

**UCHWAŁA NR XLIV/452/10
RADY MIEJSKIEJ W GRODKOWIE**

z dnia 3 listopada 2010 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego niektórych miejscowości Gminy Grodków
– Wojnowiczki, Rogów, Żarów, Bogdanów i Mikołajowa**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010r. Nr 28, poz. 142 i poz. 146, Nr 106, poz. 675) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z 2004r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2007r. Nr 127, poz. 880, z 2008r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, z 2010r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043), w związku z Uchwałą Rady Miejskiej w Grodkowie Nr XXXIII/360/06 z dnia 28 czerwca 2006r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego niektórych miejscowości Gminy Grodków, Rada Miejska w Grodkowie, po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Grodków, uchwała co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego niektórych miejscowości Gminy Grodków - Wojnowiczki, Rogów, Żarów, Bogdanów i Mikołajowa.

2. Plan został opracowany w granicach administracyjnych miejscowości. Ustalenia graficzne niniejszego planu zostały przedstawione na aktualnych mapach zgodnie z zasobami geodezyjnymi. Integralną częścią miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego niektórych miejscowości Gminy Grodków – Wojnowiczki, Rogów, Żarów, Bogdanów i Mikołajowa są następujące załączniki:

- 1) Nr 1 - rysunek planu dla terenów zainwestowanych wsi Wojnowiczki - skala 1:2000,
- 2) Nr 2 - rysunek planu dla terenów niezainwestowanych wsi Wojnowiczki - skala 1:5000,
- 3) Nr 3 - rysunek planu dla terenów zainwestowanych wsi Rogów - skala 1:2000,
- 4) Nr 4 - rysunek planu dla terenów niezainwestowanych wsi Rogów - skala 1:5000,
- 5) Nr 5 - rysunek planu dla terenów zainwestowanych wsi Żarów - skala 1:2000,
- 6) Nr 6 - rysunek planu dla terenów niezainwestowanych wsi Żarów - skala 1:5000,
- 7) Nr 7 - rysunek planu dla terenów zainwestowanych wsi Bogdanów - skala 1:2000,
- 8) Nr 8 - rysunek planu dla terenów niezainwestowanych wsi Bogdanów - skala 1:5000,
- 9) Nr 9 - rysunek planu dla terenów zainwestowanych wsi Mikołajowa - skala 1:2000,
- 10) Nr 10 - rysunek planu dla terenów niezainwestowanych wsi Mikołajowa - skala 1:5000,
- 11) Nr 11 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego niektórych miejscowości Gminy Grodków - Wojnowiczki, Rogów, Żarów, Bogdanów i Mikołajowa.
- 12) Nr 12 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

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

- 1) **planie** - rozumie się przez to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały,

- 2) **przepisach szczególnych** - rozumie się przez to aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy ustaw wraz z rozporządzeniami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
- 3) **rysunku planu** - rozumie się przez to graficzne zapisy planu, będące załącznikami graficznymi do niniejszej uchwały,
- 4) **terenie** - rozumie się przez to obszar o określonej funkcji oznaczony symbolem i wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 5) **ustaleniu** - rozumie się przez to wymagany sposób zagospodarowania terenu, rodzaj i formę zabudowy oraz sposób jej użytkowania,
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** - rozumie się przez to funkcję podstawową wyznaczoną do lokalizacji w danym terenie,
- 7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - rozumie się przez to przeznaczenie alternatywne, które można lokalizować na terenie niezależnie od przeznaczenia podstawowego lub łącznie z nim,
- 8) **urządzeniach towarzyszących** - rozumie się przez to wszelkie urządzenia techniczne i uzupełniające związane z danym terenem lub obiektami:
 - a) elementy infrastruktury technicznej: sieci i urządzenia budowlane,
 - b) elementy czasowego gromadzenia i segregacji odpadów,
 - c) elementy komunikacji wewnętrznej - drogi wewnętrzne, miejsca postojowe,
 - d) zieleń ozdobną i urządzoną oraz oczka wodne o charakterze rekreacyjnym lub ozdobnym,
 - e) obiekty małej architektury, w tym urządzenia rekreacyjne i place zabaw,
 - f) inne obiekty i urządzenia pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego,
- 9) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - rozumie się przez to linię wyznaczającą granicę terenu, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu; linia ta odnosi się do nowo projektowanych budynków i budowli; linii tej nie mogą przekroczyć elementy zabudowy powyżej odległości dopuszczalnych dla okapów, gzymsów, balkonów, galerii, werand, tarasów, schodów zewnętrznych itp. według przepisów szczególnych; ww. wymóg nie dotyczy obiektów i urządzeń zlokalizowanych poniżej poziomu istniejącego terenu; dla istniejących budynków dopuszcza się nieprzekraczalną linię zabudowy w licu frontowej ściany budynku,
- 10) **powierzchni biologicznie czynnej** - rozumie się przez to grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej,
- 11) **dachu o połaciach symetrycznych** - rozumie się przez to dach wielospadowy, dwuspadowy, dwuspadowy z naczółkami, założony na zasadniczej bryle budynku, o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, zbiegających się w jednej kalenicy; dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie lukarn, świetlików itp.,
- 12) **wysokości budynku** - rozumie się przez to wysokość budynku liczoną od średniego poziomu istniejącego terenu do najwyższej położonej krawędzi lub kalenicy dachu,
- 13) **usługach** - rozumie się przez to wszelką działalność gospodarczą związaną z obsługą ludności w dziedzinach: administracji, szkolnictwa, kultury, zdrowia, sportu i rekreacji, handlu detalicznego i drobnego hurtu, gastronomii, rzemiosła, instytucji finansowych i ubezpieczeniowych, siedzib jednostek społecznych i gospodarczych, środków masowej komunikacji i łączności oraz innych, których powyższe grupy nie dotyczą bezpośrednio, a mają charakter usługi,
- 14) **produkcji i obsłudze rolnej** - rozumie się przez to funkcje związane z działalnością w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, rybackich oraz z działalnością obsługi rolnej (w tym obiekty warsztatowe, bazy gospodarczo - transportowe, magazyny produktów rolnych i środków ochrony roślin), instalacje do magazynowania lub produkcji paliw z produktów roślinnych,
- 15) **aktywności gospodarczej** - rozumie się przez to wszelką działalność gospodarczą związaną z funkcjami usług, produkcji, przetwórstwa spożywczego i drzewnego, składowania i magazynowania, rzemiosła, handlu hurtowego, transportu i obsługi komunikacji (w tym stacje paliw oraz naprawy i obsługi pojazdów

mechanicznych, bazy transportowe i spedycyjne), obsługi rolnej (w tym bazy gospodarczo - transportowe, magazyny produktów rolnych i środków ochrony roślin), instalacje do magazynowania lub produkcji paliw z produktów roślinnych,

- 16) **produkcji** - rozumie się przez to wszelką działalność gospodarczą związaną z produkcją, usługami, przetwórstwem, składowaniem, handlem hurtowym, przetwórstwem spożywczym i drzewnym, produkcją rzemieślniczą, magazynowaniem oraz obsługą komunikacji (w tym stacje paliw oraz naprawy i obsługi pojazdów mechanicznych, bazy transportowe i spedycyjne),
- 17) **produkcji i usługach uciążliwych** - rozumie się przez to wszelką działalność gospodarczą, która należy do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 18) **produkcji i usługach nieuciążliwych** - rozumie się przez to wszelką działalność gospodarczą, która należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko oraz działalność, która nie powoduje obniżenia standardów jakości środowiska (hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza, zanieczyszczenie odpadami) poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny, zgodnie z przepisami szczególnymi.

2. Określenia użyte w planie miejscowym, a nie wymienione oraz nie zdefiniowane w ust. 1 niniejszego paragrafu należy rozumieć zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 3. Obowiązujące ogólne ustalenia planu

1. Dla określenia wytycznych do realizacji projektowanych inwestycji w obszarze objętym planem, obowiązują ustalenia zawarte:

- 1) w tekście uchwały,
- 2) na rysunkach planu w skali 1:2000,
- 3) na rysunkach planu w skali 1:5000.

2. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem,
- 2) granica zainwestowania wsi,
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania,
- 4) oznaczenia funkcji, przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów,
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 6) granice strefy ochrony konserwatorskiej.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu posiadają znaczenie informacyjne.

4. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się terenów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz terenów służących organizacji imprez masowych.

5. W granicach obszaru objętego planem nie występują: tereny górnicze, tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi, tereny przeznaczone pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz pomniki zagłady wraz ze strefami ochronnymi.

6. W sprawach nieuregulowanych ustaleniami niniejszej uchwały obowiązują aktualne w momencie realizacji inwestycji przepisy szczególne.

§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zagospodarowania terenów

1. Nowe zespoły zabudowy mieszkaniowej oraz nowe obiekty w zabudowie uzupełniającej luki budowlane należy realizować według jednolitej koncepcji kompozycyjnej, z uwzględnieniem:

- 1) istniejących walorów krajobrazowych,
- 2) zwartej układu zabudowy wsi,
- 3) ochrony starodrzewu,
- 4) detali architektonicznych i materiałów charakterystycznych dla budownictwa miejscowego,

- 5) gabarytów, kształtu i kolorystyki sąsiadującej zabudowy,
- 6) rodzajów dachów, pokryć połaci i układów kalenic w stosunku do ulic (prostopadłych lub równoległych); zakazuje się stosowania dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy.

2. Zasady sytuowania budynków na obszarze objętym planem:

- 1) ustala się przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) dla nowych terenów zainwestowania ustala się minimalną odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczających dróg:
 - a) zbiorczych oznaczonych na rysunku planu symbolem KD(Z) - 10 m,
 - b) lokalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem KD(L) - 8 m,
 - c) dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolem KD(D) - 6 m,
 - d) pieszo - jezdnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDPJ - 4 m,
- 3) dla istniejących obiektów i budynków zlokalizowanych w odległości mniejszej niż odległości określone powyżej dopuszcza się dotychczasową linię zabudowy,
- 4) dla zabudowy uzupełniającej na terenach zainwestowanych, bez wyznaczonej nieprzekraczalnej linii zabudowy, obowiązują przepisy szczególne,
- 5) dopuszcza się sytuowanie budynków bez otworów okiennych lub drzwiowych w odległości 1,5 m od granicy lub na granicy działki budowlanej, zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 6) w pasie terenu pomiędzy linią zabudowy, a linią rozgraniczającą ulicy należy lokalizować:
 - a) ogrodzenia,
 - b) zadaszone i osłonięte miejsca na pojemniki na odpady,
 - c) utwardzone wjazdy na teren działki, dojścia do budynku oraz czasowe miejsca postojowe,
 - d) zieleni o charakterze ozdobnym i izolacyjnym,
 - e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w sytuacjach uzasadnionych względami technicznymi, bądź względami bezpieczeństwa, pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych i po uzgodnieniu z właścicielami terenów.

3. Zasady dotyczące umieszczania znaków informacji wizualnej:

- 1) znaki informacji wizualnej muszą harmonizować z charakterem miejsca lub obiektu poprzez starannie dobrany materiał, właściwe proporcje i regularną formę,
- 2) znaki informacji wizualnej w celach reklamowych mogą być umieszczane jedynie na elewacjach budynków, w których prowadzona jest działalność gospodarcza, z dostosowaniem ich wymiarów do gabarytów budynków, lecz o powierzchni nie większej niż 2 m²,
- 3) zakazuje się umieszczania znaków informacji wizualnej bezpośrednio na połaci dachowej,
- 4) w strefie ochrony konserwatorskiej „A” lub „B” znaki informacji wizualnej w celach reklamowych muszą uzyskać opinię Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- 5) na terenach zainwestowanych, zakazuje się umieszczania reklam wielkogabarytowych typu billboard,
- 6) na terenach niezainwestowanych, poza liniami rozgraniczającymi dróg i ulic dopuszcza się lokalizację reklam wielkogabarytowych typu billboard, zgodnie z przepisami szczególnymi.

4. Na obszarze objętym planem ustala się jako tereny przestrzeni publicznych tereny dróg publicznych oznaczone symbolami KD(Z), KD(L), KD(D), KDPJ, wzdłuż których dopuszcza się lokalizację ogrodzenia przy zachowaniu następujących warunków:

- 1) odcinki wyodrębniających się ciągów ogrodzeń wzdłuż dróg publicznych winny charakteryzować się wzajemnie dostosowanymi formami i wysokościami ogrodzeń poszczególnych posesji,
- 2) maksymalna wysokość ogrodzenia wraz z cokołem nie powinna przekraczać 1,8 m,

3) lokalizację wszelkich obiektów nie będących technicznymi elementami wyposażenia pasa drogowego, a w szczególności pasów zieleni izolacyjnej, obiektów małej architektury, elementów reklamowych i informacyjnych oraz urządzeń technicznych należy uzgadniać z właściwym zarządcą drogi.

5. Dopuszcza się na terenach usługowych, produkcyjnych i zieleni urządzonej lokalizację tymczasowych obiektów plenerowych służących obsłudze imprez kulturalnych, handlowych i sportowych.

§ 5. Ogólne zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

1. Na obszarze planu obowiązują, wynikające z przepisów odrębnych, ograniczenia dotyczące użytkowania gruntów w strefie ochrony pośredniej zlewni rzeki Nysy Kłodzkiej ustanowionej decyzją Prezydenta miasta Wrocławia nr RLS gw.I-053/17/74.

2. Przy realizacji nowych inwestycji ustala się ochronę stosunków wodnych oraz istniejącej zieleni, w szczególności starodrzewu.

3. Na terenie objętym planem ustala się ograniczenie uciążliwości prowadzonej działalności w zakresie emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, substancji złośliwych oraz niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego do granic własności terenu, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny, za wyjątkiem dróg publicznych, związanych z nimi urządzeń oraz obiektów, a także sieci infrastruktury wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, gazowej i telekomunikacyjnej.

4. Realizacja planowanych przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wymaga przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko wg przepisów szczególnych.

5. Na obszarze objętym planem, na wyznaczonych terenach zgodnie z rysunkiem planu, dopuszcza się lokalizację elektrowni wiatrowych oraz masztów o wysokości powyżej 50 m.

