzonej), 1R – 9R (tereny rolnicze), 1R,Z i 2R,Z (tereny rolnicze, tereny zieleni nieurządzonej), 1WS (teren wód powierzchniowych śródlądowych), 1KS (tereny parkingu) ustala się zakaz lokalizacji budynków.

2. Zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, w tym dopuszczenia i ograniczenia w ich zagospodarowaniu i użytkowaniu, określone zostały w §39, §40, §41, §42, §44, §45.

3. Na rysunku planu miejscowego oznaczono pasy technologiczne linii elektroenergetycznych 15 kV.

4. Zasady zagospodarowania terenów w granicy pasów technologicznych linii elektroenergetycznych oraz w granicy strefy kontrolowanej gazociągu średniego ciśnienia DN90 PE, określają ustalenia rozdziału 10 oraz przepisy odrębne.

5. Na rysunku planu miejscowego oznaczono granicę stref ochrony sanitarnej istniejącego cmentarza (zlokalizowanego poza granicą obszaru objętego planem) o szerokości 50 m i 150 m, z następującymi dla nich ustaleniami:

1) w strefie o szerokości 50 m od cmentarza wyklucza się lokalizację ujęć wody oraz lokalizację nowej zabudowy mieszkaniowej i zabudowy związanej z produkcją przechowywaniem lub sprzedażą żywności – zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) w strefie o szerokości 150 m od cmentarza (w pasie terenu pomiędzy strefą o szerokości 50 m i 150 m od cmentarza), wyklucza się lokalizację ujęć wody, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W obszarze planu wyklucza się lokalizację elektrowni wiatrowych oraz instalacji odnawialnych źródeł energii, w których energia elektryczna lub ciepło są wytwarzane z biomasy, biopłynów, biogazu lub biogazu rolniczego o mocy powyżej 50 kW.

7. W obszarze planu obowiązują dodatkowo szczególne warunki i ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów, o których mowa w rozdziałach 2, 3, 4, 5, 6, 7, 10 i 12.

Rozdział 10
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

§ 21. 1. Układ dróg i powiązania układu komunikacyjnego oraz klasyfikację dróg, określa rysunek planu miejscowego i uchwała.

2. Układ powiązanych ze sobą dróg tworzą:

1) droga gówna ruchu przyspieszonego: 1.1KDGP, 1.2KDGP;

2) drogi zbiorcze: 2.1KDZ, 2.2KDZ, 3KDZ;

3) drogi dojazdowe: 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD;

4) drogi wewnętrzne: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW;

5) ciągi piesze: 1KP, 2KP, 3KP, 4KP.

3. Powiązania z układem zewnętrznym zapewniają drogi: 1.1KDGP, 1.2KDGP, 2.1KDZ, 2.2KDZ, 3KDZ.

4. Szerokość dróg w liniach rozgraniczających określono w rozdziale 12.

5. W pasie drogowym dróg publicznych wymagane elementy przekroju drogowego i wyposażenia w zakresie elementów obsługi ruchu drogowego określają przepisy odrębne.

6. W pasie drogowym dopuszcza się lokalizację:

1) urządzeń, przewodów i sieci infrastruktury technicznej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

2) elementów zagospodarowania przestrzeni publicznej.

7. Elementy komunikacji służące pieszym należy dostosować do potrzeb osób niepełnosprawnych.

8. Przy przebudowie dróg w maksymalnym stopniu zachować istniejącą zieleń wysoką, zlokalizowaną w obrębie linii rozgraniczających.

9. Minimalne odległości usytuowania zabudowy od dróg określają ustalone na rysunku planu miejscowego i w rozdziale 12 linie zabudowy.

§ 22. 1. W granicach działek budowlanych, należy zapewnić odpowiednią do potrzeb liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych i samochodów ciężarowych / gospodarczych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

2. Minimalną liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych należy ustalić w oparciu o następujące minimalne wskaźniki:

1) na potrzeby zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (na terenach MN, MNU, RM): 2 miejsca / stanowiska postojowe / 1 mieszkanie;

2) na potrzeby zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (na terenach MNU): 1,5 miejsca / stanowiska postojowego / 1 mieszkanie

3) na potrzeby zabudowy mieszkaniowej (na terenach U): 1 miejsce / stanowisko postojowe / 2 mieszkania;

4) na potrzeby zabudowy usługowej (na terenach MNU): 2 miejsca / stanowiska postojowe / 100 m^2 p.u.;

5) na potrzeby zabudowy usługowej (na terenach U i US): 3 miejsca / stanowiska postojowe / 100 m^2 p.u., w tym 2 miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

6) na potrzeby zabudowy usługowej (na terenach PU): 3 miejsca / stanowiska postojowe / 100 m^2 p.u. – lecz nie mniej niż 2, w tym 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

7) na potrzeby zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów: 1 miejsce / stanowisko postojowe / 4 stanowiska pracy – lecz nie mniej niż 2, w tym 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

8) na potrzeby zabudowy na terenie RU: 1 miejsce / stanowisko postojowe / 4 stanowiska pracy, w tym 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

3. Miejsca parkingowe na terenach, o których mowa w ust. 1, realizować w formie miejsc postojowych, usytuowanych na terenie działki lub stanowisk postojowych w garażach, w tym garażach podziemnych i nadziemnych (wolnostojących oraz przybudowanych lub wbudowanych w budynki gospodarcze, mieszkaniowe i usługowe).