6. Lokalizacja farm wiatrowych będzie możliwa wyłącznie w przypadku, gdy przeprowadzony wstępnie monitoring nie wykaże znaczącego negatywnego wpływu realizowanej inwestycji na ptaki i nietoperze.

7. Na obszarze objętym planem tereny zdegradowane, wymagające rekultywacji we wsi Rogów zostały zagospodarowane w kierunku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

8. Jako tereny podlegające ochronie przed hałasem, zgodnie z przepisami szczególnymi, wskazuje się tereny oznaczone symbolami:

- 1) MW - jako tereny zabudowy wielorodzinnej,
- 2) MN - jako tereny zabudowy jednorodzinnej,
- 3) MU - jako tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej,
- 4) RM - jako tereny zabudowy zagrodowej,
- 5) US - jako tereny rekreacyjno - wypoczynkowe.

9. Ustala się obowiązek wykonania nawierzchni terenów komunikacji i parkingów w sposób uniemożliwiający przenikanie zanieczyszczeń ropopochodnych i chemicznych do podłoża i wód gruntowych; w przypadku występowania ww. zagrożeń na terenach częściowo utwardzonych lub nieutwardzonych ustala się obowiązek zabezpieczenia środowiska gruntowo - wodnego przed infiltracją zanieczyszczeń.

§ 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. Na całym obszarze objętym planem w przypadku odkrycia przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, należy wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczyć miejsce odkrycia oraz niezwłocznie zawiadomić o tym Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

2. Ochronie konserwatorskiej, na podstawie przepisów odrębnych, podlega obiekt wpisany do rejestru zabytków we wsi Bogdanów – kościół fil. p.w. św. Stanisława Biskupa, pocz. XIX w., nr rej.: 1573/66 z 17.08.1966r.

3. Wszelka działalność inwestycyjna w obiekcie wpisanym do rejestru zabytków, w tym podjęcie wszelkich prac ziemnych, które uwarunkowane są przeprowadzeniem badań archeologicznych wyprzedzających lub towarzyszących wymaga pozwolenia Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

4. Na obszarze objętym planem w obrębie **wsi Bogdanów** ochronie konserwatorskiej podlegają obiekty nieruchomości ujęte w wojewódzkiej lub w gminnej ewidencji zabytków:

- 1) Dom nr 1, III ćw. XIX w., lata 70 - te XXw.,
- 2) Dom nr 2, ok. 1880r., lata 80 - te XXw.,
- 3) Dom nr 6, III ćw. XIX w., lata 80 - te XXw.,
- 4) Stodoła przy domu nr 11, pocz. XX w.,
- 5) Dom nr 20A, I ćw. XIX w.,
- 6) Dom nr 27 w zespole folwarcznym ok. 1825r., lata 70 - te XXw.,
- 7) Dom nr 32, ok. 1825r., lata 80 - te XXw.,
- 8) Dom nr 26, w zespole folwarcznym ok. 1825r., lata 80 - te XXw.,
- 9) Stodoła w zespole folwarcznym III ćw. XIX w.

5. Na obszarze objętym planem w obrębie **wsi Mikołajowa** ochronie konserwatorskiej podlegają obiekty nieruchomości ujęte w wojewódzkiej lub w gminnej ewidencji zabytków:

- 1) Ruina kapliczki, groty w pobliżu stawu, l. 20 - te XX w.,
- 2) Dom ludowy, 1850r.,
- 3) Dom nr 2, l. 20- te XX w.,
- 4) Dom nr 6, l. 20 - te XX w.,
- 5) Dom nr 8, l. 20 - te XX w.,
- 6) Dom nr 3, RSP l. 20 - te XX w.,
- 7) Dom nr 10, 1850r.,
- 8) Dom nr 14, 1850r.,
- 9) Dom nr 17, 1900r.,
- 10) Dom nr 23, 1900r.,
- 11) Dom nr 16, 1850r.,
- 12) Dom nr 13, 1850r..

6. Na obszarze objętym planem w obrębie **wsi Rogów** ochronie konserwatorskiej podlegają obiekty nieruchomości ujęte w wojewódzkiej lub w gminnej ewidencji zabytków:

- 1) Dom nr 1, 1847r.,
- 2) Stodoła przy domu nr 1, z II ćw. XIX w.,
- 3) Dom nr 4, pocz. XIX w.,
- 4) Obiekt gospodarczym przy domu nr 4, 1825r.,
- 5) Dom nr 8, 1900r.,
- 6) Dom nr 14, 1900r.,
- 7) Stodoła przy domu nr 14,
- 8) Dom nr 18, I ćw. XIX w.,
- 9) Dom nr 19, XIX w.

7. Na obszarze objętym planem w obrębie **wsi Wojnowiczki** ochronie konserwatorskiej podlegają obiekty nieruchomości ujęte w wojewódzkiej lub w gminnej ewidencji zabytków:

- 1) Dom nr 1, I ćw. XIX w., 1910r.,
- 2) Owczarnia w zespole folwarcznym, pocz. XX w.,

- 3) Stodoła w zespole folwarcznym, pocz. XX w.,
- 4) Budynek mieszkalno - gospodarczy w zespole folwarcznym, pocz. XX w.,
- 5) Ruina domu w zespole folwarcznym, pocz. XX w.,
- 6) Dom ludowy nr 7, pocz. XX w.,
- 7) Budynek gospodarczy przy domu nr 29, 1910r.,
- 8) Dom nr 29, 1850r.,
- 9) Dom nr 27, poł. XIX w.,
- 10) Dom nr 24, 1850r.,
- 11) Dom nr 23, III ćw. XIX w.,
- 12) Dom nr 20, IV ćw. XIX w.,
- 13) Dom nr 9, 1850r.,
- 14) Dom nr 3, II ćw. XIX w.,
- 15) Trafostacja, 1920r.

8. Na obszarze objętym planem w obrębie **wsi Żarów** ochronie konserwatorskiej podlegają obiekty nieruchome ujęte w wojewódzkiej lub w gminnej ewidencji zabytków:

- 1) Pozostałości dworu, I ćw. XIX w.,
- 2) Kaplica, ok. 1900r.,
- 3) Dom w zespole dworskim, ok. 1900r.,
- 4) Ruina bud. gosp. - mieszk. w zespole dworskim, IV ćw. XIX w.,
- 5) Dom nr 1, ok. 1910r.,
- 6) Dom nr 5, II ćw. XIX w.,
- 7) Dom nr 3, III ćw. XIX w.,
- 8) Ruina bud. gosp. w zespole dworskim, III ćw. XIX w.,
- 9) Ruina bramy wjazdowej do zespołu dworskiego, ok. 1900r.,
- 10) Dom nr 8, II ćw. XIX w.,
- 11) Dom nr 10, ok. 1900r.,
- 12) Dom nr 15, ok. 1900r.,
- 13) Dom nr 16, ok. 1900r.,
- 14) Bud. gosp. przy domu nr 15, pocz. XX w.,
- 15) Bud. gosp. przy domu nr 10, pocz. XX w.,
- 16) Dom nr 9, ok. 1850r.,
- 17) Dom nr 7, II ćw. XIX w.,
- 18) Ruina domu przy domu nr 17, ok. 1825r.,
- 19) Dom nr 17, 1870r.,
- 20) Dom nr 19, pocz. XX w.,
- 21) Dom nr 21, IV ćw. XIX w.,
- 22) Dom nr 22, II ćw. XIX w.

9. Dla obiektów objętych ochroną konserwatorską obowiązują następujące ustalenia:

- 1) należy zachować bryłę budynku, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane,

- 2) należy utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć historyczny detal architektoniczny,
- 3) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku,
- 4) należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę drzwi i okien,
- 5) w przypadku konieczności przebicia nowych otworów, należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku,
- 6) należy stosować kolorystykę nawiązującą do stosowanej w przeszłości,
- 7) elementy napowierzchniowe instalacji technicznych należy projektować i montować z zachowaniem wartości zabytkowych obiektów.

10. Wszelkie prace budowlane w obiektach podlegających ochronie konserwatorskiej, a także umieszczanie urządzeń technicznych i reklam wymagają uzgodnienia z Opolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

11. Ustala się strefę "A" ścisłej ochrony konserwatorskiej we wsi Bogdanów dla kościoła wraz z otoczeniem obejmującą obszar szczególnie wartościowy, o bardzo dobrze zachowanej strukturze przestrzennej wokół historycznego obiektu.

12. Dla strefy "A" ścisłej ochrony konserwatorskiej obowiązują następujące ustalenia:

- 1) priorytet zachowania wartości zabytkowych kościoła i poszczególnych elementów zabytkowych jego otoczenia nad wszelką działalnością inwestycyjną; obowiązują działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne,
- 2) należy dostosować obecną lub projektowaną funkcję do wartości zabytkowych obszaru i obiektów położonych w strefie; w przypadku nowych inwestycji należy preferować te z nich, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem obszaru i poszczególnych obiektów,
- 3) obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu,
- 4) przy nowych inwestycjach oraz związanych z modernizacją, remontem, rozbudową, przebudową obiektów istniejących wymaga się nawiązania gabarytami i sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami do miejscowej tradycji architektonicznej,
- 5) nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną, powinna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno - architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, formy architektonicznej, podziałów otworów okiennych i drzwiowych,
- 6) wymóg stosowania dachówki ceramicznej w kolorze ceglonym; w obiektach historycznych, które posiadały inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu,
- 7) kolorystyka obiektów winna uwzględniać walory estetyczne otoczenia, jak i rozwiązania kolorystyczne występujące w zabudowie historycznej wsi,
- 8) nawiązanie formą, materiałem i wysokością ogrodzenia do istniejącego historycznego ogrodzenia,
- 9) ochrona oraz uzupełnienia zieleni wysokiej,
- 10) usunięcie lub poddanie przebudowie elementów dysharmonizujących, z dostosowaniem bryły i formy architektonicznej do historycznej kompozycji przestrzenno - architektonicznej obszaru, z użyciem tradycyjnych, historycznych, lokalnych materiałów budowlanych,
- 11) linie energetyczne i telekomunikacyjne należy prowadzić jako kablowe,
- 12) nie dopuszcza się umieszczania reklam lub innych tablic, nie związanych bezpośrednio z danym obszarem lub obiektem i stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy; dopuszczalne jest umiejscawianie tablic informacyjnych instytucji lub szyldów w nieagresywnej formie, w miejscach na to wyznaczonych,
- 13) nie dopuszcza się stosowania tworzyw sztucznych jako materiałów okładzinowych,
- 14) nie dopuszcza się budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych,

- 15) nie dopuszcza się lokalizacji urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru,
- 16) wymóg uzyskania zezwolenia Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na podjęcie wszelkich prac ziemnych, które uwarunkowane są przeprowadzeniem badań archeologicznych wyprzedzających lub towarzyszących.

13. Wszelkie zamierzenia i działania inwestycyjne, prace rewaloryzacyjne, badania archeologiczno - architektoniczne i stratygraficzne na obszarze strefy „A” należy konsultować i uzgadniać z Opolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

14. Ustala się strefę "B" ochrony konserwatorskiej obejmującą obszary we wsi: Bogdanów, Mikołajowa, Rogów, oraz Żarów, w których elementy dawnego układu wsi zachowały się w stosunkowo dobrym stanie.

15. Dla strefy "B" ochrony konserwatorskiej obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wszelka działalność inwestycyjna powinna być prowadzona z uwzględnieniem istniejących związków przestrzennych, z zachowaniem zasadniczych elementów historycznego rozplanowania, w tym układu dróg, sposobu zagospodarowania działek, przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej; wskazane są działania mające na celu odbudowę zniszczonych struktur,
- 2) restauracja i modernizacja techniczna obiektów o wartościach kulturowych z dostosowaniem współczesnej funkcji do wartości historycznych obiektów,
- 3) nakaz dostosowania nowej zabudowy w zakresie gabarytów i sposobu kształtowania bryły do miejscowej tradycji architektonicznej,
- 4) zharmonizowanie nowej zabudowy z historyczną kompozycją przestrzenno - architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, formy architektonicznej, podziałów otworów okiennych i drzwiowych w nawiązaniu do historycznej tradycji architektonicznej,
- 5) wymóg stosowania dachówki ceramicznej w kolorze ceglonym; w obiektach historycznych, które posiadały inne pokrycie niż ceramiczne należy stosować pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu,
- 6) umieszczanie reklam lub innych tablic informacyjnych instytucji lub szyldów w miejscach na to wyznaczonych,
- 7) kolorystyka obiektów z uwzględnieniem walorów estetycznych otoczenia i rozwiązań kolorystycznych występujących w zabudowie historycznej wsi,
- 8) nie dopuszcza się stosowania tworzyw sztucznych jako materiałów okładzinowych,
- 9) nie dopuszcza się budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych,
- 10) nie dopuszcza się lokalizacji urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru.

16. Ustala się wymóg konsultowania i uzyskania uzgodnienia Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków wszelkich zamierzeń inwestycyjnych (zmian i podziałów nieruchomości oraz przebudowy, nadbudowy, rozbudowy i remontów wszystkich obiektów) oraz zmian historycznie ukształtowanych wewnątrz ruralistycznych będących w strefie, jak również zmian rodzaju nawierzchni dróg oraz korekt w ich przebiegu.

17. Na obszarze objętym planem ochronie konserwatorskiej podlegają stanowiska archeologiczne ujęte w wojewódzkiej lub w gminnej ewidencji zabytków:

- 1) obręb Bogdanów, obszar AZP 91-30, nr stanowiska na obszarze - 17, nr stanowiska w miejscowości - 1; ślad osadnictwa, kult. przeworska, okres wpływów rzymskich,
- 2) obręb Rogów, obszar AZP 92-33, nr stanowiska na obszarze - 2, nr stanowiska w miejscowości - 1; ślad osadnictwa, kult. przeworska, okres późnorzymski,
- 3) obręb Wojnowiczki, obszar AZP 91-32, nr stanowiska na obszarze - 4, nr stanowiska w miejscowości - 1; ślad osadnictwa.

18. Na obszarze stanowisk archeologicznych obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) ustala się konieczność opiniowania wszelkich zamierzeń inwestycyjnych, w tym zakładania infrastruktury technicznej oraz innych wykopów ziemnych, z Opolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- 2) wszelkie inwestycje budowlane, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, (a dla robót nie wymagających pozwolenia na budowę – przed realizacją inwestycji, tj. przed uzyskaniem zaświadczenia potwierdzającego akceptację przyjęcia zgłoszenia wykonywania robót budowlanych) należy uzyskać pozwolenie Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na przeprowadzenie ziemnych robót budowlanych na terenie zabytkowym w trybie prac konserwatorskich, które polegają na przeprowadzeniu przez uprawnionego archeologa na koszt inwestora, ratowniczych badań archeologicznych metodą wykopaliskową; wyniki tych badań decydują o możliwości kontynuowania inwestycji, konieczności zmiany technologii lub o zaniechaniu inwestycji i zmianie przeznaczenia terenu.

19. Ustala się strefę "OW" ochrony konserwatorskiej obserwacji archeologicznej we wsi Bogdanów obejmującą obszar o średniowiecznej metryce, gdzie stwierdzono lub zachodzi domniemanie występowania ważnych relikwów archeologicznych.

20. Dla strefy "OW" ochrony konserwatorskiej obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wszelkie przekształcenia lub zmiany formy zagospodarowania terenu uwarunkowane są badaniami ratowniczymi lub obserwacją w uzgodnieniu z Opolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, który podejmuje decyzje dotyczącą wielkości i trybu badań archeologicznych.
- 2) nadzór archeologiczny i ratownicze badania archeologiczne, prowadzone przez uprawnionego archeologa, odbywają się na koszt inwestora; powyższe pozwolenie konserwatorskie należy uzyskać przed wydaniem pozwolenia na budowę i dla robót nie wymagających pozwolenia na budowę - przed realizacją inwestycji, tj. przed uzyskaniem zaświadczenia potwierdzającego akceptację przyjęcia zgłoszenia wykonywania robót budowlanych.

21. Wykaz oznaczonych w planie obiektów i obszarów zabytkowych ujętych w rejestrze zabytków i gminnej lub wojewódzkiej ewidencji zabytków podlega sukcesywnej weryfikacji i uzupełnieniom. Wpisywanie i skreślanie z ewidencji zabytków nieruchomości poszczególnych obiektów nie spowoduje zmian w ustaleniach planu.

22. Na obszarze objętym planem ochronie podlega cmentarz nieczynny:

- 1) Bogdanów przy kaplicy ze starodrzewem – decyzja o zamknięciu GRN Jędrzejów 5/5/57 z 1957r.

§ 7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. Ustala się ogólne zasady uzbrojenia terenu:

- 1) wszystkie liniowe elementy infrastruktury technicznej na terenach nowego zainwestowania należy prowadzić jako podziemne, w liniach rozgraniczających dróg i ulic (z wyłączeniem jezdni) po uzgodnieniu z ich zarządcami,
- 2) należy docelowo przełożyć i skablować napowietrzne linie telekomunikacyjne oraz średniego i niskiego napięcia na odcinkach kolidujących z planowaną zabudową,
- 3) sieci infrastruktury technicznej nie związane z potrzebami zarządzania drogą lub potrzebami ruchu drogowego należy wykonywać poza pasem drogowym drogi istniejącej lub docelowej, w szczególnie uzasadnionych przypadkach możliwa jest lokalizacja tych sieci w pasie drogowym, po wcześniejszym uzyskaniu zezwolenia zarządcy drogi,
- 4) w sytuacjach uzasadnionych względami technicznymi, bądź względami bezpieczeństwa, dopuszcza się prowadzenie napowietrznych i podziemnych sieci infrastruktury poza układem dróg i ulic, pod warunkiem zachowania ustaleń przepisów szczególnych i po uzgodnieniu z właścicielami terenów,
- 5) prowadzenie odcinków sieci poza liniami rozgraniczającymi ulic, w uzgodnieniu z właścicielami nieruchomości wymaga formalno - prawnego ustalenia zasad dostępności w sytuacjach awaryjnych lub w celu modernizacji sieci,
- 6) realizacja układu komunikacyjnego powinna obejmować kompleksowe wykonanie uzbrojenia technicznego,
- 7) istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej mogą podlegać likwidacji, modernizacji, rozbudowie.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) zaopatrzenie dla celów bytowo - gospodarczych i ochrony przeciwpożarowej z istniejącej lub projektowanej rozdzielczej sieci wodociągowej,
- 2) lokalizację rozdzielczej sieci wodociągowej na terenach istniejącej i planowanej zabudowy w liniach rozgraniczających dróg, a na terenach nie przewidzianych pod zabudowę, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i uzgodnieniami z zarządcami dróg.

3. W zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków:

- 1) odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych, zgodnie z koncepcją rozbudowy grupowego systemu oczyszczania ścieków w Gminie Grodków, do oczyszczalni ścieków w Tarnowie Grodkowskim,
- 2) nie dopuszcza się wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntu,
- 3) rozbudowa zewnętrznej sieci kanalizacyjnej na terenach istniejącej i planowanej zabudowy z zachowaniem normatywnych odległości od innych sieci infrastruktury technicznej,
- 4) nie dopuszcza się lokalizacji szczelnych, bezodpływowych zbiorników na nieczystości na terenach skanalizowanych,
- 5) dopuszcza się, do czasu realizacji systemu kanalizacyjnego, lokalizowania przydomowych, biologicznych oczyszczalni ścieków lub szczelnych, bezodpływowych zbiorników.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) kanalizacja deszczowa - prowadzona w liniach rozgraniczających dróg i ulic,
- 2) odprowadzenie wód opadowych poprzez istniejące lub projektowane kolektory do istniejących lub nowo realizowanych odbiorników za zgodą ich zarządcy,
- 3) dopuszcza się, w sytuacji braku sieci kanalizacji deszczowej, zagospodarowania wód opadowych w obrębie własnej działki zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 4) obowiązek wstępnego podczyszczania wód opadowych przed ich odprowadzeniem do odbiornika z substancji ropopochodnych i innych szkodliwych, pochodzących z terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia; w przypadku występowania ww. zagrożeń na terenach częściowo utwardzonych lub nieutwardzonych ustala się obowiązek zabezpieczenia środowiska gruntowo - wodnego przed infiltracją zanieczyszczeń, zgodnie z przepisami szczególnymi i warunkami określonymi przez zarządcę sieci.

5. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) stosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności oraz niskoemisyjnej technice spalania,
- 2) wykorzystywanie nieuciążliwych źródeł ciepła: energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego lub innych niekonwencjonalnych źródeł energii cieplnej, spełniających wymagania przepisów szczególnych.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) dopuszcza się budowę sieci gazowej dystrybucyjnej średniego ciśnienia w sposób nie kolidujący z zabudową, oraz lokalizacji stacji redukcyjno - pomiarowych w zależności od potrzeb, na warunkach określonych przez operatora sieci, z zachowaniem przepisów odrębnych,
- 2) dopuszcza się prowadzenie sieci gazowej również pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg, a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy w przypadku braku możliwości zlokalizowania sieci w obrębie linii rozgraniczających dróg,
- 3) dopuszcza się realizację sieci gazowej jako towarzyszącej inwestycjom na terenach działek własnościowych inwestorów, z zapewnieniem dostępu do armatury i sieci gazowej,
- 4) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny, pod warunkiem spełnienia przepisów szczególnych.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) dla zasilania terenów nowego zainwestowania rozbudowę i budowę sieci elektrycznej kablowej wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi, z zachowaniem normatywnych odległości od budynków i innych

sieci infrastruktury podziemnej i napowietrznej, w liniach rozgraniczających dróg i ulic, poza pasem jezdni, zgodnie z przepisami szczególnymi,

- 2) dopuszcza się kablowanie istniejących odcinków sieci napowietrznych w rejonach intensywnej istniejącej zabudowy, po uzgodnieniu z zarządcą sieci,
- 3) dopuszcza się remont, przebudowę lub likwidację istniejących stacji transformatorowych,
- 4) dopuszcza się budowę dodatkowych stacji transformatorowych zlokalizowanych na terenie własnym inwestora lub na terenach innych nieruchomości w uzgodnieniu z ich właścicielami, po formalnym ustaleniu zasad dostępności terenu, w celu zapewnienia dojazdu do urządzeń elektroenergetycznych,
- 5) dopuszcza się, w przypadku zaistnienia ewentualnych kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami elektroenergetycznymi, przebudowę tych urządzeń na koszt inicjatora zmian, w oparciu o warunki przebudowy uzgodnione z zarządcą sieci,
- 6) dopuszcza się lokalizację elektrowni wiatrowych wraz z liniami wewnętrznymi pomiędzy nimi, zgodnie z przepisami szczególnymi oraz z uwzględnieniem, że jednostki (turbiny) zespołów elektrowni wiatrowych, umiejscowione w sąsiedztwie istniejących linii elektroenergetycznych 15 kV należy lokalizować od skrajnych przewodów linii w odległości będącej sumą średnicy wirnika i odcinka o długości 10 m.

8. W zakresie zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną:

- 1) dopuszcza się lokalizację sieci kablowej na terenach istniejącej i planowanej zabudowy w liniach rozgraniczających dróg (w pasie chodnika), a na terenach nie przewidzianych pod zabudowę, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i uzgodnieniami z zarządcami dróg,
- 2) dopuszcza się lokalizację naziemnych obiektów kubaturowych urządzeń telekomunikacyjnych jako wolnostojących,
- 3) dopuszcza się, w przypadku zaistnienia ewentualnych kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami telekomunikacyjnymi, przebudowę tych urządzeń na koszt inwestora zmian w oparciu o warunki uzgodnione z zarządcą sieci.

9. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów:

- 1) gromadzenie i utylizacja stałych odpadów komunalnych zgodnie z programem gospodarki odpadami przyjętym w Gminie Grodków oraz z przepisami szczególnymi:
 - a) gromadzenie stałych odpadów komunalnych do szczelnych pojemników i kontenerów zlokalizowanych na posesjach, przy zapewnieniu ich systematycznego wywozu na wysypisko odpadów komunalnych,
 - b) wyznaczenie miejsc segregacji odpadów stałych na terenach publicznych w uzgodnieniu z ich zarządcą.

10. W zakresie melioracji:

- 1) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń melioracji podstawowej sieci drenarskiej z możliwością jej modernizacji, przebudowy lub zmiany przebiegu oraz lokalizację obiektów i urządzeń hydrotechnicznych i melioracyjnych,
- 2) dopuszcza się zarurowanie lub przełożenie otwartych rowów melioracyjnych, kolidujących z planowanym zainwestowaniem, na warunkach określonych przez zarządcę rowu,
- 3) wzdłuż górnych krawędzi skarp brzegów cieków i otwartych rowów melioracyjnych obowiązek pozostawienia wolnego od zabudowy i nasadzeń pasa terenu o szerokości 4 m umożliwiającego prowadzenie prac konserwacyjnych,
- 4) obowiązek uzgodnienia prac w obrębie sieci urządzeń melioracji szczegółowych z zarządcą sieci.

§ 8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

1. W ramach planu miejscowego nie wyznacza się terenów objętych postępowaniem scalania i wtórnego podziału nieruchomości.

2. Pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz w celu wytyczenia dróg wewnętrznych, ciągów pieszych, rowerowych, miejsc postojowych lub budowy przepompowni ścieków, dodatkowych stacji transformatorowych dopuszcza się wydzielanie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów szczególnych.

3. Dopuszcza się scalenie i wtórny podział działek lub zespołów działek budowlanych, których kształt, wielkość, struktura własnościowa, dostępność do dróg publicznych i infrastruktury, utrudnia ich wykorzystanie i zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami planu.

4. Dopuszcza się wtórny podział działek na terenach zabudowanych pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej dla podzielonych nieruchomości oraz spełnienia warunków, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

5. Wydzielane, w wyniku podziałów wewnętrznych, niepubliczne dojazdy i dojścia do zabudowy powinny spełniać warunki określone w przepisach szczególnych, z uwzględnieniem możliwości doprowadzenia kompletnego uzbrojenia technicznego.

6. Ustala się minimalną szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1) w zabudowie oznaczonej symbolem MW = 20,0 m,
- 2) w zabudowie oznaczonej symbolem MN = 16,0 m,
- 3) w zabudowie oznaczonej symbolem MU = 18,0 m,
- 4) w zabudowie oznaczonej symbolem RM = 18,0 m,
- 5) w zabudowie oznaczonej symbolem P = 18,0 m,
- 6) w zabudowie oznaczonej symbolem RU, AG = 20,0 m.

7. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1) w zabudowie oznaczonej symbolem MW = 800 m²,
- 2) w zabudowie oznaczonej symbolem MN = 500 m²,
- 3) w zabudowie oznaczonej symbolem MU = 600 m²,
- 4) w zabudowie oznaczonej symbolem RM = 800 m²,
- 5) w zabudowie oznaczonej symbolem RU, AG, P = 800 m².

8. Dla działek położonych przy drogach publicznych kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ustala się na 70° - 90°, z dopuszczeniem odstępstw w miejscach łuków dróg lub zakończeń dojazdów.

9. Dopuszcza się wprowadzenie podziału innego niż według wytycznych wskazanych w ust. 6, 7 i 8 jedynie w przypadkach, gdy spełnienie wymagań jest niemożliwe, ze względu na lokalne uwarunkowania.

§ 9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu układu komunikacyjnego

1. Parametry techniczne projektowanych dróg i ulic należy przyjąć zgodnie z przepisami szczególnymi; przy rozbudowie lub przebudowie dróg i ulic należy dążyć do stosowania powyższych parametrów, w zależności od możliwości poszerzenia linii rozgraniczających.

2. Dopuszcza się dalsze prowadzenie dróg i ulic w istniejących granicach pasa drogowego, jeśli nie będzie to w kolizji z wielkością i charakterem przenoszonego ruchu.

3. Do czasu realizacji projektowanych odcinków lub poszerzenia do docelowych parametrów istniejących dróg i ulic dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania terenów, bez możliwości wprowadzania nowych obiektów budowlanych, uniemożliwiających docelową realizację ustaleń planu.