4. Dla terenów, dla których nie określono minimalnej ilość miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zapewnić w minimalnych ilościach, analogicznych jak wskazano w przepisach odrębnych.

§ 23. Następujące tereny i elementy zagospodarowania mogą służyć wytyczeniu ścieżek rowerowych i pieszo-rowerowych oraz szlaków rowerowych:

1) tereny dróg oznaczone symbolem KDGP, KDZ, KDD, KDW oraz KP na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

2) tereny oznaczone symbolem R i R,Z, z wykorzystaniem wewnętrznych dróg rolniczych i technologicznych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

3) tereny lasów – oznaczone symbolem ZL, z wykorzystaniem wewnętrznych dróg leśnych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 24. 1. Ustala się ogólne zasady uzbrojenia terenów objętych planem miejscowym:

1) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej lub z indywidualnych studni, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) odprowadzenie ścieków (komunalnych i bytowych) - poprzez gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych albo ich oczyszczanie w przydomowych lub grupowych oczyszczalniach ścieków lub poprzez sieci kanalizacyjne planowanego gminnego systemu kanalizacyjnego, na warunkach określonych w przepisach odrębnych; wprowadza się zakaz odprowadzania ścieków do gruntu oraz wód powierzchniowych i gruntowych;

3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – do kanalizacji deszczowej lub w sposób indywidualny, poprzez instalacje umożliwiające odprowadzenie wody do gruntu lub do istniejących cieków i rowów, zgodnie z przepisami odrębnymi; dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych w celu ich zagospodarowania do celów gospodarczych;

4) dostawę energii elektrycznej i gazu z sieci i urządzeń przedsiębiorstwa energetycznego, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

5) obsługę telekomunikacyjną za pośrednictwem sieci telekomunikacyjnej przedsiębiorstw telekomunikacyjnych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

6) ogrzewanie obiektów w oparciu o indywidualne lub grupowe instalacje grzewcze; w zakresie funkcjonowania i eksploatacji instalacji grzewczych, w których następuje spalanie paliw, obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych.

2. Gospodarkę odpadami rozwiązać zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych i w planie miejscowym. Zasady lokalizowania miejsc wstępnego magazynowania odpadów (czasowego gromadzenia odpadów stałych) na działkach budowlanych określają przepisy odrębne.

3. Dopuszcza się zasilanie zabudowy w energię z indywidualnych urządzeń wytwarzających energię elektryczną lub ciepło z odnawialnego źródła energii o mocy nieprzekraczającej 50 kW lub 500 kW, zlokalizowanych zgodnie z zasadami określonymi w planie.

4. W obszarze istniejącej i planowanej do rozbudowy infrastruktury wodociągowo-kanalizacyjnej ustala się zakaz dokonywania nasadzeń i utrzymywania roślinności mogącej negatywnie oddziaływać na powyższą infrastrukturę lub utrudniającej do niej dostęp.

§ 25. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, przebudowy i budowy systemów dystrybucyjnych infrastruktury technicznej:

1) zapewnić powiązanie terenów objętych planem układem sieci infrastruktury za pośrednictwem uzupełniającego układu sieci rozdzielczych i dystrybucyjnych poprzez budowę kablowych sieci elektroenergetycznych o napięciu do 15 kV i 0,4 kV, dystrybucyjnego gazociągu średniego ciśnienia DN90 PE, sieci gazowych o ciśnieniu do 0,5 MPa, sieci wodociągowych (w110) i kanalizacyjnych (d200 – d250) oraz telekomunikacyjnych;

2) dopuszcza się na zasadach określonych w przepisach odrębnych lokalizację wszelkich urządzeń towarzyszących, niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania sieci infrastruktury technicznej, takich jak stacje redukcyjno-pomiarowe i przepompownie ścieków;

3) dopuszcza się modernizację i przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

4) dopuszcza się skablowanie linii napowietrznych w przypadkach kolizji z projektowaną zabudową;

5) nowe sieci infrastruktury technicznej lokalizować w następujący sposób:

a) przewody sieci infrastruktury technicznej lokalizować w obrębie terenów publicznych oraz w liniach rozgraniczających dróg publicznych i dróg wewnętrznych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,

b) dopuszcza się lokalizację przewodów infrastruktury w obrębie innych terenów objętych planem (na terenach przyległych do dróg), pod warunkiem zapewnienia możliwości ich zagospodarowania zgodnie z planem miejscowym oraz pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, w tym przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych,

c) lokalizację stacji transformatorowych przewidzieć w ramach wydzielonych terenów przeznaczonych pod zabudowę; zapewniać ich centralne położenie względem obciążenia, swobodny dojazd od drogi publicznej,

d) odległości obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej od dróg (od krawędzi jezdni) i od zabudowy określają przepisy odrębne;

6) dopuszcza się wydzielenie działek pod urządzenia związane z infrastrukturą techniczną pod warunkiem zapewnienia do nich dojazdu z drogi publicznej.

2. Dla linii elektroenergetycznych napowietrznych 15 kV obowiązują pasy technologiczne o szerokości 14 m, tj. po 7 m od osi linii w obu kierunkach.

3. Urządzenia i sieci telekomunikacyjne należy lokalizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

4. Obiekty i urządzenia telekomunikacyjne, o których mowa w ust. 2, należy projektować w sposób uwzględniający historyczne walory obiektów zabytkowych.