4. W liniach rozgraniczających dróg i ulic dopuszcza się po uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi:

- 1) umieszczanie zieleni izolacyjnej i ozdobnej,
- 2) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach szczególnych,
- 3) lokalizację urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej (przystanki, zatoki autobusowe),
- 4) lokalizację elementów reklamowych i informacyjnych nie ograniczających bezpieczeństwa ruchu, zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 5) lokalizację elementów małej architektury, zgodnie z przepisami szczególnymi.

5. Na obszarze objętym planem ustala się zapewnienie na terenie własnym inwestora minimalnej liczby miejsc parkingowych, dla następujących funkcji:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - 2 miejsca postojowe na 1 budynek mieszkalny,
- 2) zabudowa zagrodowa - 2 miejsca postojowe na 1 budynek mieszkalny,
- 3) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna - 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie,
- 4) usługi handlu i gastronomii - 1 miejsce postojowe na każde 25 m² pow. użytkowej,
- 5) usługi kultury, sportu i rekreacji - 1 miejsce postojowe na każdym 5 użytkowników jednocześnie,
- 6) zakłady produkcyjne, magazyny, składy - 1 miejsce postojowe na każdym 5 zatrudnionych,
- 7) zabudowa usługowa inna niż powyższe - 1 miejsce postojowe na 50 m² pow. użytkowej,
- 8) przy obiektach użyteczności publicznej ustala się obowiązek zapewnienia co najmniej 1 miejsca postojowego dla osoby niepełnosprawnej,
- 9) przy obiektach, których funkcja wymaga obsługi pojazdami ciężarowymi, ustala się obowiązek usytuowania miejsc przeładunku i postoju, w ilości odpowiadającej potrzebom obiektu, na działce zajmowanej przez ten obiekt.

§ 10. Ograniczenia w użytkowaniu związane z zagospodarowaniem terenów

1. Ustala się strefy techniczne ograniczonego użytkowania wzdłuż przebiegu linii elektroenergetycznej - pasy wolne od zagospodarowania i zadrzewienia, umożliwiające eksploatację sieci z uwzględnieniem dojazdu:

- a) wzdłuż projektowanej linii napowietrznej 400 kV – 50 m (2 x 25m po obu stronach od osi linii),
- b) wzdłuż linii napowietrznej 15 kV - 16 m (2 x 8m po obu stronach od osi linii),
- c) wzdłuż linii napowietrznej 0,4 kV - 6 m (2 x 3m po obu stronach od osi linii),
- d) dla stacji transformatorowych - pas terenu o szerokości 1,5 m wokół obrysu stacji.

2. Ustala się strefę ochronną dla zabudowy od istniejących i projektowanych napowietrznych linii elektroenergetycznych 400 kV - 70 m (2 x 35 m po obu stronach od osi linii), dla których:

- 1) nie dopuszcza się lokalizacji budynków mieszkalnych i innych przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów związanych z działalnością produkcyjną, gospodarczą, rekreacyjno - sportową, w których pobyt ludzi nie przekracza 4 godzin na dobę;

3. Ustala się wzdłuż górnych krawędzi skarp brzegów cieków i otwartych rowów melioracyjnych obowiązek pozostawienia wolnego od zabudowy i nasadzeń pasa terenu o szerokości 4 m umożliwiającego prowadzenie prac konserwacyjnych,

§ 11. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów nie zainwestowanych

1. ZL - przeznaczenie podstawowe - tereny lasów:

- 1) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) gospodarkę leśną należy prowadzić zgodnie z wymogami ochrony środowiska oraz w oparciu o plany urządzenia lasów,
 - b) ustala się zakaz lokalizowania nowych obiektów kubaturowych, z wyłączeniem obiektów związanych z prowadzoną gospodarką leśną,
 - c) dopuszcza się możliwość wprowadzenia pieszo - rowerowych ciągów spacerowych oraz obiektów służących obsłudze turystyki (wiaty, wieże widokowe), pod warunkiem wcześniejszego uzgodnienia z zarządcą lasów,
 - d) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej na warunkach uzgodnionych z zarządcą lasów,
 - e) dopuszcza się lokalizację elektrowni wiatrowych na wyznaczonych terenach zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami § 5 niniejszej uchwały, w odległości nie mniejszej niż 500 m od terenów zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi, na warunkach uzgodnionych z zarządcą lasów oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

2. ZLp - przeznaczenie podstawowe - tereny przewidziane do zalesienia:

- 1) zasady zagospodarowania terenu:

- a) gospodarkę leśną należy prowadzić zgodnie z wymogami ochrony środowiska oraz w oparciu o plany urządzenia lasów,
- b) ustala się zakaz lokalizowania nowych obiektów kubaturowych, z wyłączeniem obiektów związanych z prowadzoną gospodarką leśną,
- c) dopuszcza się możliwość wprowadzenia pieszo - rowerowych ciągów spacerowych oraz obiektów służących obsłudze turystyki (wiaty, wieże widokowe), pod warunkiem wcześniejszego uzgodnienia z zarządcą lasów,
- d) dopuszcza się lokalizację hodowlanych stawów rybackich,
- e) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej na warunkach uzgodnionych z zarządcą lasów,
- f) dopuszcza się lokalizację elektrowni wiatrowych na wyznaczonych terenach zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami § 5 niniejszej uchwały, w odległości nie mniejszej niż 500m od terenów zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi, na warunkach uzgodnionych z zarządcą lasów oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

3. ZN - przeznaczenie podstawowe - tereny zieleni nieurządzonej:

1) zasady zagospodarowania terenu:

- a) ustala się zakaz zabudowy i zagospodarowania terenu poza urządzeniami i obiektami infrastruktury technicznej, , w tym infrastruktury telekomunikacyjnej,
- b) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej, na warunkach uzgodnionych z zarządcą terenu,
- c) dopuszcza się uzupełnienia zieleni w sposób nie naruszający istniejących wartości środowiska przyrodniczego,
- d) dopuszcza się możliwość wprowadzenia pieszo - rowerowych ciągów spacerowych oraz obiektów służących obsłudze turystyki (wiaty, wieże widokowe), pod warunkiem wcześniejszego uzgodnienia z zarządcą terenu.
- e) dopuszcza się lokalizację elektrowni wiatrowych na wyznaczonych terenach zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami § 5 niniejszej uchwały, w odległości nie mniejszej niż 500 m od terenów zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi, na warunkach uzgodnionych z zarządcą lasów oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

4. R - przeznaczenie podstawowe - tereny użytków rolnych:

1) zasady zagospodarowania terenu:

- a) ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych, z wyjątkiem budowli służących produkcji rolniczej oraz obiektów związanych z prowadzoną gospodarką leśną, oraz urządzeniami i obiektami infrastruktury technicznej, w tym infrastruktury telekomunikacyjnej,
- b) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej na warunkach uzgodnionych z zarządcą terenu oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
- c) dopuszcza się lokalizację elektrowni wiatrowych na wyznaczonych terenach zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami § 5 niniejszej uchwały, w odległości nie mniejszej niż 500 m od terenów zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi, na warunkach uzgodnionych z zarządcą terenu oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
- d) dopuszcza się przebudowę oraz wydzielanie i budowę nowych dróg gospodarczych transportu rolnego, jak również likwidację istniejących, z zachowaniem warunku dostępności komunikacyjnej do pozostałych terenów,
- e) dopuszcza się lokalizowanie obiektów i urządzeń melioracji wodnej,
- f) dopuszcza się lokalizację zbiorników wodnych (stawów rekreacyjnych, hodowlanych, itp.), których realizacja nie wpłynie niekorzystnie na stosunki gruntowo - wodne obszarów przyległych,
- g) dopuszcza się wprowadzenie zwartych grup zieleni wysokiej w formie zadrzewień śródpolnych oraz nasadzeń przy drogach,
- h) dopuszcza się zalesianie gruntów rolnych o niskich klasach bonitacyjnych, po spełnieniu wymogów zawartych w przepisach szczególnych,

i) dopuszcza się możliwość wprowadzenia pieszo - rowerowych ciągów spacerowych oraz obiektów służących obsłudze turystyki (wiaty, wieże widokowe), pod warunkiem wcześniejszego uzgodnienia z zarządcą terenu.

5. WS - przeznaczenie podstawowe - tereny wód powierzchniowych:

1) zasady zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się remont, przebudowę, rozbudowę i realizację nowych obiektów i urządzeń hydrotechnicznych, melioracyjnych oraz obiektów infrastruktury technicznej, pod warunkiem ich zgodności z obowiązującymi przepisami szczególnymi,

b) dopuszcza się likwidację, przesunięcie, przebudowę lub zarurowanie rowów melioracyjnych w uzgodnieniu z ich zarządcami,

c) w przypadku likwidacji lub przesunięcia rowu teren należy włączyć do funkcji terenów sąsiednich.

6. KD(Z) - przeznaczenie podstawowe - drogi zbiorcze:

1) poza terenem zabudowy szerokość w liniach rozgraniczających - 25 m,

2) na terenach obecnego zainwestowania zachowuje się szerokość w liniach rozgraniczających tak, jak obecnie; dopuszcza się poszerzenie na wniosek inwestora, po uzyskaniu zgody właścicieli terenów przyległych,

3) dopuszcza się zmianę kształtu i powierzchni terenu zajmowanego przez skrzyżowania dróg i ulic w celu zapewnienia wymaganych warunków widoczności poziomej i pionowej,

4) szerokość jezdni oraz elementów przekroju poprzecznego zgodnie z warunkami technicznymi dróg,

5) ilość wjazdów na drogę zbiorczą ogranicza się do niezbędnych; dla nowych obiektów należy organizować wjazdy na drogi niżej sklasyfikowane,

6) na terenach zabudowanych ustala się lokalizację chodników o minimalnej szerokości 1,5 m,

7) poza terenami zabudowanymi dopuszcza się lokalizację ciągów pieszo - rowerowych o minimalnej szerokości 2,5 m.

7. KD(L) - przeznaczenie podstawowe - drogi lokalne:

1) poza terenem zabudowy szerokość w liniach rozgraniczających – 15 m,

2) na terenach obecnego zainwestowania zachowuje się szerokość w liniach rozgraniczających tak, jak obecnie; dopuszcza się poszerzenie na wniosek inwestora, po uzyskaniu zgody właścicieli terenów przyległych,

3) dopuszcza się zmianę kształtu i powierzchni terenu zajmowanego przez skrzyżowania dróg i ulic w celu zapewnienia wymaganych warunków widoczności poziomej i pionowej,

4) szerokość jezdni oraz elementów przekroju poprzecznego zgodnie z warunkami technicznymi dróg,

5) ilość wjazdów na drogę lokalną ogranicza się do istniejących, dla nowych obiektów należy organizować wjazdy na drogi niżej sklasyfikowane,

6) na terenach zabudowanych ustala się lokalizację chodników o minimalnej szerokości 1,5 m,

7) poza terenami zabudowanymi dopuszcza się lokalizację ciągów pieszo - rowerowych o minimalnej szerokości 2,5 m.

8. KD(D) - przeznaczenie podstawowe - drogi dojazdowe:

1) poza terenem zabudowy szerokość w liniach rozgraniczających - 10 m,

2) na terenach obecnego zainwestowania zachowuje się szerokość w liniach rozgraniczających tak, jak obecnie; dopuszcza się poszerzenie na wniosek inwestora, po uzyskaniu zgody właścicieli terenów przyległych,

3) dopuszcza się zmianę kształtu i powierzchni terenu zajmowanego przez skrzyżowania dróg i ulic, w celu zapewnienia wymaganych warunków widoczności poziomej i pionowej,

4) szerokość jezdni oraz elementów przekroju poprzecznego zgodnie z warunkami technicznymi dróg,

5) na terenach zabudowanych ustala się lokalizację chodników o minimalnej szerokości 1,5 m.

9. KDPJ - przeznaczenie podstawowe - ciągi pieszo - jezdne:

- 1) na terenach obecnego zainwestowania zachowuje się szerokość w liniach rozgraniczających tak, jak obecnie; dopuszcza się poszerzenie na wniosek inwestora, po uzyskaniu zgody właścicieli terenów przyległych,
- 2) na terenach zabudowanych ustala się lokalizację chodników o minimalnej szerokości 1,5 m,
- 3) ustala się jezdnie utwardzone o minimalnej szerokości 3,5 m,
- 4) dopuszcza się jednoprzestrzenne zagospodarowanie jezdni i ciągu pieszego.

§ 12. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów zainwestowanych wsi Wojnowiczki

1. MN - przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- 1) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) urządzenia towarzyszące,
 - b) zabudowa zagrodowa, pod warunkiem nie powodowania uciążliwości w stosunku do przyległych działek z zabudową mieszkaniową,
 - c) zmiana sposobu użytkowania istniejących obiektów, zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - d) nieuciążliwe funkcje usługowe, zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - e) budynki gospodarcze i garaże wbudowane, dobudowane lub wolnostojące,
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość nadbudowywanych, rozbudowywanych, przebudowywanych obiektów oraz nowo realizowanej zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 9 m,
 - b) ustala się dla nadbudowywanych, rozbudowywanych, przebudowywanych obiektów oraz nowo realizowanej zabudowy dachy o symetrycznym układzie połąci i spadkach 30° - 45°, o pokryciu dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej, w odcieniach kolorów: czerwonego, brązowego lub czarnego, w nawiązaniu do zabudowy sąsiadującej,
 - c) budynki gospodarcze i garaże o wysokości do 4 m; dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych i płaskich,
 - d) ustala się pod zabudowę oraz utwardzone dojścia, dojazdy i miejsca postojowe nie więcej niż 70% powierzchni działki, pozostałą część należy użytkować jako biologicznie czynną.