§ 26. 1. Na rysunku planu miejscowego oznaczono:

1) linie elektroenergetyczne o napięciu 15 kV, dla których obowiązują pasy technologiczne o szerokości 14 m, tj. po 7 m od osi każdej linii w obu kierunkach,

2) gazociąg średniego ciśnienia DN90 PE.

2. W pasach technologicznych linii elektroenergetycznych 15 kV ustala się zakaz lokalizacji nowych budynków, sadzenia drzew oraz zagospodarowania nie zapewniającego dostępności, bezpieczeństwa i technicznych warunków eksploatacji linii, w tym dostępności do stanowisk słupowych. Dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków pod warunkiem zachowania wymagań określonych w przepisach odrębnych dotyczących dopuszczalnego natężenia pola elektrycznego oraz poziomu hałasu emitowanego przez te linie.

3. W strefie kontrolowanej gazociągu średniego ciśnienia DN90 PE o szerokości 1 m (tj. po 0,5 m od osi gazociągu) ustala się zakaz lokalizacji budynków oraz zagospodarowania nie zapewniającego bezpieczeństwa, dostępności, trwałości i prawidłowej eksploatacji gazociągów. Wymagane dla zachowania bezpieczeństwa gazociągów odległości zabudowy, określają przepisy odrębne.

Rozdział 11
Określenie stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

§ 27. Ustala się stawkę procentową służącą ustaleniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla:

1) terenów dróg oznaczonych symbolami KDGP, KDZ, KDD, KDW i KP w wysokości 0,1 %;

2) pozostałych terenów w wysokości 30 %.

Rozdział 12
Ustalenia szczegółowe dla terenów.

§ 28. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami 1**MN – 31MN** ustala się następujące przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa nieuciążliwa, infrastruktura techniczna, zieleń urządzona;

3) usługi dopuszcza się wyłącznie w wydzielonych lokalach użytkowych budynków mieszkalnych (wbudowanych w budynek mieszkalny) o powierzchni określonej w przepisach odrębnych.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy:

1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,05 – 0,35;

2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,30;

3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 40 %;

4) dach: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowy, czterospadowy lub wielospadowy; dopuszcza się dach pulpitowy bądź płaski (w tym jako taras) na powierzchni nieprzekraczającej 50 % powierzchni zabudowy obejmującej wszystkie budynki zlokalizowane w obrębie działki budowlanej, w tym budynki gospodarcze i garaże;

5) kąt nachylenia połaci: dachu stromego (dwuspadowego, czterospadowego, wielospadowego): 35^0 – 45^0; dachu pulpitowego: 12^0 – 40^0;

6) materiał pokrycia dachu: dachówka ceramiczna lub cementowa, dopuszcza się materiał dachówkopodobny;

7) kolor materiału pokrycia dachu: ceglasty (czerwony – nawiązujący do koloru dachówki ceramicznej), brązowy, antracytowy, czarny lub kolor szary (grafitowy);

8) maksymalna wysokość kalenicy: 11 m;

9) maksymalna wysokość elewacji: z dachem pulpitowym: 5,5 m, z dachem płaskim: 4 m;

10) maksymalna wysokość usytuowania poziomu parteru, liczona od średniego poziomu terenu przy obiekcie: 1,2 m;

11) maksymalna szerokość elewacji wzdłuż frontu działki: budynku usytuowanego kalenicowo: 25 m, budynku usytuowanego szczytowo: 15 m;

12) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane od linii rozgraniczających w odległości od 0 m do 10 m.

§ 29. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1RM** ustala się następujące przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy zagrodowej,

2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleń urządzona.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy:

1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,02 – 0,40;

2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,30;

3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 35 %;

4) dach: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowy lub czterospadowy; dopuszcza się dach pulpitowy i płaski (w tym jako taras) na powierzchni nieprzekraczającej 40 % powierzchni zabudowy obejmującej wszystkie budynki zlokalizowane w obrębie działki budowlanej;

5) kąt nachylenia połaci dachu stromego (dwuspadowego, czterospadowego): 25^0 – 45^0; dachu pulpitowego: 12^0 – 45^0;

6) materiał pokrycia dachu: dachówka ceramiczna lub cementowa, dopuszcza się materiał dachówko podobny;

7) kolor materiału pokrycia dachu: ceglasty (czerwony – nawiązujący do koloru dachówki ceramicznej), brązowy, antracytowy, czarny lub kolor szary (grafitowy);

8) maksymalna wysokość kalenicy: 12 m;

9) maksymalna wysokość elewacji: z dachem pulpitowym: 6 m, z dachem płaskim: 5,5 m;

10) maksymalna wysokość budowli i urządzeń rolniczych, w tym silosów: 12 m;

11) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane od linii rozgraniczających w odległości 4 m.

§ 30. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **1.1MNU – 1.8MNU** ustala się następujące przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej;

2) przeznaczenie uzupełniające: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, infrastruktura techniczna, zieleń urządzona.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy:

1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,05 – 0,70;

2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,40;

3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 35 %;

4) dach: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowy, czterospadowy lub wielospadowy; dopuszcza się dach pulpitowy i płaski (w tym jako taras) na powierzchni nieprzekraczającej 45 % powierzchni zabudowy obejmującej wszystkie budynki zlokalizowane w obrębie działki budowlanej, w tym budynki gospodarcze i garaże;

5) kąt nachylenia połaci: dachu stromego dwuspadowego, czterospadowego bądź wielospadowego: 35^0 – 45^0; dachu pulpitowego: 12^0 – 40^0;

6) materiał pokrycia dachu: dachówka ceramiczna lub cementowa, dopuszcza się materiał dachówkopodobny;

7) kolor materiału pokrycia dachu: ceglasty (czerwony – nawiązujący do koloru dachówki ceramicznej), brązowy, antracytowy, czarny lub kolor szary (grafitowy);

8) maksymalna wysokość kalenicy: 12 m;

9) maksymalna wysokość elewacji: z dachem pulpitowym: 6 m, z dachem płaskim: 5 m;

10) maksymalna wysokość budowli i urządzeń rolniczych, w tym silosów: 9 m;

11) wysokość usytuowania poziomu parteru, liczona od średniego poziomu terenu przy obiekcie: od 0,3 m do 1,2 m, dla budynków gospodarczych i usługowych: nie określa się;

12) maksymalna szerokość elewacji wzdłuż frontu działki: budynku usytuowanego kalenicowo: 25 m, budynku usytuowanego szczytowo: 12 m;

13) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane od linii rozgraniczających w odległości od 0 m do 26 m.

3. Istniejąca zabudowa zagrodowa do zachowania, z możliwością jej modernizacji, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy – bez zwiększenia obsady zwierząt hodowlanych.

§ 31. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **2.1MNU – 2.5MNU** ustala się następujące przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej nieuciążliwej;

2) przeznaczenie uzupełniające: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, infrastruktura techniczna.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy:

1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,08 – 0,50;

2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,40;

3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 25 %;

4) dach: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowy, czterospadowy lub wielospadowy; dopuszcza się dach pulpitowy bądź płaski (w tym jako taras) na powierzchni nieprzekraczającej 50 % powierzchni zabudowy obejmującej wszystkie budynki zlokalizowane w obrębie działki budowlanej, w tym budynki gospodarcze i garaże;

5) kąt nachylenia połaci: dachu stromego (dwuspadowego, wielospadowego): 30^0 – 45^0; dachu pulpitowego: 12^0 – 45^0;

6) materiał pokrycia dachu: dachówka ceramiczna lub cementowa, dopuszcza się materiał dachówkopodobny;

7) kolor materiału pokrycia dachu: ceglasty (czerwony – nawiązujący do koloru dachówki ceramicznej), brązowy, antracytowy, czarny lub kolor szary (grafitowy);

8) maksymalna wysokość kalenicy: 12 m;

9) maksymalna wysokość elewacji: z dachem pulpitowym: 6 m, z dachem płaskim: 5,5 m;

10) maksymalna wysokość usytuowania poziomu parteru, liczona od średniego poziomu terenu przy obiekcie: 1,2 m;

11) maksymalna szerokość elewacji wzdłuż frontu działki: budynku usytuowanego kalenicowo: 35 m, budynku usytuowanego szczytowo: 15 m;

12) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane od linii rozgraniczających w odległości od 0 m do 8 m.

§ 31. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1U** ustala się następujące przeznaczenie: teren zabudowy usługowej *(kościół)*;

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy:

1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,30 – 0,50;

2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,45;

3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 20 %;

4) dach (układ dachu i jego geometria): istniejący do zachowania;

5) maksymalna wysokości kalenicy, okapu i wysokość wieży kościelnej: istniejące do zachowania;

6) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane od linii rozgraniczających w odległości 16 m.

§ 32. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **2U** ustala się następujące przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej;

2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleń urządzona., urządzenia sportu i rekreacji.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy:

1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,20 – 0,50;

2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,30;

3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 35 %;

4) dach: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowy lub czterospadowy; budynku zabytkowego istniejący do zachowania;

5) kąt nachylenia połaci dachu stromego: 35^0 – 45^0; budynku zabytkowego: istniejący do zachowania;

6) materiał pokrycia dachu stromego: dachówka ceramiczna lub cementowa;

7) kolor materiału pokrycia dachu: ceglasty (czerwony – nawiązujący do koloru dachówki ceramicznej), brązowy, antracytowy, czarny lub kolor szary (grafitowy);

8) maksymalna wysokość kalenicy: 12 m; budynku zabytkowego: istniejąca, do zachowania;

9) maksymalna wysokość budowli i urządzeń sportu i rekreacji: 4,5 m;

10) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane od linii rozgraniczających w odległości od 5 m do 20 m.

§ 33. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **3U – 8U** ustala się następujące przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usługowej;

2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa – wyłącznie istniejąca, infrastruktura techniczna, zieleń rządzona.

2. Ustala się następujące zasady lokalizacji zabudowy mieszkaniowej:

1) zabudowę mieszkaniową realizować jako wbudowaną w budynek usługowy lub przy budowaną do budynku usługowego; dopuszcza się budynki mieszkalne wolnostojące;

2) funkcja mieszkaniowa może zajmować nie więcej niż 45 % powierzchni całkowitej budynków zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy:

1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,15 – 0,90;

2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,50;

3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 30 %;

4) dach: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowy lub czterospadowy; dopuszcza się dach płaski lub pulpitowy; dach budynków zabytkowych: istniejący do zachowania;

5) kąt nachylenia połaci dachu stromego (dwuspadowego, czterospadowego): 25^0 – 45^0; dachu pulpitowego: 12^0 – 45^0; budynków zabytkowych: istniejący do zachowania;

6) materiał pokrycia dachu stromego: dachówka ceramiczna lub cementowa, dopuszcza się materiał dachówkopodobny; dla obiektów gospodarczych o wysokości do wysokości 5 m (kalenicy lub elewacji) dopuszcza się powłoki z membrany;

7) kolor materiału pokrycia dachu: ceglasty (czerwony – nawiązujący do koloru dachówki ceramicznej), brązowy, antracytowy, czarny lub kolor szary (grafitowy);

8) maksymalna wysokość kalenicy: 14 m; budynków zabytkowych: istniejąca, do zachowania;

9) maksymalna wysokość elewacji (z dachem płaskim lub pulpitowym): 5 m,

10) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane od linii rozgraniczających w odległości od 5 m do 26 m.