2. RM 1 - 8 - przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy zagrodowej:

- 1) na rysunku planu oznaczono obiekty objęte ochroną konserwatorską, dla których należy uwzględnić zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zawarte w § 6,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) urządzenia towarzyszące,
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - c) nieuciążliwe funkcje usługowe, zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - d) budynki gospodarcze i garaże wbudowane, dobudowane lub wolnostojące,
 - e) zmiana sposobu użytkowania istniejących obiektów, zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - f) funkcje usług kultury na terenie RM 4,
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość nadbudowywanych, rozbudowywanych, przebudowywanych obiektów oraz nowo realizowanej zabudowy mieszkaniowej nie może przekroczyć 3 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 9 m,
 - b) wysokość nadbudowywanych, rozbudowywanych, przebudowywanych obiektów oraz nowo realizowanej zabudowy gospodarczej nie może przekroczyć 3 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12 m,

c) ustala się dla nadbudowywanych, rozbudowywanych, przebudowywanych obiektów oraz nowo realizowanej zabudowy dachy o symetrycznym układzie połaci i spadkach 30° - 45°, o pokryciu dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej, w odcieniach kolorów: czerwonego, brązowego lub czarnego, w nawiązaniu do zabudowy sąsiadującej,

d) ustala się dla nadbudowywanych, rozbudowywanych, przebudowywanych obiektów oraz nowo realizowanej zabudowy gospodarczej dachy o symetrycznym układzie połaci i spadkach 20° - 45°, o pokryciu w odcieniach kolorów: czerwonego, brązowego lub czarnego w nawiązaniu do zabudowy sąsiadującej; dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych i płaskich,

e) ustala się pod zabudowę oraz utwardzone dojścia, dojazdy i miejsca postojowe nie więcej niż 90% powierzchni działki, pozostałą część należy użytkować jako biologicznie czynną.

3. UKS - przeznaczenie podstawowe - tereny obiektów sakralnych (kapliczka):

1) na rysunku planu oznaczono obiekt objęty ochroną konserwatorską, dla którego należy uwzględnić zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zawarte w § 6,

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się remont, przebudowę, rozbudowę i realizację nowych obiektów,

b) ustala się pod zabudowę oraz utwardzone dojścia, dojazdy nie więcej niż 90% powierzchni działki, pozostałą część należy użytkować jako biologicznie czynną.

4. WS - przeznaczenie podstawowe - tereny wód powierzchniowych:

1) zasady zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się remont, przebudowę, rozbudowę i realizację nowych obiektów i urządzeń hydrotechnicznych, melioracyjnych oraz obiektów infrastruktury technicznej, pod warunkiem ich zgodności z obowiązującymi przepisami szczególnymi,

b) dopuszcza się likwidację, przesunięcie, przebudowę lub zarurowanie rowów melioracyjnych w uzgodnieniu z ich zarządcami,

c) w przypadku likwidacji lub przesunięcia rowu teren należy włączyć do funkcji terenów sąsiednich.

5. E - przeznaczenie podstawowe - tereny obiektów i urządzeń elektroenergetycznych (stacja transformatorowa):

1) użytkowanie zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,

2) dopuszcza się realizację nowych urządzeń i obiektów pod warunkiem ich zgodności z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

6. KD(Z) - przeznaczenie podstawowe - drogi zbiorcze:

1) poza terenem zabudowy szerokość w liniach rozgraniczających - 25 m,

2) na terenach obecnego zainwestowania zachowuje się szerokość w liniach rozgraniczających tak, jak obecnie; dopuszcza się poszerzenie na wniosek inwestora, po uzyskaniu zgody właścicieli terenów przyległych,

3) dopuszcza się zmianę kształtu i powierzchni terenu zajmowanego przez skrzyżowania dróg i ulic w celu zapewnienia wymaganych warunków widoczności poziomej i pionowej,

4) szerokość jezdni oraz elementów przekroju poprzecznego zgodnie z warunkami technicznymi dróg,

5) ilość wjazdów na drogę zbiorczą ogranicza się do niezbędnych; dla nowych obiektów należy organizować wjazdy na drogi niżej sklasyfikowane,

6) na terenach zabudowanych ustala się lokalizację chodników o minimalnej szerokości 1,5 m,

7) poza terenami zabudowanymi dopuszcza się lokalizację ciągów pieszo - rowerowych o minimalnej szerokości 2,5 m.

7. KD(D) - przeznaczenie podstawowe - drogi dojazdowe:

1) poza terenem zabudowy szerokość w liniach rozgraniczających - 10 m,

- 2) na terenach obecnego zainwestowania zachowuje się szerokość w liniach rozgraniczających tak, jak obecnie; dopuszcza się poszerzenie na wniosek inwestora, po uzyskaniu zgody właścicieli terenów przyległych,
- 3) dopuszcza się zmianę kształtu i powierzchni terenu zajmowanego przez skrzyżowania dróg i ulic, w celu zapewnienia wymaganych warunków widoczności poziomej i pionowej,
- 4) szerokość jezdni oraz elementów przekroju poprzecznego zgodnie z warunkami technicznymi dróg,
- 5) na terenach zabudowanych ustala się lokalizację chodników o minimalnej szerokości 1,5 m.

8. KDPJ - przeznaczenie podstawowe - ciągi pieszo - jezdne:

- 1) na terenach obecnego zainwestowania zachowuje się szerokość w liniach rozgraniczających tak, jak obecnie; dopuszcza się poszerzenie na wniosek inwestora, po uzyskaniu zgody właścicieli terenów przyległych,
- 2) na terenach zabudowanych ustala się lokalizację chodników o minimalnej szerokości 1,5 m,
- 3) ustala się jezdnie utwardzone o minimalnej szerokości 3,5 m,
- 4) dopuszcza się jednoprzestrzenne zagospodarowanie jezdni i ciągu pieszego.

§ 13. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów zainwestowanych wsi Rogów

1. MN 1 - 6 - przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- 1) na rysunku planu oznaczono granice strefy ochrony konserwatorskiej oraz obiekty objęte ochroną konserwatorską, dla których należy uwzględnić zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zawarte w § 6,
- 2) tereny zdegradowane, wymagające rekultywacji zagospodarowano w kierunku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i włączono do terenu MN 2,
- 3) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) urządzenia towarzyszące,
 - b) zabudowa zagrodowa, pod warunkiem nie powodowania uciążliwości w stosunku do przyległych działek z zabudową mieszkaniową,
 - c) zmiana sposobu użytkowania istniejących obiektów, zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - d) nieuciążliwe funkcje usługowe, zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - e) budynki gospodarcze i garaże wbudowane, dobudowane lub wolnostojące,
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość nadbudowywanych, rozbudowywanych, przebudowywanych obiektów oraz nowo realizowanej zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 9 m,
 - b) ustala się dla nadbudowywanych, rozbudowywanych, przebudowywanych obiektów oraz nowo realizowanej zabudowy dachy o symetrycznym układzie połączeń i spadkach 30° - 45°, o pokryciu dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej, w odcieniach kolorów: czerwonego, brązowego lub czarnego, w nawiązaniu do zabudowy sąsiadującej,
 - c) budynki gospodarcze i garaże o wysokości do 4m, o formie oraz kolorystyce dachu jak dach budynku mieszkalnego, dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych i płaskich,
 - d) ustala się pod zabudowę oraz utwardzone dojścia, dojazdy i miejsca postojowe nie więcej niż 70% powierzchni działki, pozostałą część należy użytkować jako biologicznie czynną.

2. MU 1 - 2 - przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo - usługowej i usługowej o nieuciążliwym charakterze:

- 1) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) urządzenia towarzyszące,
 - b) garaże i budynki gospodarcze wbudowane, dobudowane lub wolnostojące,
 - c) zmiana sposobu użytkowania istniejących obiektów, zgodnie z przepisami szczególnymi,

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) wysokość nadbudowywanych, rozbudowywanych, przebudowywanych obiektów oraz nowo realizowanej zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 9 m,
- b) ustala się dla nadbudowywanych, rozbudowywanych, przebudowywanych obiektów oraz nowo realizowanej zabudowy dachy o symetrycznym układzie połaci i spadkach 30° - 45°, o pokryciu dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej, w odcieniach kolorów: czerwonego, brązowego lub czarnego, w nawiązaniu do zabudowy sąsiadującej,
- c) budynki gospodarcze i garaże o wysokości do 4 m, o formie oraz kolorystyce dachu jak dach budynku przeznaczenia podstawowego, dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych i płaskich,
- d) ustala się pod zabudowę oraz utwardzone dojścia, dojazdy i miejsca postojowe nie więcej niż 70% powierzchni działki, pozostałą część należy użytkować jako biologicznie czynną.

3. RM 1- 3 - przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy zagrodowej:

- 1) na rysunku planu oznaczono granice strefy ochrony konserwatorskiej oraz obiekty objęte ochroną konserwatorską, dla których należy uwzględnić zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zawarte w § 6,

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) urządzenia towarzyszące,
- b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- c) nieuciążliwe funkcje usługowe, zgodnie z przepisami szczególnymi,
- d) budynki gospodarcze i garaże wbudowane, dobudowane lub wolnostojące,
- e) zmiana sposobu użytkowania istniejących obiektów, zgodnie z przepisami szczególnymi,

3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) wysokość nadbudowywanych, rozbudowywanych, przebudowywanych obiektów oraz nowo realizowanej zabudowy mieszkaniowej nie może przekroczyć 3 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 9 m,
- b) wysokość nadbudowywanych, rozbudowywanych, przebudowywanych obiektów oraz nowo realizowanej zabudowy gospodarczej nie może przekroczyć 3 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12 m,
- c) ustala się dla nadbudowywanych, rozbudowywanych, przebudowywanych obiektów oraz nowo realizowanej zabudowy dachy o symetrycznym układzie połaci i spadkach 30° - 45°, o pokryciu dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej, w odcieniach kolorów: czerwonego, brązowego lub czarnego, w nawiązaniu do zabudowy sąsiadującej,
- d) ustala się dla nadbudowywanych, rozbudowywanych, przebudowywanych obiektów oraz nowo realizowanej zabudowy gospodarczej dachy o symetrycznym układzie połaci i spadkach 20° - 45°, o pokryciu w odcieniach kolorów: czerwonego, brązowego lub czarnego w nawiązaniu do zabudowy sąsiadującej; dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych i płaskich,
- e) ustala się pod zabudowę oraz utwardzone dojścia, dojazdy i miejsca postojowe nie więcej niż 70% powierzchni działki, pozostałą część należy użytkować jako biologicznie czynną.

4. U - przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usługowej:

1) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) urządzenia towarzyszące,
- b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- c) garaże i budynki gospodarcze wbudowane, dobudowane lub wolnostojące,
- d) zmiana sposobu użytkowania istniejących obiektów, zgodnie z przepisami szczególnymi,
- e) nieuciążliwe funkcje usługowe, zgodnie z przepisami szczególnymi.

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) wysokość nadbudowywanych, rozbudowywanych, przebudowywanych obiektów oraz nowo realizowanej zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 9 m,
- b) ustala się dla nadbudowywanych, rozbudowywanych, przebudowywanych obiektów oraz nowo realizowanej zabudowy dachy o symetrycznym układzie połaci i spadkach 30° - 45°, o pokryciu dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej, w odcieniach kolorów: czerwonego, brązowego lub czarnego, w nawiązaniu do zabudowy sąsiadującej,
- c) budynki gospodarcze i garaże o wysokości do 4 m; dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych i płaskich,
- d) ustala się pod zabudowę oraz utwardzone dojścia, dojazdy i miejsca postojowe nie więcej niż 80% powierzchni działki, pozostałą część należy użytkować jako biologicznie czynną.

5. UK - przeznaczenie podstawowe - tereny usług kultury:

- 1) na rysunku planu oznaczono granice strefy ochrony konserwatorskiej oraz obiekty objęte ochroną konserwatorską, dla których należy uwzględnić zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zawarte w § 6,

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) urządzenia towarzyszące,
- b) funkcja mieszkaniowa,
- c) zmiana sposobu użytkowania istniejących obiektów, zgodnie z przepisami szczególnymi,
- d) garaże i budynki gospodarcze wbudowane, dobudowane lub wolnostojące,

3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) wysokość nadbudowywanych, rozbudowywanych, przebudowywanych obiektów oraz nowo realizowanej zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 9 m,
- b) ustala się dla nadbudowywanych, rozbudowywanych, przebudowywanych obiektów oraz nowo realizowanej zabudowy dachy o symetrycznym układzie połaci i spadkach 30° - 45°, o pokryciu dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej, w odcieniach kolorów: czerwonego, brązowego lub czarnego, w nawiązaniu do zabudowy sąsiadującej,
- c) budynki gospodarcze i garaże o wysokości do 4 m; dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych i płaskich,
- d) ustala się pod zabudowę oraz utwardzone dojścia, dojazdy i miejsca postojowe nie więcej niż 80% powierzchni działki, pozostałą część należy użytkować jako biologicznie czynną.

6. ZN - przeznaczenie podstawowe - tereny zieleni nieurządzonej:

1) zasady zagospodarowania terenu:

- a) dopuszcza się uzupełnienia zieleni,
- b) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej na warunkach uzgodnionych z zarządcą terenu,
- c) ustala się zakaz zabudowy i zagospodarowania terenu poza urządzeniami i obiektami infrastruktury technicznej.

7. WS - przeznaczenie podstawowe - tereny wód powierzchniowych:

1) zasady zagospodarowania terenu:

- a) dopuszcza się remont, przebudowę, rozbudowę i realizację nowych obiektów i urządzeń hydrotechnicznych, melioracyjnych oraz obiektów infrastruktury technicznej, pod warunkiem ich zgodności z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
- b) dopuszcza się likwidację, przesunięcie, przebudowę lub zarurowanie rowów melioracyjnych w uzgodnieniu z ich zarządcami,
- c) w przypadku likwidacji lub przesunięcia rowu teren należy włączyć do funkcji terenów sąsiednich.

8. E - przeznaczenie podstawowe - tereny obiektów i urządzeń elektroenergetycznych (stacja transformatorowa):

- 1) użytkowanie zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
- 2) dopuszcza się realizację nowych urządzeń i obiektów, pod warunkiem ich zgodności z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

9. KD(D) - przeznaczenie podstawowe - drogi dojazdowe:

- 1) poza terenem zabudowy szerokość w liniach rozgraniczających - 10 m,
- 2) na terenach obecnego zainwestowania zachowuje się szerokość w liniach rozgraniczających tak, jak obecnie; dopuszcza się poszerzenie na wniosek inwestora, po uzyskaniu zgody właścicieli terenów przyległych,
- 3) dopuszcza się zmianę kształtu i powierzchni terenu zajmowanego przez skrzyżowania dróg i ulic, w celu zapewnienia wymaganych warunków widoczności poziomej i pionowej,
- 4) szerokość jezdni oraz elementów przekroju poprzecznego zgodnie z warunkami technicznymi dróg,
- 5) na terenach zabudowanych ustala się lokalizację chodników o minimalnej szerokości 1,5 m.

10. KDPJ - przeznaczenie podstawowe - ciągi pieszo - jezdne:

- 1) na terenach obecnego zainwestowania zachowuje się szerokość w liniach rozgraniczających tak, jak obecnie; dopuszcza się poszerzenie na wniosek inwestora, po uzyskaniu zgody właścicieli terenów przyległych,
- 2) na terenach zabudowanych ustala się lokalizację chodników o minimalnej szerokości 1,5 m,
- 3) ustala się jezdnie utwardzone o minimalnej szerokości 3,5 m,
- 4) dopuszcza się jednoprzestrzenne zagospodarowanie jezdni i ciągu pieszego.

§ 14. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów zainwestowanych wsi Żarów

1. MN 1 - 5 - przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- 1) na rysunku planu oznaczono granice strefy ochrony konserwatorskiej oraz obiekty objęte ochroną konserwatorską, dla których należy uwzględnić zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zawarte w § 6,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) urządzenia towarzyszące,
 - b) zabudowa zagrodowa, pod warunkiem nie powodowania uciążliwości w stosunku do przyległych działek z zabudową mieszkaniową,
 - c) zmiana sposobu użytkowania istniejących obiektów, zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - d) nieuciążliwe funkcje usługowe, zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - e) budynki gospodarcze i garaże wbudowane, dobudowane lub wolnostojące,
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość nadbudowywanych, rozbudowywanych, przebudowywanych obiektów oraz nowo realizowanej zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 9 m,
 - b) ustala się dla nadbudowywanych, rozbudowywanych, przebudowywanych obiektów oraz nowo realizowanej zabudowy dachy o symetrycznym układzie połączeń i spadkach 30° - 45°, o pokryciu dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej, w odcieniach kolorów: czerwonego, brązowego lub czarnego, w nawiązaniu do zabudowy sąsiadującej,
 - c) budynki gospodarcze i garaże o wysokości do 4 m, o formie oraz kolorystyce dachu jak dach budynku mieszkalnego, dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych i płaskich,
 - d) ustala się pod zabudowę oraz utwardzone dojścia, dojazdy i miejsca postojowe nie więcej niż 70% powierzchni działki, pozostałą część należy użytkować jako biologicznie czynną.

2. MU 1 - 2 - przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo - usługowej i usługowej o nieuciążliwym charakterze:

- 1) na rysunku planu oznaczono granice strefy ochrony konserwatorskiej oraz obiekty objęte ochroną konserwatorską, dla których należy uwzględnić zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zawarte w § 6,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) urządzenia towarzyszące,
 - b) garaże i budynki gospodarcze wbudowane, dobudowane lub wolnostojące,
 - c) zmiana sposobu użytkowania istniejących obiektów, zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość nadbudowywanych, rozbudowywanych, przebudowywanych obiektów oraz nowo realizowanej zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 9 m,
 - b) ustala się dla nadbudowywanych, rozbudowywanych, przebudowywanych obiektów oraz nowo realizowanej zabudowy dachy o symetrycznym układzie połączenia i spadkach 30° - 45°, o pokryciu dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej, w odcieniach kolorów: czerwonego, brązowego lub czarnego, w nawiązaniu do zabudowy sąsiadującej,
 - c) budynki gospodarcze i garaże o wysokości do 4 m, o formie oraz kolorystyce dachu jak dach budynku przeznaczenia podstawowego, dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych i płaskich,
 - d) ustala się pod zabudowę oraz utwardzone dojścia, dojazdy i miejsca postojowe nie więcej niż 80% powierzchni działki, pozostałą część należy użytkować jako biologicznie czynną.

3. P 1 - 2 - przeznaczenie podstawowe - tereny działalności produkcyjnej:

- 1) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) urządzenia towarzyszące,
 - b) funkcja usługowa,
 - c) funkcja administracyjno - socjalna,
 - d) funkcja mieszkaniowa,
 - e) garaże i budynki gospodarcze wbudowane, dobudowane lub wolnostojące,
 - f) elementy reklamowe trwale związane z terenem,
 - g) zmiana sposobu użytkowania istniejących obiektów, zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - h) nieuciążliwe funkcje usługowe, zgodnie z przepisami szczególnymi.
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość nadbudowywanych, rozbudowywanych, przebudowywanych obiektów oraz nowo realizowanej zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12 m,
 - b) ustala się dla nadbudowywanych, rozbudowywanych, przebudowywanych obiektów oraz nowo realizowanej zabudowy dachy o symetrycznym układzie połączenia i spadkach 30° - 45°, o pokryciu dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej, w odcieniach kolorów: czerwonego, brązowego lub czarnego, w nawiązaniu do zabudowy sąsiadującej; dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych i płaskich,
 - c) wzdłuż granic z terenami o innej funkcji należy przewidzieć zieleni izolacyjną, różnogatunkową o charakterze ozdobnym,
 - d) ustala się pod zabudowę oraz utwardzone dojścia, dojazdy i miejsca postojowe nie więcej niż 90% powierzchni działki, pozostałą część należy użytkować jako biologicznie czynną.

4. UKS - przeznaczenie podstawowe - tereny obiektów sakralnych (kapliczka):

- 1) na rysunku planu oznaczono granice strefy ochrony konserwatorskiej oraz obiekt objęty ochroną konserwatorską, dla którego należy uwzględnić zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zawarte w § 6,

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) remont, przebudowa i rozbudowa istniejącego obiektu z zachowaniem formy architektonicznej,
- b) ustala się pod zabudowę oraz utwardzone dojścia, dojazdy nie więcej niż 90% powierzchni działki, pozostałą część należy użytkować jako biologicznie czynną.

5. ZP 1- 2 - przeznaczenie podstawowe - tereny zieleni urządzonej (park):

1) na rysunku planu oznaczono granice strefy ochrony konserwatorskiej, dla której należy uwzględnić zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zawarte w § 6,

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) urządzenia towarzyszące,
- b) zabudowa usługowa o nieuciążliwym charakterze, uzupełniająca przeznaczenie podstawowe,
- c) tereny dla potrzeb sportu i rekreacji wraz z urządzeniami związanymi z ich obsługą,
- d) nowe sieci uzbrojenia podziemnego oraz lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej,

3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) przy nasadzeniach drzew i krzewów należy uwzględnić elementy krajobrazowe oraz gatunki rodzime właściwe dla siedlisk obszaru objętego planem,
- b) ustala się zakaz stosowania nawierzchni ciągów komunikacyjnych z materiałów wodoszczelnych,
- c) prowadzenie nowych odcinków sieci uzbrojenia podziemnego oraz lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej, w sposób nie degradujący walorów estetycznych i krajobrazowych terenu, zgodnie z przepisami szczególnymi,
- d) wysokość nowej zabudowy nie może przekroczyć 1 kondygnacji, lecz nie więcej niż 6 m,
- e) ustala się dla zabudowy dachy o symetrycznym układzie połaci i spadkach do 45°, o pokryciu w odcieniach kolorów: czerwonego, brązowego lub czarnego, w nawiązaniu do zabudowy sąsiadującej,
- f) ustala się pod zabudowę oraz utwardzone dojścia, dojazdy i miejsca postojowe nie więcej niż 10% powierzchni działki.

6. WS - przeznaczenie podstawowe - tereny wód powierzchniowych:

1) zasady zagospodarowania terenu:

- a) dopuszcza się remont, przebudowę, rozbudowę i realizację nowych obiektów i urządzeń hydrotechnicznych, melioracyjnych oraz obiektów infrastruktury technicznej, pod warunkiem ich zgodności z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
- b) dopuszcza się likwidację, przesunięcie, przebudowę lub zarurowanie rowów melioracyjnych w uzgodnieniu z ich zarządcami,
- c) w przypadku likwidacji lub przesunięcia rowu teren należy włączyć do funkcji terenów sąsiednich.

7. E - przeznaczenie podstawowe - tereny obiektów i urządzeń elektroenergetycznych (stacja transformatorowa):

- 1) użytkowanie zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
- 2) dopuszcza się realizację nowych urządzeń i obiektów pod warunkiem ich zgodności z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

8. KD(D) - przeznaczenie podstawowe - drogi dojazdowe:

- 1) poza terenem zabudowy szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m,
- 2) na terenach obecnego zainwestowania zachowuje się szerokość w liniach rozgraniczających tak, jak obecnie; dopuszcza się poszerzenie na wniosek inwestora, po uzyskaniu zgody właścicieli terenów przyległych,
- 3) dopuszcza się zmianę kształtu i powierzchni terenu zajmowanego przez skrzyżowania dróg i ulic, w celu zapewnienia wymaganych warunków widoczności poziomej i pionowej,

- 4) szerokość jezdni oraz elementów przekroju poprzecznego zgodnie z warunkami technicznymi dróg,
- 5) na terenach zabudowanych ustala się lokalizację chodników o minimalnej szerokości 1,5 m.

9. KDPJ - przeznaczenie podstawowe - ciągi pieszo - jezdne:

- 1) na terenach obecnego zainwestowania zachowuje się szerokość w liniach rozgraniczających tak, jak obecnie; dopuszcza się poszerzenie na wniosek inwestora, po uzyskaniu zgody właścicieli terenów przyległych,
- 2) na terenach zabudowanych ustala się lokalizację chodników o minimalnej szerokości 1,5 m,
- 3) ustala się jezdnie utwardzone o minimalnej szerokości 3,5 m,
- 4) dopuszcza się jednoprzestrzenne zagospodarowanie jezdni i ciągu pieszego.

§ 15. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów zainwestowanych wsi Bogdanów

1. MW - przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:

- 1) na rysunku planu oznaczono granice strefy ochrony konserwatorskiej, dla której należy uwzględnić zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zawarte w § 6,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) urządzenia towarzyszące,
 - b) nieuciążliwe funkcje usługowe, zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - c) budynki gospodarcze i garaże dobudowane lub wolnostojące, trwale związane z gruntem, połączone w jednorodny zespół obiektów,
 - d) zmiana sposobu użytkowania istniejących obiektów, zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość nadbudowywanych, rozbudowywanych, przebudowywanych obiektów oraz nowo realizowanej zabudowy mieszkaniowej nie może przekroczyć 4 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 14 m,
 - b) ustala się dla nadbudowywanych, rozbudowywanych, przebudowywanych obiektów oraz nowo realizowanej zabudowy dachy o symetrycznym układzie połąci i spadkach 30° - 45°, o pokryciu dachówką ceramiczną w odcieniach kolorów: czerwonego, brązowego lub czarnego, w nawiązaniu do zabudowy sąsiadującej,
 - c) dopuszcza się zachowanie w remontowanych budynkach mieszkalnych dachów płaskich,
 - d) budynki gospodarcze i garaże o wysokości do 4 m, o formie oraz kolorystyce jak dach budynku mieszkalnego, dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych i płaskich,
 - e) ustala się pod zabudowę oraz utwardzone dojścia, dojazdy i miejsca postojowe nie więcej niż 90 % powierzchni działki, pozostałą część należy użytkować jako biologicznie czynną.

2. MN 1 - 3 - przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- 1) na rysunku planu oznaczono granice strefy ochrony konserwatorskiej oraz obiekty objęte ochroną konserwatorską, dla których należy uwzględnić zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zawarte w § 6,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) urządzenia towarzyszące,
 - b) zabudowa zagrodowa, pod warunkiem nie powodowania uciążliwości w stosunku do przyległych działek z zabudową mieszkaniową,
 - c) zmiana sposobu użytkowania istniejących obiektów, zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - d) nieuciążliwe funkcje usługowe, zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - e) budynki gospodarcze i garaże wbudowane, dobudowane lub wolnostojące,
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) wysokość nadbudowywanych, rozbudowywanych, przebudowywanych obiektów oraz nowo realizowanej zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 9 m,
- b) ustala się dla nadbudowywanych, rozbudowywanych, przebudowywanych obiektów oraz nowo realizowanej zabudowy dachy o symetrycznym układzie połączy i spadkach 30° - 45°, o pokryciu dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej, w odcieniach kolorów: czerwonego, brązowego lub czarnego, w nawiązaniu do zabudowy sąsiadującej,
- c) budynki gospodarcze i garaże o wysokości do 4 m, o formie oraz kolorystyce dachu jak dach budynku mieszkalnego, dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych i płaskich,
- d) ustala się pod zabudowę oraz utwardzone dojścia, dojazdy i miejsca postojowe nie więcej niż 70% powierzchni działki, pozostałą część należy użytkować jako biologicznie czynną.

3. MU - przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo - usługowej i usługowej o nieuciążliwym charakterze:

- 1) na rysunku planu oznaczono granice strefy ochrony konserwatorskiej oraz obiekty objęte ochroną konserwatorską, dla których należy uwzględnić zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zawarte w § 6,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) urządzenia towarzyszące,
 - b) garaże i budynki gospodarcze wbudowane, dobudowane lub wolnostojące,
 - c) zmiana sposobu użytkowania istniejących obiektów, zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość nadbudowywanych, rozbudowywanych, przebudowywanych obiektów oraz nowo realizowanej zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 9 m,
 - b) ustala się dla nadbudowywanych, rozbudowywanych, przebudowywanych obiektów oraz nowo realizowanej zabudowy dachy o symetrycznym układzie połączy i spadkach 30° - 45°, o pokryciu dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej, w odcieniach kolorów: czerwonego, brązowego lub czarnego, w nawiązaniu do zabudowy sąsiadującej,
 - c) budynki gospodarcze i garaże o wysokości do 4 m, o formie oraz kolorystyce dachu jak dach budynku przeznaczenia podstawowego, dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych i płaskich,
 - d) ustala się pod zabudowę oraz utwardzone dojścia, dojazdy i miejsca postojowe nie więcej niż 80% powierzchni działki, pozostałą część należy użytkować jako biologicznie czynną.

4. RM 1 - 11 - przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy zagrodowej:

- 1) na rysunku planu oznaczono granice strefy ochrony konserwatorskiej oraz obiekty objęte ochroną konserwatorską, dla których należy uwzględnić zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zawarte w § 6,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) urządzenia towarzyszące,
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - c) nieuciążliwe funkcje usługowe, zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - d) budynki gospodarcze i garaże wbudowane, dobudowane lub wolnostojące,
 - e) zmiana sposobu użytkowania istniejących obiektów, zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - f) na terenie RM 11 dopuszcza się lokalizację hodowlanych stawów rybackich,
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość nadbudowywanych, rozbudowywanych, przebudowywanych obiektów oraz nowo realizowanej zabudowy mieszkaniowej nie może przekroczyć 3 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 9 m,

- b) wysokość nadbudowywanych, rozbudowywanych, przebudowywanych obiektów oraz nowo realizowanej zabudowy gospodarczej nie może przekroczyć 3 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12 m,
- c) ustala się dla nadbudowywanych, rozbudowywanych, przebudowywanych obiektów oraz nowo realizowanej zabudowy dachy o symetrycznym układzie połaci i spadkach 30° - 45°, o pokryciu dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej, w odcieniach kolorów: czerwonego, brązowego lub czarnego, w nawiązaniu do zabudowy sąsiadującej,
- d) ustala się dla nadbudowywanych, rozbudowywanych, przebudowywanych obiektów oraz nowo realizowanej zabudowy gospodarczej dachy o symetrycznym układzie połaci i spadkach 20° - 45°, o pokryciu w odcieniach kolorów: czerwonego, brązowego lub czarnego w nawiązaniu do zabudowy sąsiadującej; dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych i płaskich,
- e) ustala się pod zabudowę oraz utwardzone dojścia, dojazdy i miejsca postojowe nie więcej niż 90% powierzchni działki, pozostałą część należy użytkować jako biologicznie czynną.

5. UKS - przeznaczenie podstawowe - tereny obiektów sakralnych (kapliczka):

- 1) na rysunku planu oznaczono granice strefy ochrony konserwatorskiej oraz obiekt objęty ochroną konserwatorską, dla którego należy uwzględnić zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zawarte w § 6,
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) remont, przebudowa i rozbudowa istniejącego obiektu sakralnego, z zachowaniem formy architektonicznej,
 - b) ustala się pod zabudowę oraz utwardzone dojścia, dojazdy nie więcej niż 90% powierzchni działki, pozostałą część należy użytkować jako biologicznie czynną.

6. RU - przeznaczenie podstawowe - tereny produkcji i obsługi rolnej:

- 1) na rysunku planu oznaczono granice strefy ochrony konserwatorskiej oraz obiekty objęte ochroną konserwatorską, dla których należy uwzględnić zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zawarte w § 6,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) urządzenia towarzyszące,
 - b) funkcja mieszkaniowa,
 - c) uciążliwe i nieuciążliwe funkcje usługowe, zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - d) zmiana sposobu użytkowania istniejących obiektów, zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - e) elementy reklamowe trwale związane z terenem,
 - f) zalesienie pozostałego terenu, nie wykorzystanego do produkcji rolniczej w hodowlanych stawach rybackich,
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość nadbudowywanych, rozbudowywanych, przebudowywanych obiektów oraz nowo realizowanej zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12 m,
 - b) ustala się dla nadbudowywanych, rozbudowywanych, przebudowywanych obiektów oraz nowo realizowanej zabudowy dachy o symetrycznym układzie połaci i spadkach 20° - 45°, o pokryciu w odcieniach kolorów: czerwonego, brązowego lub czarnego, w nawiązaniu do zabudowy sąsiadującej,
 - c) dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych i płaskich w budynkach produkcyjnych, magazynowych, warsztatowych i rzemieślniczych,
 - d) ustala się pod zabudowę oraz utwardzone dojścia, dojazdy i miejsca postojowe nie więcej niż 80% powierzchni działki, pozostałą część należy użytkować jako biologicznie czynną,
 - e) wzdłuż granic z terenami o innej funkcji należy przewidzieć zieleń ozdobną, różnogatunkową o charakterze izolacyjnym.

7. US - przeznaczenie podstawowe - tereny sportu i rekreacji:

1) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) urządzenia towarzyszące,
- b) zabudowa usługowa uzupełniająca przeznaczenie podstawowe,

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 1 kondygnacji, lecz nie więcej niż 6 m,
- b) ustala się dla zabudowy dachy o symetrycznym układzie połąci i spadkach 18° - 35°, o pokryciu w odcieniach kolorów: czerwonego, brązowego lub czarnego, w nawiązaniu do zabudowy sąsiadującej,
- c) ustala się pod zabudowę oraz utwardzone dojścia, dojazdy i miejsca postojowe nie więcej niż 10% powierzchni działki,
- d) ustala się co najmniej 30% powierzchni działki jako powierzchnię biologicznie czynną,

8. ZN 1 - 3 - przeznaczenie podstawowe - tereny zieleni nieurządzonej:

1) na rysunku planu oznaczono granice strefy ochrony konserwatorskiej oraz obiekty objęte ochroną konserwatorską, dla których należy uwzględnić zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zawarte w § 6,

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) dopuszcza się uzupełnienia zieleni w sposób nie naruszający istniejących wartości środowiska przyrodniczego,
- b) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej na warunkach uzgodnionych z zarządcą terenu,
- c) ustala się zakaz zabudowy i zagospodarowania terenu poza urządzeniami i obiektami infrastruktury technicznej,
- d) dopuszcza się możliwość wprowadzenia pieszo - rowerowych ciągów spacerowych oraz obiektów służących obsłudze turystyki (wiaty, wieże widokowe), pod warunkiem wcześniejszego uzgodnienia z zarządcą terenu.

9. WS - przeznaczenie podstawowe - tereny wód powierzchniowych:

1) zasady zagospodarowania terenu:

- a) dopuszcza się remont, przebudowę, rozbudowę i realizację nowych obiektów i urządzeń hydrotechnicznych, melioracyjnych oraz obiektów infrastruktury technicznej, pod warunkiem ich zgodności z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
- b) dopuszcza się likwidację, przesunięcie, przebudowę lub zarurowanie rowów melioracyjnych w uzgodnieniu z ich zarządcami,
- c) w przypadku likwidacji lub przesunięcia rowu teren należy włączyć do funkcji terenów sąsiednich.

10. E - przeznaczenie podstawowe - tereny obiektów i urządzeń elektroenergetycznych (stacja transformatorowa):

- 1) użytkowanie zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
- 2) dopuszcza się realizację nowych urządzeń i obiektów pod warunkiem ich zgodności z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

11. KD(Z) - przeznaczenie podstawowe - drogi zbiorcze:

- 1) poza terenem zabudowy szerokość w liniach rozgraniczających - 25 m,
- 2) na terenach obecnego zainwestowania zachowuje się szerokość w liniach rozgraniczających tak, jak obecnie; dopuszcza się poszerzenie na wniosek inwestora, po uzyskaniu zgody właścicieli terenów przyległych,
- 3) dopuszcza się zmianę kształtu i powierzchni terenu zajmowanego przez skrzyżowania dróg i ulic w celu zapewnienia wymaganych warunków widoczności poziomej i pionowej,
- 4) szerokość jezdni oraz elementów przekroju poprzecznego zgodnie z warunkami technicznymi dróg,
- 5) ilość wjazdów na drogę zbiorczą ogranicza się do niezbędnych; dla nowych obiektów należy organizować wjazdy na drogi niżej sklasyfikowane,

- 6) na terenach zabudowanych ustala się lokalizację chodników o minimalnej szerokości 1,5 m,
- 7) poza terenami zabudowanymi dopuszcza się lokalizację ciągów pieszo - rowerowych o minimalnej szerokości 2,5 m.

12. KD(D) - przeznaczenie podstawowe - drogi dojazdowe:

- 1) poza terenem zabudowy szerokość w liniach rozgraniczających - 10 m,
- 2) na terenach obecnego zainwestowania zachowuje się szerokość w liniach rozgraniczających tak, jak obecnie; dopuszcza się poszerzenie na wniosek inwestora, po uzyskaniu zgody właścicieli terenów przyległych,
- 3) dopuszcza się zmianę kształtu i powierzchni terenu zajmowanego przez skrzyżowania dróg i ulic, w celu zapewnienia wymaganych warunków widoczności poziomej i pionowej,
- 4) szerokość jezdni oraz elementów przekroju poprzecznego zgodnie z warunkami technicznymi dróg,
- 5) na terenach zabudowanych ustala się lokalizację chodników o minimalnej szerokości 1,5 m.

13. KDPJ - przeznaczenie podstawowe - ciągi pieszo - jezdne:

- 1) na terenach obecnego zainwestowania zachowuje się szerokość w liniach rozgraniczających tak, jak obecnie; dopuszcza się poszerzenie na wniosek inwestora, po uzyskaniu zgody właścicieli terenów przyległych,
- 2) na terenach zabudowanych ustala się lokalizację chodników o minimalnej szerokości 1,5 m,
- 3) ustala się jezdnie utwardzone o minimalnej szerokości 3,5 m,
- 4) dopuszcza się jednoprzestrzenne zagospodarowanie jezdni i ciągu pieszego.

§ 16. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów zainwestowanych wsi Mikołajowa

1. MW - przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:

- 1) na rysunku planu oznaczono granice strefy ochrony konserwatorskiej, dla której należy uwzględnić zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zawarte w § 6,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) urządzenia towarzyszące,
 - b) budynki gospodarcze i garaże dobudowane lub wolnostojące, trwale związane z gruntem, połączone w jednorodny zespół obiektów,
 - c) zmiana sposobu użytkowania istniejących obiektów, zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - d) funkcja usług kultury,
 - e) nieuciążliwe funkcje usługowe, zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość nadbudowywanych, rozbudowywanych, przebudowywanych obiektów oraz nowo realizowanej zabudowy mieszkaniowej nie może przekroczyć 4 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 14 m,
 - b) ustala się dla nadbudowywanych, rozbudowywanych, przebudowywanych obiektów oraz nowo realizowanej zabudowy dachy o symetrycznym układzie połaci i spadkach 30° - 45°, o pokryciu dachówką ceramiczną w odcieniach kolorów: czerwonego, brązowego lub czarnego, w nawiązaniu do zabudowy sąsiadującej,
 - c) dopuszcza się zachowanie w remontowanych budynkach mieszkalnych dachów płaskich,
 - d) budynki gospodarcze i garaże o wysokości do 4 m, o formie oraz kolorystyce jak dach budynku mieszkalnego, dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych i płaskich,
 - e) ustala się pod zabudowę oraz utwardzone dojścia, dojazdy i miejsca postojowe nie więcej niż 90% powierzchni działki, pozostałą część należy użytkować jako biologicznie czynną.

2. MN 1 - 14 - przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- 1) na rysunku planu oznaczono granice strefy ochrony konserwatorskiej oraz obiekty objęte ochroną konserwatorską, dla których należy uwzględnić zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zawarte w § 6,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) urządzenia towarzyszące,
 - b) zabudowa zagrodowa, pod warunkiem nie powodowania uciążliwości w stosunku do przyległych działek z zabudową mieszkaniową,
 - c) zmiana sposobu użytkowania istniejących obiektów, zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - d) nieuciążliwe funkcje usługowe, zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - e) budynki gospodarcze i garaże wbudowane, dobudowane lub wolnostojące,
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość nadbudowywanych, rozbudowywanych, przebudowywanych obiektów oraz nowo realizowanej zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 9 m,
 - b) ustala się dla nadbudowywanych, rozbudowywanych, przebudowywanych obiektów oraz nowo realizowanej zabudowy dachy o symetrycznym układzie połaci i spadkach 30° - 45°, o pokryciu dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej, w odcieniach kolorów: czerwonego, brązowego lub czarnego, w nawiązaniu do zabudowy sąsiadującej,
 - c) budynki gospodarcze i garaże o wysokości do 4 m, o formie oraz kolorystyce dachu jak dach budynku mieszkalnego, dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych i płaskich,
 - d) ustala się pod zabudowę oraz utwardzone dojścia, dojazdy i miejsca postojowe nie więcej niż 70% powierzchni działki, pozostałą część należy użytkować jako biologicznie czynną.

3. MU - przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo - usługowej i usługowej o nieuciążliwym charakterze:

- 1) na rysunku planu oznaczono granice strefy ochrony konserwatorskiej oraz obiekty objęte ochroną konserwatorską, dla których należy uwzględnić zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zawarte w § 6,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) urządzenia towarzyszące,
 - b) garaże i budynki gospodarcze wbudowane, dobudowane lub wolnostojące,
 - c) zmiana sposobu użytkowania istniejących obiektów, zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość nadbudowywanych, rozbudowywanych, przebudowywanych obiektów oraz nowo realizowanej zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12 m,
 - b) ustala się dla nadbudowywanych, rozbudowywanych, przebudowywanych obiektów oraz nowo realizowanej zabudowy dachy o symetrycznym układzie połaci i spadkach 30° - 45°, o pokryciu dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej, w odcieniach kolorów: czerwonego, brązowego lub czarnego, w nawiązaniu do zabudowy sąsiadującej,
 - c) budynki gospodarcze i garaże o wysokości do 4m, o formie oraz kolorystyce dachu jak dach budynku przeznaczenia podstawowego, dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych i płaskich,
 - d) ustala się pod zabudowę oraz utwardzone dojścia, dojazdy i miejsca postojowe nie więcej niż 80% powierzchni działki, pozostałą część należy użytkować jako biologicznie czynną.

4. RM 1 - 6 - przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy zagrodowej:

- 1) na rysunku planu oznaczono granice strefy ochrony konserwatorskiej oraz obiekty objęte ochroną konserwatorską, dla których należy uwzględnić zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zawarte w § 6,

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) urządzenia towarzyszące,
- b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- c) nieuciążliwe funkcje usługowe, zgodnie z przepisami szczególnymi,
- d) budynki gospodarcze i garaże wbudowane, dobudowane lub wolnostojące,
- e) zmiana sposobu użytkowania istniejących obiektów, zgodnie z przepisami szczególnymi,

3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) wysokość nadbudowywanych, rozbudowywanych, przebudowywanych obiektów oraz realizowanej zabudowy mieszkaniowej nie może przekroczyć 3 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 9 m,
- b) wysokość nadbudowywanych, rozbudowywanych, przebudowywanych obiektów oraz nowo realizowanej zabudowy gospodarczej nie może przekroczyć 3 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12 m,
- c) ustala się dla nadbudowywanych, rozbudowywanych, przebudowywanych obiektów oraz nowo realizowanej zabudowy dachy o symetrycznym układzie połaci i spadkach 30° - 45°, o pokryciu dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej, w odcieniach kolorów: czerwonego, brązowego lub czarnego, w nawiązaniu do zabudowy sąsiadującej,
- d) ustala się dla nadbudowywanych, rozbudowywanych, przebudowywanych obiektów oraz nowo realizowanej zabudowy gospodarczej dachy o symetrycznym układzie połaci i spadkach 20° - 45°, o pokryciu w odcieniach kolorów: czerwonego, brązowego lub czarnego w nawiązaniu do zabudowy sąsiadującej; dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych i płaskich,
- e) ustala się pod zabudowę oraz utwardzone dojścia, dojazdy i miejsca postojowe nie więcej niż 90% powierzchni działki, pozostałą część należy użytkować jako biologicznie czynną.

5. UKS - przeznaczenie podstawowe - tereny obiektów sakralnych (kapliczka):

1) na rysunku planu oznaczono granice strefy ochrony konserwatorskiej oraz obiekt objęty ochroną konserwatorską, dla którego należy uwzględnić zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zawarte w § 6,

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) remont, przebudowa i rozbudowa istniejącego obiektu sakralnego, z zachowaniem formy architektonicznej,
- b) ustala się pod zabudowę oraz utwardzone dojścia, dojazdy nie więcej niż 90% powierzchni działki, pozostałą część należy użytkować jako biologicznie czynną.

6. RU 1- 2 - przeznaczenie podstawowe - tereny produkcji i obsługi rolnej:

1) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) urządzenia towarzyszące,
- b) funkcja mieszkaniowa,
- c) zmiana sposobu użytkowania istniejących obiektów, zgodnie z przepisami szczególnymi,
- d) elementy reklamowe trwale związane z terenem,
- e) uciążliwe i nieuciążliwe funkcje usługowe, zgodnie z przepisami szczególnymi.

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) wysokość nadbudowywanych, rozbudowywanych, przebudowywanych obiektów oraz nowo realizowanej zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12 m,
- b) ustala się dla nadbudowywanych, rozbudowywanych, przebudowywanych obiektów oraz nowo realizowanej zabudowy dachy o symetrycznym układzie połaci i spadkach 20° - 45°, o pokryciu w odcieniach kolorów: czerwonego, brązowego lub czarnego, w nawiązaniu do zabudowy sąsiadującej,

- c) dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych i płaskich w budynkach produkcyjnych, magazynowych, warsztatowych i rzemieślniczych,
- d) ustala się pod zabudowę oraz utwardzone dojścia, dojazdy i miejsca postojowe nie więcej niż 80% powierzchni działki, pozostałą część należy użytkować jako biologicznie czynną,
- e) wzdłuż granic z terenami o innej funkcji należy przewidzieć zieleni ozdobną, różnogatunkową o charakterze izolacyjnym.

7. US 1 - 2 - przeznaczenie podstawowe - tereny sportu i rekreacji:

- 1) na rysunku planu oznaczono granice strefy ochrony konserwatorskiej, dla której należy uwzględnić zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zawarte w § 6,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) urządzenia towarzyszące,
 - b) zabudowa usługowa uzupełniająca przeznaczenie podstawowe,
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 1 kondygnacji, lecz nie więcej niż 6 m,
 - b) ustala się dla zabudowy dachy o symetrycznym układzie połąci i spadkach 18° - 35°, o pokryciu w odcieniach kolorów: czerwonego, brązowego lub czarnego, w nawiązaniu do zabudowy sąsiadującej,
 - c) ustala się pod zabudowę oraz utwardzone dojścia, dojazdy i miejsca postojowe nie więcej niż 10% powierzchni działki,
 - d) ustala się co najmniej 20% powierzchni działki jako powierzchnię biologicznie czynną,

8. ZP 1 - 2 - przeznaczenie podstawowe - tereny zieleni urządzonej (park):

- 1) na rysunku planu oznaczono granice strefy ochrony konserwatorskiej, dla której należy uwzględnić zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zawarte w § 6,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) urządzenia towarzyszące,
 - b) tereny dla potrzeb sportu i rekreacji wraz z urządzeniami związanymi z ich obsługą,
 - c) nowe sieci uzbrojenia podziemnego oraz lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej,
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) przy nasadzeniach drzew i krzewów należy uwzględnić elementy krajobrazowe oraz gatunki rodzime właściwe dla siedlisk obszaru objętego planem,
 - b) ustala się zakaz stosowania nawierzchni ciągów komunikacyjnych z materiałów wodoszczelnych,
 - c) prowadzenie nowych odcinków sieci uzbrojenia podziemnego oraz lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej, w sposób nie degradujący walorów estetycznych i krajobrazowych terenu, zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - d) wysokość nowej zabudowy nie może przekroczyć 1 kondygnacji, lecz nie więcej niż 6 m,
 - e) ustala się dla zabudowy dachy o symetrycznym układzie połąci i spadkach do 45°, o pokryciu w odcieniach kolorów: czerwonego, brązowego lub czarnego, w nawiązaniu do zabudowy sąsiadującej,
 - f) ustala się pod zabudowę oraz utwardzone dojścia, dojazdy i miejsca postojowe nie więcej niż 10% powierzchni działki.

9. WS - przeznaczenie podstawowe - tereny wód powierzchniowych:

- 1) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się remont, przebudowę, rozbudowę i realizację nowych obiektów i urządzeń hydrotechnicznych, melioracyjnych oraz obiektów infrastruktury technicznej, pod warunkiem ich zgodności z obowiązującymi przepisami szczególnymi,

- b) dopuszcza się likwidację, przesunięcie, przebudowę lub zarurowanie rowów melioracyjnych w uzgodnieniu z ich zarządcami,
- c) w przypadku likwidacji lub przesunięcia rowu teren należy włączyć do funkcji terenów sąsiednich.

10. E - przeznaczenie podstawowe - tereny obiektów i urządzeń elektroenergetycznych (stacja transformatorowa):

- 1) użytkowanie zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
- 2) dopuszcza się realizację nowych urządzeń i obiektów pod warunkiem ich zgodności z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

11. KD(L) - przeznaczenie podstawowe - drogi lokalne:

- 1) poza terenem zabudowy szerokość w liniach rozgraniczających - 15 m,
- 2) na terenach obecnego zainwestowania zachowuje się szerokość w liniach rozgraniczających tak, jak obecnie; dopuszcza się poszerzenie na wniosek inwestora, po uzyskaniu zgody właścicieli terenów przyległych,
- 3) dopuszcza się zmianę kształtu i powierzchni terenu zajmowanego przez skrzyżowania dróg i ulic w celu zapewnienia wymaganych warunków widoczności poziomej i pionowej,
- 4) szerokość jezdni oraz elementów przekroju poprzecznego zgodnie z warunkami technicznymi dróg,
- 5) ilość wjazdów na drogę lokalną ogranicza się do istniejących, dla nowych obiektów należy organizować wjazdy na drogi niżej sklasyfikowane,
- 6) na terenach zabudowanych ustala się lokalizację chodników o minimalnej szerokości 1,5 m,
- 7) poza terenami zabudowanymi dopuszcza się lokalizację ciągów pieszo - rowerowych o minimalnej szerokości 2,5 m.

12. KD(D) - przeznaczenie podstawowe - drogi dojazdowe:

- 1) poza terenem zabudowy szerokość w liniach rozgraniczających - 10 m,
- 2) na terenach obecnego zainwestowania zachowuje się szerokość w liniach rozgraniczających tak, jak obecnie; dopuszcza się poszerzenie na wniosek inwestora, po uzyskaniu zgody właścicieli terenów przyległych,
- 3) dopuszcza się zmianę kształtu i powierzchni terenu zajmowanego przez skrzyżowania dróg i ulic, w celu zapewnienia wymaganych warunków widoczności poziomej i pionowej,
- 4) szerokość jezdni oraz elementów przekroju poprzecznego zgodnie z warunkami technicznymi dróg,
- 5) na terenach zabudowanych ustala się lokalizację chodników o minimalnej szerokości 1,5 m.

13. KDPJ - przeznaczenie podstawowe - ciągi pieszo - jezdne:

- 1) na terenach obecnego zainwestowania zachowuje się szerokość w liniach rozgraniczających tak, jak obecnie; dopuszcza się poszerzenie na wniosek inwestora, po uzyskaniu zgody właścicieli terenów przyległych,
- 2) na terenach zabudowanych ustala się lokalizację chodników o minimalnej szerokości 1,5 m,
- 3) ustala się jezdnie utwardzone o minimalnej szerokości 3,5 m,
- 4) dopuszcza się jednoprzestrzenne zagospodarowanie jezdni i ciągu pieszego.

Przepisy końcowe

§ 17. Sposoby i terminy tymczasowego urządzania i użytkowania terenów. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu, pozostawia się dotychczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów, bez możliwości wprowadzania trwałych obiektów budowlanych uniemożliwiających docelową realizację ustaleń planu.

§ 18. Opłaty od wzrostu wartości nieruchomości. Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.) ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określania opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu:

- dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MW, MN, MU, RM, RU, AG, P, U w wysokości 20%,

- dla pozostałych terenów w wysokości 1%.

§ 19. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Grodkowa.

§ 20. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Przewodniczący Rady

inż. Karol Grzybowski

Załącznik Nr 11 do Uchwały Nr XLIV/452/10
Rady Miejskiej w Grodkowie
z dnia 3 listopada 2010 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO
PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NIEKTÓRYCH MIEJSCOWOŚCI GMINY
GRODKÓW - WOJNOWICZKI, ROGÓW, ŻARÓW, BOGDANÓW, MIKOŁAJOWA**

Ze względu na brak uwag wniesionych do ponownego wyłożenia w ustawowym terminie do dnia 22.09.2010r. do projektu planu wraz z prognozą skutków ustaleń planu na środowisko, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 09.08.2010r. do 07.09.2010r., Rada Miejska w Grodkowie nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.).

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NIEKTÓRYCH MIEJSCOWOŚCI GMINY GRODKÓW – WOJNOWICZKI, ROGÓW, ŻARÓW, BOGDANÓW, MIKOŁAJOWA

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji, w zakresie infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.).

Na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykonano prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego wsi Wojnowiczki, Rogów, Żarów, Bogdanów, Mikołajowa. Wynikiem prognozy są ekonomiczne skutki realizacji planu przedstawione w syntezie wydatków i wpływów.

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wojnowiczki, Rogów, Żarów, Bogdanów, Mikołajowa konieczna będzie realizacja infrastruktury w zakresie: dróg dojazdowych gminnych, ciągów pieszo – jezdnych, sieci kanalizacyjnej i sieci wodociągowej. Na terenie opracowania w związku z rozwojem terenów przeważnie w uzupełnieniu istniejącej zabudowy, a więc również wykorzystujących istniejącą infrastrukturę, nakłady związane ze skutkami finansowymi planu w zakresie infrastruktury wynikają z potrzeby realizacji nowej infrastruktury. Realizacja brakującej w istniejącej zabudowie sieci infrastruktury technicznej wynikała już ze wcześniejszego planu miejscowego i ze stanu istniejącego. W ustaleniach planu nie określa się terminu realizacji inwestycji. Możliwości pozyskania dochodów w związku z wyposażeniem w infrastrukturę techniczną w postaci opłat planistycznych i adiacenckich są nieznaczące i nie wystarczą na pokrycie kosztów jej realizacji.

W przypadku przeprowadzanych przebudów dróg, należy dokonać analizy potrzeb realizacji infrastruktury podziemnej i przeprowadzić ją wyprzedzająco lub w trakcie przebudowy drogi. Należy podkreślić, że ustalenia planu miejscowego nie stanowią decyzji inwestycyjnych, a jedynie dyspozycje przestrzenne umożliwiające wprowadzenie inwestycji na określonych zasadach. Realizacja ustaleń zawartych w projekcie planu uzależniona jest od możliwości finansowych gminy ze względu na ich finansowanie z budżetu gminy.

Zasady finansowania. Przewiduje się, że finansowanie wyżej wymienionych zadań, realizowanych sukcesywnie w miarę potrzeb, odbywać się będzie z budżetu gminy oraz ze środków własnych przedsiębiorstw działających w imieniu gminy. Nie wyklucza się możliwości współfinansowania tych zadań ze środków zewnętrznych, w tym pozyskiwanie z funduszy Unii Europejskiej oraz udziału w kosztach realizacji dróg gminnych inwestorów przedsięwzięć niedrogowych związanych z budową lub przebudową dróg publicznych. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie, podlega przepisom ustawy z dnia 30 czerwca 2005r. o finansach publicznych (Dz. U. Nr 249, poz. 2104 z późn. zm.), przy czym:

- 1) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu miasta uchwała się w corocznej uchwale budżetowej;
- 2) inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy, ujmowane są w wykazie stanowiącym załącznik do uchwały budżetowej - Wieloletni Plan Inwestycyjny;
- 3) inwestycje, które mogą być współfinansowane ze środków pomocowych ujęte są w Planie Rozwoju Lokalnego.

Realizacja inwestycji nastąpi zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. z: ustawą Prawo budowlane, ustawą o drogach publicznych, ustawą Prawo zamówień publicznych, ustawą o samorządzie gminnym i ustawą Prawo ochrony środowiska.