§ 34. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **9U** ustala się następujące przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej;

2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy:

1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,15– 0,70;

2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,35;

3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 20 %;

4) dach: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, (dwuspadowy, czterospadowy lub wielospadowy); dopuszcza się dach płaski (w tym jako taras) na powierzchni nieprzekraczającej 40 % powierzchni zabudowy obejmującej wszystkie budynki zlokalizowane w obrębie działki budowlanej;

5) kąt nachylenia połaci dachu stromego: 25^0 – 45^0;

6) materiał pokrycia dachu stromego: dachówka ceramiczna lub cementowa, dopuszcza się materiał dachówkopodobny;

7) kolor materiału pokrycia dachu: ceglasty (czerwony – nawiązujący do koloru dachówki ceramicznej), brązowy, antracytowy, czarny lub kolor szary (grafitowy);

8) maksymalna wysokość kalenicy: 14 m;

9) maksymalna wysokość elewacji (z dachem płaskim): 6,5 m;

10) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane od linii rozgraniczających w odległości od 4 m do 6 m.

§ 35. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **1PU i 2PU** ustala się następujące przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy produkcyjno-usługowej;

2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona, infrastruktura techniczna.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy:

1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,05 – 0,70;

2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,60;

3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 25 %;

4) dach: dach stromy; dopuszcza się dach płaski lub pulpitowy;

5) kąt nachylenia połaci dachu stromego: 18^0 – 40^0; dachu pulpitowego: 12^0 – 40^0;

6) materiał pokrycia dachu stromego: dachówka ceramiczna lub cementowa, dopuszcza się materiał dachówkopodobny; dla obiektów gospodarczych o wysokości do wysokości 5 m (kalenicy lub elewacji) dopuszcza się powłoki z membrany;

7) kolor materiału pokrycia dachu: ceglasty (czerwony – nawiązujący do koloru dachówki ceramicznej), brązowy, antracytowy, czarny lub kolor szary (grafitowy);

8) maksymalna wysokość kalenicy: 12 m;

9) maksymalna wysokość elewacji / attyki: 8,5 m;

10) maksymalna wysokość budowli przemysłowych oraz instalacji przemysłowych i urządzeń technicznych: 12 m;

11) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane od linii rozgraniczających w odległości od 6 m do 21 m.

§ 36. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **3PU i 4PU** ustala się następujące przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy produkcyjno-usługowej;

2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona, infrastruktura techniczna.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy:

1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,00 – 0,70;

2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,60;

3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 20 %;

4) dach: płaski; dopuszcza się dach stromy;

5) kąt nachylenia połaci dachu stromego: 18^0 – 40^0;

6) materiał pokrycia dachu i jego kolorystykę określa rozdział 6;

7) maksymalna wysokość elewacji / attyki lub okapu: 8 m;

8) maksymalna wysokość kalenicy: 15 m;

9) maksymalna wysokość budowli przemysłowych oraz instalacji przemysłowych i urządzeń technicznych: 18 m;

10) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane od linii rozgraniczających w odległości:

a) dla terenu 3PU: 15 m

b) dla terenu 4PU: 27 m.

§ 37. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1RU** ustala się następujące przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe: teren obsługi produkcji w gospodarstwach leśnych;

2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy:

1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,00 – 0,60;

2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,40;

3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 25 %;

4) dach: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowy lub czterospadowy; dopuszcza się dach pulpitowy i płaski (w tym jako taras) na powierzchni nieprzekraczającej 35 % powierzchni zabudowy obejmującej wszystkie budynki zlokalizowane w obrębie działki budowlanej, w tym budynki gospodarcze i garaże;

5) kąt nachylenia połaci dachu stromego (dwuspadowego, czterospadowego): 30^0 – 45^0; dachu pulpitowego: 12^0 – 45^0;

6) materiał pokrycia dachu: dachówka ceramiczna lub cementowa, dopuszcza się materiał dachówkopodobny;

7) kolor materiału pokrycia dachu: ceglasty (czerwony – nawiązujący do koloru dachówki ceramicznej), brązowy, antracytowy, czarny lub kolor szary (grafitowy);

8) maksymalna wysokość kalenicy: 11 m;

9) maksymalna wysokość elewacji: z dachem pulpitowym: 6 m, z dachem płaskim: 5,5 m;

10) maksymalna wysokość budowli i urządzeń gospodarki leśnej: 9 m;

11) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane od linii rozgraniczających w odległości od 8 m do 20 m.

§ 38. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1US** ustala się następujące przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe: teren sportu i rekreacji;

2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa, infrastruktura techniczna.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy:

1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,00 – 0,40;

2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,35;

3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 30 %;

4) dach: stromy lub płaski;

5) kąt nachylenia połaci dachu stromego: 18^0 – 45^0;

6) materiał pokrycia dachu stromego: dachówka ceramiczna lub cementowa, dopuszcza się materiał dachówko podobny, powłoki z membrany;

7) kolor materiału pokrycia dachu: ceglasty (czerwony – nawiązujący do koloru dachówki ceramicznej), brązowy, antracytowy, czarny lub kolor szary (grafitowy);

8) maksymalna wysokość elewacji / attyki lub okapu budynków oraz budowli i urządzeń sportu i rekreacji: 10 m;

9) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane od linii rozgraniczających w odległości od 4 m do 10 m.

3. Teren oznaczony symbolem 1US stanowi obszar przestrzeni publicznej, o której mowa w rozdziale 5.

§ 39. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1ZP** ustala się następujące przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej;

2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, budowle, wiaty i urządzenia sportu i rekreacji.

2. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenu:

1) ustala się zakaz lokalizacji budynków;

2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 55 %;

3) maksymalna wysokość budowli i urządzeń sportu i rekreacji: 5 m;

3. Teren oznaczony symbolem 1ZP stanowi obszar przestrzeni publicznej, o której mowa w rozdziale 5.

§ 40. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **1R – 8R** ustala się następujące przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze;

2) przeznaczenie uzupełniające terenu: wody powierzchniowe śródlądowe, lasy, infrastruktura techniczna – sieci podziemne, naziemne wyłącznie zgodnie z warunkami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, wewnętrzne drogi rolnicze (gospodarcze) i technologiczne, urządzenia infrastruktury służące produkcji rolnej.

2. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) ustala się zakaz lokalizacji budynków i budowli;

2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach terenu: 95 %;

3) maksymalna wysokość urządzeń służących produkcji rolnej: 1,5 m.

§ 41. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **9R** ustala się następujące przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny lasów,

2) przeznaczenie uzupełniające: wody powierzchniowe śródlądowe.

2. Zasady zagospodarowania oraz kategorię ochronności lasu, określa ustawa o lasach oraz Plan Urządzenia Lasu.

3. Teren stanowi rezerwę pod przyszłą budowę drogi krajowej nr 94 (drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego – GP) realizowaną w trybie przepisów odrębnych.

§ 42. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **1R,Z i 2R,Z** ustala się następujące przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze, tereny zieleni nieurządzonej;

2) przeznaczenie uzupełniające terenu: wody powierzchniowe śródlądowe, lasy, infrastruktura techniczna – sieci podziemne, naziemne wyłącznie zgodnie z warunkami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, wewnętrzne drogi rolnicze (gospodarcze) i technologiczne, urządzenia infrastruktury służące produkcji rolnej;

2. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) ustala się zakaz lokalizacji budynków i budowli;

2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach terenu: 95 %;

3) maksymalna wysokość urządzeń służących produkcji rolnej: 1,5 m;

4) dla terenu dodatkowo obowiązują zasady określone w §10.

§ 43. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **1ZL – 8ZL** ustala się następujące przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny lasów,

2) przeznaczenie uzupełniające: wody powierzchniowe śródlądowe.

2. Zasady zagospodarowania oraz kategorię ochronności lasu, określa ustawa o lasach oraz Plan Urządzenia Lasu.

§ 44. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1WS** ustala się następujące przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe: teren wód powierzchniowych śródlądowych *(ciek Czarnka)*;

2) przeznaczenie uzupełniające: tereny rolnicze, zieleń urządzona i nieurządzona.

2. Ustala się zakaz lokalizacji budynków.

§ 45. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolami **1KS** ustala się następujące przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji samochodowej – parkingi;

2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleń urządzona, budowle i urządzenia sportu i rekreacji.

2. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) ustala się zakaz lokalizacji budynków;

2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 20 %;

3) maksymalna wysokość urządzeń sportu i rekreacji: 1,5 m.

§ 46. Dla terenu drogi oznaczonej na rysunku planu miejscowego symbolem **1.1KDGP i 1.2 KDGP** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: tereny drogi publicznej (w ciągu drogi krajowej nr 94);

2) klasa drogi:

a) oznaczona symbolem 1.1KDGP: droga główna ruchu przyspieszonego GP1/2 – przekrój uliczny,

b) oznaczona symbolem 1.2KDGP: droga główna ruchu przyspieszonego GP1/2 – przekrój drogowy,

3) szerokość dróg w liniach rozgraniczających:

a) droga 1.1KDGP: od 20 m do 30 m,

b) droga 1.2KDGP: od 0 m do 38 m.

§ 47. Dla terenu drogi oznaczonej na rysunku planu miejscowego symbolami **2.1 KDZ i 2.2KDZ** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: tereny drogi publicznej (w ciągu drogi powiatowej nr 1751 O);

2) klasa drogi: droga zbiorcza Z1/2;

3) szerokość dróg w liniach rozgraniczających:

a) droga 2.1KDZ: od 12 m do 24 m,

b) droga 2.2KDZ: od 16 m do 20 m.

§ 48. Dla terenu drogi oznaczonej na rysunku planu miejscowego symbolami **3KDZ** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: tereny drogi publicznej (w ciągu drogi powiatowej nr 1712 O oraz nr 1714 O);

2) klasa drogi: droga zbiorcza Z1/2 – przekrój drogowy;

3) szerokość dróg w liniach rozgraniczających: od 15 m do 35 m.

§ 49. Dla terenów dróg oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **4KDD – 8KDD** ustala się:

1) przeznaczenie terenów: tereny dróg publicznych;

2) klasa dróg: drogi dojazdowe D1/2 – przekrój uliczny lub drogowy;

3) szerokość dróg w liniach rozgraniczających:

a) droga 4KDD: od 10 m do 20 m,

b) droga 5KDD: od 5 m do 12 m,

c) droga 6KDD: od 8 m do 20 m,

d) droga 7KDD: od 6 m do 20 m,

e) droga 8KDD: 8 m.

§ 50. Dla terenów dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDW – 10KDW** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: tereny drogi wewnętrznej;

2) minimalna szerokość jezdni: jak dla drogi klasy D1/2 (dwupasowej) lub D1/1 (jednopasowej);

3) szerokość dróg w liniach rozgraniczających:

a) 1KDW: od 6 m do 12 m,

b) 2KDW: od 6 m do 12 m,

c) 3KDW: od 6 m do 11 m,

d) 4KDW: od 8 m do 14 m,

e) 5KDW: od 6 m do 14 m,

f) 6KDW: 6 m,

g) 7KDW: od 5 m do 7 m,

h) 8KDW: od 6 m do 20 m,

i) 9KDW: od 6 m do 10 m,

j) 10KDW: od 6 m do 16 m.

§ 51. Dla terenów dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KP – 4KP** ustala się:

1) przeznaczenie terenów: tereny ciągów pieszych;

2) szerokość dróg w liniach rozgraniczających: od 5 m do 7 m.

Rozdział 13
Przepisy końcowe.

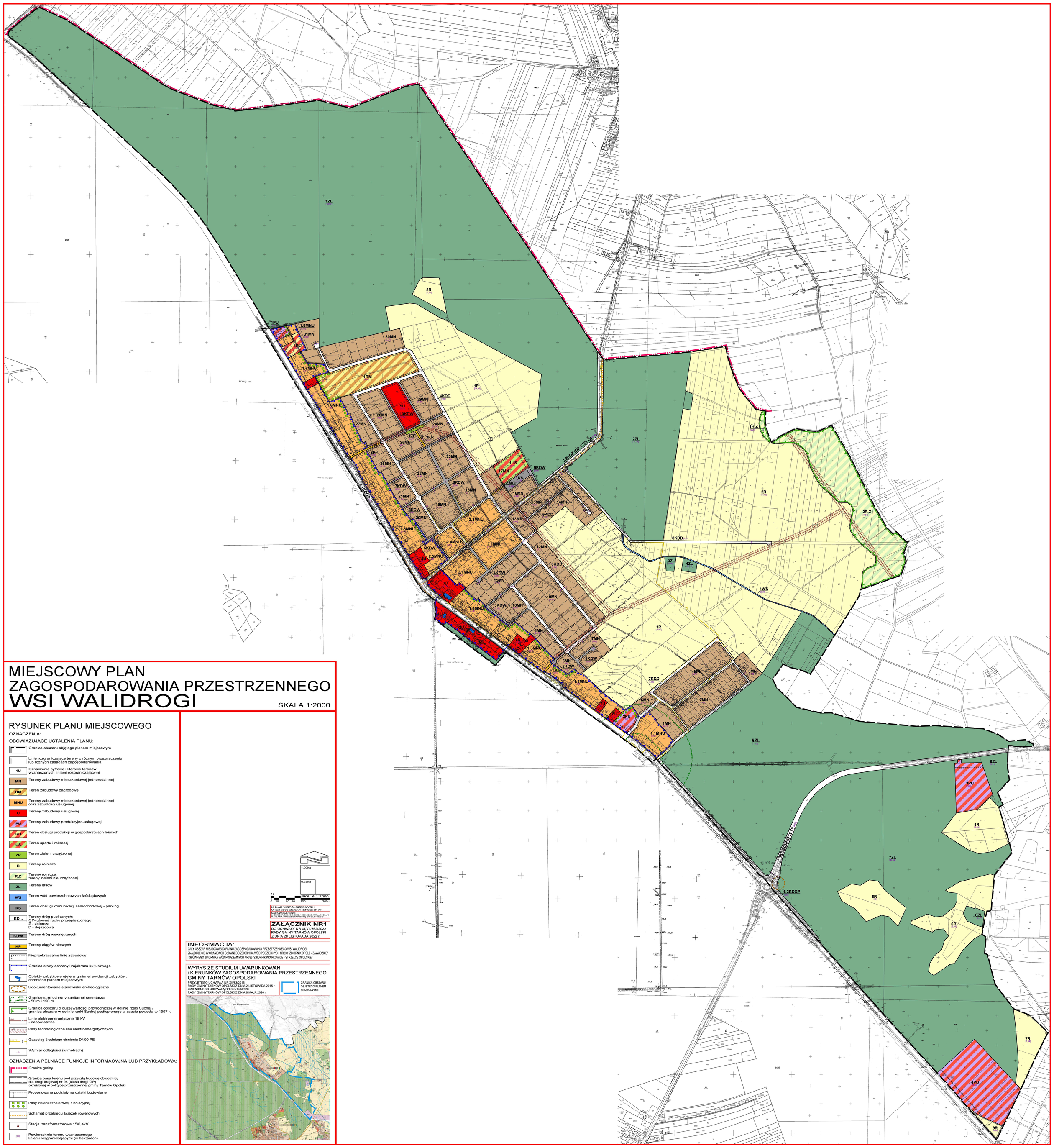
§ 52. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Tarnów Opolski.

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

Przewodniczący Rady Gminy

dr Rudolf Urban

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XLVII/362/2022
Rady Gminy Tarnów Opolski
z dnia 28 listopada 2022 r.



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI WALIDROGI

SKALA 1:2000

RYSUNEK PLANU MIEJSCOWEGO

OZNACZENIA:

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:

- Granica obszaru objętego planem miejscowym
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- 1U – Oznaczenia cyfrowe i literowe terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi
- MN – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- RM – Teren zabudowy zagrodowej
- MNU – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej
- U – Tereny zabudowy usługowej
- PU – Tereny zabudowy produkcyjno-usługowej
- RU – Teren obsługi produkcji w gospodarstwach leśnych
- US – Teren sportu i rekreacji
- ZP – Teren zieleni urządzonej
- R – Tereny rolnicze
- R.Z – Tereny rolnicze, tereny zieleni nieurządzonej
- ZL – Tereny lasów
- WS – Teren wód powierzchniowych śródlądowych
- KS – Teren obsługi komunikacji samochodowej - parking
- KD... – Tereny dróg publicznych: GP- główna ruchu przyspieszonego; Z - zbiorcza; D - dojazdowa
- KDW – Tereny dróg wewnętrznych
- KP – Tereny ciągów pieszych
- Nieprzekraczalne linie zabudowy
- Granica strefy ochrony krajobrazu kulturowego
- Obiekty zabytkowe ujęte w gminnej ewidencji zabytków, chronione planem miejscowym
- Udokumentowane stanowisko archeologiczne
- Granice stref ochrony sanitarnej cmentarza - 50 m i 150 m
- Granica obszaru o dużej wartości przyrodniczej w dolinie rzeki Suchej / granica obszaru w dolinie rzeki Suchej podtopionego w czasie powodzi w 1997 r.
- 15kV – Linie elektroenergetyczne 15 kV - napowietrzne
- Pasy technologiczne linii elektroenergetycznych
- DN90 PE g – Gazociąg średniego ciśnienia DN90 PE
- Wymiar odległości (w metrach)

OZNACZENIA PEŁNIĄCE FUNKCJĘ INFORMACYJNĄ LUB PRZYKŁADOWĄ:

- Granica gminy
- Granica pasa terenu pod przyszłą budowę obwodnicy dla drogi krajowej nr 94 (klasa drogi GP) określonej w polityce przestrzennej gminy Tarnów Opolski
- Proponowane podziały na działki budowlane
- Pasy zieleni szpalerowej / izolacyjnej
- Schamat przebiegu ścieżek rowerowych
- Stacja transformatorowa 15/0,4kV
- Powierzchnia terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi (w hektarach)

1,00ha
0,25ha

0 25 50 80 100 200m
SKALA 1:2000

UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH:
Układ 2000 strefa VI (EPSG: 2177)

MAPA ZASADNICZA
UCZENIAJA NR: GK.6642.1496.2022.MMa_1609_N
WYDANA PRZEZ STAROSTĘ OPOLSKIEGO

ZAŁĄCZNIK NR1
DO UCHWAŁY NR XLVII/362/2022
RADY GMINY TARNÓW OPOLSKI
Z DNIA 28 LISTOPADA 2022 r.

INFORMACJA:
CAŁY OBSZAR MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI WALIDROGI ZNAJDUJE SIĘ W GRANICACH GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR333 "ZBIORNIK OPOLE - ZAWADZKIE" I GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR335 "ZBIORNIK KRAPKOWICE - STRZELCE OPOLSKIE"

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY TARNÓW OPOLSKI
PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR XI/83/2015
RADY GMINY TARNÓW OPOLSKI Z DNIA 2 LISTOPADA 2015 r.
ZMIENIONEGO UCHWAŁĄ NR XIX/141/2020
RADY GMINY TARNÓW OPOLSKI Z DNIA 8 MAJA 2020 r.

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLVII/362/2022
Rady Gminy Tarnów Opolski
z dnia 28 listopada 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Walidrogi.

W związku z brakiem uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Walidrogi wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 31 sierpnia 2022 r. do 20 września 2022 r. wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLVII/362/2022
Rady Gminy Tarnów Opolski
z dnia 28 listopada 2022 r.

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

Na podstawie art.20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) oraz art. 216 ust.2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 1634 z późn. zm.) Rada Gminy Tarnów Opolski rozstrzyga, co następuje:

1. W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Walidrogi po stronie gminy mogą wystąpić zobowiązania związane z rozbudową i budową sieci wodociągowych i kanalizacyjnych obsługujących tereny zabudowy mieszkaniowej oraz związane z rozbudową dróg 4KDD, 6KDD i 8KDD.

2. Inwestycje, o których mowa w pkt. 1, finansowane będą z budżetu gminy oraz ze środków własnych przedsiębiorstw działających w imieniu gminy. Nie wyklucza się możliwości współfinansowania wyżej wymienionych zadań ze środków zewnętrznych, w tym pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej. Dopuszcza się również udział inwestorów w finansowaniu inwestycji w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLVII/362/2022
Rady Gminy Tarnów Opolski
z dnia 28 listopada 2022 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 (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę