



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA WSI OPOLNICA – ETAP 1**

**Uchwalony Uchwałą Rady Miejskiej w Bardzie
nr z dnia**

opublikowany

**w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego
nr..... z dnia..... poz.**

OPRACOWANIE:



PRACOWNIA PROJEKTOWO-USŁUGOWA „GAMA” s.c.

Z.Gałuszka, K. Mularczyk

55-120 OBORNIKI ŚLĄSKIE; UL. H. POBOŻNEGO 12 tel/fax (071) 352 51 30

e-mail: ppugama@gmail.com

ZESPÓŁ AUTORSKI:

mgr inż. Zbigniew Gałuszka
uprawnienia urbanistyczne nr 1521
mgr inż. Krzysztof Mularczyk
uprawnienia urbanistyczne nr 1562
mgr inż. Małgorzata Studenna
mgr inż. Ziemowit Folcik

GLÓWNY PROJEKTANT

PROJEKTANT

PROJEKTANT

PROJEKTANT

AKTUALIZACJA OPRACOWANIA:

mgr inż. Karolina Reczulska

GLÓWNY PROJEKTANT

Bardo

PROJEKT 29.05.2025 r.

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W BARDZIE
Z DNIA

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Opolnica – etap 1.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2022 poz. 559 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2022 poz. 503 ze zm.) oraz na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Bardzie nr XXXI/210/09 z dnia 29 czerwca 2009r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Opolnica i po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Bardo (Uchwała Rady Miejskiej w Bardzie nr XIII/103/2019 z dnia 19 grudnia 2019r.) Rada Miejska w Bardzie uchwala, co następuje:

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wsi Opolnica – etap 1.
2. Plan miejscowy, określony w ust. 1 niniejszego paragrafu, składa się z:
 - 1) tekstu planu miejscowego zawartego w treści niniejszej uchwały;
 - 2) rysunku planu miejscowego w skali 1:2000, który stanowi załącznik nr 1.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały, które nie zawierają ustaleń planu miejscowego, są:
 - 1) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Bardzie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu miejscowego w czasie jego wyłożenia do publicznego wglądu;
 - 2) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Bardzie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
 - 3) załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

§ 2.

Ileokroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **uchwale** – rozumie się przez to niniejszą uchwałę,
- 2) **planie miejscowym** – rozumie się przez to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały;
- 3) **rysunku planu miejscowego** – rozumie się przez to graficzny zapis planu, będący załącznikiem nr 1 do uchwały Rady Miejskiej w Bardzie;
- 4) **przepisach odrębnych** – rozumie się przez to przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – rozumie się przez to funkcję wyznaczoną do lokalizacji na danym terenie, która w ramach realizacji planu miejscowego winna stać się przeważającą (dominującą) formą wykorzystania terenu, a wprowadzenie innych niż podstawowa funkcji jest dopuszczalne wyłącznie pod warunkiem spełnienia ustaleń szczegółowych niniejszej uchwały,
- 6) **przeznaczeniu uzupełniającym, dopuszczalnym terenu** – rozumie się przez to funkcję inną niż podstawowa, dopuszczoną do lokalizacji na danym terenie przy spełnieniu dodatkowych warunków niniejszej uchwały i nie przekraczającej 20% powierzchni terenu, chyba, że inaczej mówi niniejsza uchwała, oraz wcześniejszej lub równoczesnej realizacji przeznaczenia podstawowego;
- 7) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – rozumie się przez to linię wyznaczoną na rysunku planu miejscowego, ograniczającą obszar, na którym można lokalizować zabudowę; Linia ta nie dotyczy: infrastruktury technicznej, urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury,

miejsz do parkowania dla samochodów, dojść, dojazdów, ogrodzeń, tymczasowych obiektów budowlanych usługowo-handlowych oraz drugorzędnych elementów budynku takich jak: schody, balkon, taras, ganek, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego; linia nie dotyczy istniejących budynków, które w całości lub w części zlokalizowane są poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, dla tych budynków dopuszcza się roboty budowlane pod warunkiem, że nie spowoduje to przybliżenia się tych budynków do krawędzi jezdni przylegających dróg oraz pod warunkiem zachowania ograniczeń wynikających z położenia w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, dla których obowiązują ustalenia §10 pkt 5; warunek nie dotyczy ocieplenia ścian budynków; na terenach, dla których nie zostały określone linie zabudowy należy stosować zasady lokalizacji obiektów określone w przepisach odrębnych, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z położenia w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, dla których obowiązują ustalenia §10 pkt 5;

- 8) **urządzeniach infrastruktury technicznej** – rozumie się przez to sieci wodociągowe, elektroenergetyczne, gazownicze, ciepłownicze, kanalizacyjne, telekomunikacyjne (infrastruktura techniczna liniowa) oraz stacje transformatorowe, stacje rozdzielcze (infrastruktura techniczna kubaturowa);
- 9) **urządzenia towarzyszące** – rozumie się przez to wszelkie urządzenia niezbędne do obsługi danego terenu, np. w zakresie infrastruktury technicznej;
- 10) **odpowiednia liczba miejsc parkingowych** – rozumie się przez to minimum: 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny, 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego, 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 5 miejsc pracy dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów. Na każde 10 miejsc parkingowych należy wyznaczyć 1 miejsce parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Do bilansu miejsc parkingowych dopuszcza się wliczenie miejsc zlokalizowanych w liniach rozgraniczających dróg i parkingów. Ustalenia niniejszego punktu dotyczą miejsc postojowych zamkniętych i otwartych, nie dotyczą obszaru zabytkowego, pod warunkiem utrzymania istniejącej liczby miejsc parkingowych.

§ 3.

1. Obowiązującymi ustaleniami planu miejscowego są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu miejscowego:
 - 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) symbole określające przeznaczenie terenów;
 - 5) strefa „B” ochrony konserwatorskiej;
 - 6) strefa „OW” obserwacji archeologicznej.
2. Następujące oznaczenia graficzne posiadają znaczenie informacyjne:
 - 1) obiekt figurujący w wykazie zabytków;
 - 2) stanowisko archeologiczne wpisane do rejestru zabytków;
 - 3) stanowisko archeologiczne figurujące w wykazie zabytków;
 - 4) granice terenów zamkniętych;
 - 5) strefa ochronna dla obszaru kolejowego o szerokości 20 m;
 - 6) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%;
 - 7) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%;
 - 8) obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%;
 - 9) granice osuwisk;
 - 10) granice terenu zagrożonymi ruchami masowymi;

- 11) granice strefy sanitarnej od cmentarza;
- 12) pomnik przyrody;
- 13) stanowiska roślin chronionych;
- 14) stanowiska zwierząt chronionych;
- 15) orientacyjny projektowany przebieg drogi krajowej nr 8;
- 16) numery dróg krajowych;
- 17) tunel kolejowy;
- 18) obszar położony w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Góry Bardzkie i Sowie”;
- 19) Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk Natura 2000 „Góry Bardzkie” kod PLH020062;
- 20) Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk Natura 2000 „Przełom Nysy Kłodzkiej koło Morzyszowa” kod PHL020043;
- 21) linie sieci elektroenergetycznych o napięciu 110kV wraz ze strefą ochronną;
- 22) linie sieci gazowej wysokiego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną.

§ 4.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

Na obszarze objętym ustaleniami planu obowiązują następujące wymogi ochrony ładu przestrzennego i zasady jego kształtowania:

- 1) ochrona ładu przestrzennego dotyczy i powinna być realizowana przez:
 - a) zachowanie określonego w planie przeznaczenia terenów,
 - b) przestrzeganie określonych planem funkcji i standardów przestrzennych, określonej skali i formy zabudowy oraz wskaźników wykorzystania i zagospodarowania terenów w obrębie obszarów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
 - c) respektowanie ustalonych planem zasad zagospodarowania i użytkowania terenów zabudowy, warunków ochrony środowiska, ochrony i korzystania z walorów krajobrazowych środowiska na terenach objętych planem;
- 2) dopuszcza się na terenach przeznaczenia podstawowego, z wyjątkiem terenów komunikacji, jako stałe lub tymczasowe sposoby użytkowania, formy zagospodarowania terenu i obiektów lokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi, obejmujące:
 - a) zieleń o funkcjach ochronnych i rekreacyjnych,
 - b) urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się remonty, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących obiektów pod warunkiem zachowania zgodności z przepisami odrębnymi;
- 4) wobec terenów położonych w sąsiedztwie strefy ochrony konserwatorskiej należy przewidzieć rozwiązania w projektach budowlanych uwzględniające wartości zabytkowe otoczenia.

§ 5.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określa się następujące ustalenia:

- 1) wszelka działalność w obrębie obszaru objętego planem miejscowym winna respektować obowiązujące przepisy odrębne dotyczące ochrony środowiska;
- 2) zakaz realizacji obiektów i urządzeń usługowych i produkcyjnych zaliczonych zgodnie z przepisami odrębnymi do obiektów mogących potencjalnie znacząco lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) ustalenia pkt 2 nie dotyczą: przedsięwzięć, dla których nie stwierdzono obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 4) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu:
 - a) dla terenów MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla terenu MU jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - c) dla terenu MW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,

- d) dla terenów RM jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
- e) dla terenu UZ jak dla terenów szpitali w miastach i terenów domów opieki społecznej,
- f) dla terenu UK jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- g) dla terenów US jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 5) obszar objętym planem miejscowym znajdujący się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Góry Bardzkie i Sowie” należy chronić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) część obszaru objętego planem miejscowym znajdująca się w Obszarze Ochrony Siedlisk Natura 2000 „Przełom Nysy Kłodzkiej koło Morzyszowa” kod PLH020043 oraz w Specjalnym Obszarze Ochrony Siedlisk Natura 2000 „Góry Bardzkie” kod PLH020062 należy chronić zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6.

Zasady kształtowania krajobrazu

Zasady kształtowania krajobrazu w zakresie ochrony walorów estetyczno - widokowych zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych zawartych w § 9 poprzez zapisy dotyczące parametrów zabudowy.

§ 7.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

1. Dla zapewnienia właściwej ochrony dóbr kultury wyznacza się następujące strefy ochrony konserwatorskiej:
 - 1) **strefę „B” ochrony konserwatorskiej**, dla zespołu kościelno – cmentarnego wraz z plebanią. obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
 - a) należy zachować elementy układu przestrzennego zespołu,
 - b) zakaz wprowadzania nowej zabudowy i wtórnych podziałów zespołu,
 - c) działalność inwestycyjna na terenie zespołu prowadzona zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) **strefę „OW” obserwacji archeologicznej**. Obowiązują następujące wymogi archeologiczne: wszelkie zamierzenia inwestycyjne związane z prowadzeniem robót ziemnych należy przeprowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Na obszarze objętym planem miejscowym zlokalizowane są obiekty figurujące w wykazie zabytków, wskazane w poniższym wykazie.

Lp	Miejsco wość	Rodzaj obiektu	Obiekt adres	Ulica	Nr	data	Datowanie
1.	Opolnica	obszar	Historyczny układ przestrzenny dla zespołu poewangelickiego kościelno – cmentarnego z plebanią				
2.	Opolnica	obszar	Obszar obserwacji archeologicznej dla nowożytnego siedliska wsi o genezie średniowiecznej				
3.	Opolnica	Zespół	Zespół kościelny				XIX
4.	Opolnica	Kościół	Kościół ewangelicki				3ćw. XIX
5.	Opolnica	Cmentarz	Cmentarz				XVIII, 1865

			przykościelny (poewangelicki)				
6.	Opolnica	Plebania	Plebania obok dom mieszkalny		19		1poł. XIX
7.	Opolnica	Dom mieszkalny	Dom mieszkalny		17		Pocz. XIX
8.	Opolnica	Dom mieszkalny	Dom mieszkalny		52		1poł. XIX
9.	Opolnica	Dom mieszkalny	Dom mieszkalny		54		1poł. XIX

3. Dla obiektów figurujących w wykazie zabytków, wskazanych w ust. 2, obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
- 1) zachować ich bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane;
 - 2) utrzymać, a w przypadku zniszczenia odtworzyć historyczny detal architektoniczny;
 - 3) zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów okiennych zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku, należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi;
 - 4) w przypadku konieczności przebicia nowych otworów, należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku;
 - 5) należy zachować lub odtworzyć historyczny wygląd budynku, w tym kolorystykę oraz wystrój, rodzaj pokrycia dachowego, np. dachówka karpiówka ułożona w koronkę;
 - 6) modernizacja obiektów polegająca na montażu instalacji elektrycznych, sanitarnych i innych nie może wpływać negatywnie na wygląd zewnętrzny budynku, tzn. nie należy prowadzić elementów tych instalacji typu rury, okablowanie po elewacji frontowej lub posiadającej dekorację architektoniczną;
 - 7) zakaz docieplania budynków styropianem od zewnątrz (za wyjątkiem tylnych elewacji nie posiadających dekoracji architektonicznej);
 - 8) prowadzenie wszelkich prac budowlanych przy obiektach zabytkowych należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 9) dla obiektów ujętych w ewidencji zabytków a znajdujących się w strefach ochrony konserwatorskiej dodatkowo obowiązują ustalenia sformułowane dla poszczególnych stref.
4. Na obszarze objętym planem miejscowym zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne wpisane do rejestru zabytków, wskazane w poniższym wykazie.

Lp.	Numer stanowiska	Określenie	Datowanie	Uwagi
1.	2/3/92-25	Fort ziemny	ON 1 Poł. XVIII	

5. Na obszarze objętym planem miejscowym zlokalizowane są stanowiska archeologiczne figurujące w wykazie zabytków, wskazane w poniższym wykazie.

Lp.	Numer stanowiska	Określenie	Datowanie	Uwagi
1.	2/3/93-25	Fort ziemny	ON XVIII	
2.	10/8/92-25	Ślad osadnictwa	Epoka kamienia	
3.	10/9/92-25	Ślad osadnictwa	Epoka kamienia	
4.	8/15/92-25	Ślad osadnictwa	Epoka kamienia	

6. Dla stanowisk, o których mowa w ust. 4, obowiązują następujące wymogi: w obrębie znajdujących się na terenie objętym opracowaniem stanowisk archeologicznych oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie wszelkie zamierzenia inwestycyjne wymagają przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych.
7. Dla wszystkich stref i obiektów, o których mowa w ust. 1 – 2, położonych w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia §10 pkt 5.

§ 8.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Na obszarze opracowania planu miejscowego ustala się następujące obszary przestrzeni publicznych:
 - 1) tereny dróg klasy głównej ruchu przyspieszonego, oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem KDGP;
 - 2) tereny dróg klasy zbiorczej, oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem KDZ;
 - 3) tereny dróg klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem KDD;
 - 4) tereny usług sakralnych oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem UK;
 - 5) tereny sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem US.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się tymczasowe obiekty usługowe o wysokości do 3m.

§ 9.

Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

Na obszarze objętym planem miejscowym obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1. **MN/(1-19)** – przeznaczenie podstawowe – **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** wolnostojącej lub bliźniaczej, dla których ustala się:
 - 1) dopuszczalne przeznaczenie terenu – usługi wbudowane w części parterowej, urządzenia towarzyszące, zieleń urządzona;
 - 2) dopuszcza się zabudowę towarzyszącą: garaże i budynki gospodarcze wolnostojące, nieprzekraczających 25% powierzchni dopuszczalnej zabudowy działki;
 - 3) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych i 12m,
 - b) połacie dachowe dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci, o spadkach 25° - 45°. Dachy o pokryciu dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej,
 - c) w budynkach garażowych, gospodarczych lub towarzyszących dachy płaskie lub dwuspadowe o nachyleniu połaci 3° - 45° i maksymalnej wysokości 5m,
 - d) powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 50% działki budowlanej,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 30% działki budowlanej,
 - f) intensywność zabudowy 0,1 - 0,8,
 - g) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić odpowiednią liczbę miejsc parkingowych;
 - 4) w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia §10 pkt 5.
 - 5) w granicach strefy ochronnej dla obszaru kolejowego obowiązują ustalenia §10 pkt 6.
2. **MW/1** – przeznaczenie podstawowe – **tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, dla których ustala się:
 - 1) dopuszczalne przeznaczenie terenu – usługi wbudowane, przybudowane lub wolnostojące, spełniające wymogi przepisów szczególnych, urządzenia towarzyszące, zieleń urządzona;
 - 2) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 5 kondygnacji nadziemnych i 16m,
 - b) połacie dachowe dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci, o spadkach 25° - 45°. Dachy o pokryciu dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej,
 - c) dopuszcza się zachowanie w istniejących budynkach wielorodzinnych mieszkalnych dachów płaskich,
 - d) dopuszcza się wyłącznie realizację trwale związanych z gruntem garaży dla samochodów osobowych lub pojazdów jednośladowych oraz budynków gospodarczych. Dachy płaskie lub dwuspadowe o nachyleniu połaci 3° - 45° i maksymalnej wysokości 5m,
 - e) powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 70% działki budowlanej,
 - f) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 25% działki budowlanej,

- g) intensywność zabudowy 0,1 - 3,5,
 - h) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić odpowiednią liczbę miejsc parkingowych.
3. **MU/1** – przeznaczenie podstawowe – **tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej**, dla których ustala się
- 1) w ramach zabudowy dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych, mieszkalno-usługowych oraz usługowych;
 - 2) dopuszczalne przeznaczenie terenu – usługi wbudowane, przybudowane lub wolnostojące, spełniające wymogi przepisów odrębnych, urządzenia towarzyszące, zieleń urządzona;
 - 3) dopuszcza się przeznaczenie całości obiektów pod funkcję usługową;
 - 4) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 4 kondygnacji nadziemnych i 14m,
 - b) połacie dachowe dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci, o spadkach 25° - 45°. Dachy o pokryciu dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej,
 - c) dopuszcza się zachowanie w istniejących budynkach mieszkalnych i usługowych dachów płaskich,
 - d) dopuszcza się wyłącznie realizację trwale związanych z gruntem garaży dla samochodów osobowych lub pojazdów jednośladowych oraz budynków gospodarczych. Dachy płaskie lub dwuspadowe o nachyleniu połaci 3° - 45° i maksymalnej wysokości 5m,
 - e) powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 70% działki budowlanej,
 - f) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 10% działki budowlanej,
 - g) intensywność zabudowy 0,1 - 4,0,
 - h) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić odpowiednią liczbę miejsc parkingowych,
 - i) zabrania się lokalizacji dominant architektonicznych,
 - j) ustala się obowiązek sytuowania usług w parterach budynków w taki sposób, żeby nadać witrynom estetyczny charakter ekspozycyjny;
 - 5) w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia §10 pkt 5.
4. **RM/(1-7)** - przeznaczenie podstawowe – **tereny zabudowy zagrodowej (ekoosada)**, dla których ustala się:
- 1) dopuszczalne kierunki przekształceń: adaptacje istniejących budynków mieszkalnych i gospodarczych na cele zabudowy agroturystycznej zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi związane z produkcją rolniczą,
 - b) urządzenia towarzyszące,
 - c) gospodarstwa ogrodnicze,
 - d) zieleń urządzona;
 - 3) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych i 12m,
 - b) dachy dwuspadowe lub wielospadowe symetryczne w tym stożkowe lub kopułowe o spadkach 3° - 45°, pokrycie dachu z materiałów naturalnych: żywa trawa, drewno, strzecha, ceramika, beton, metal, dachówki fotowoltaiczne o mocy nie przekraczającej 100kW,
 - c) w budynkach garażowych, gospodarczych lub towarzyszących dachy o nachyleniu połaci 3° - 45° i maksymalnej wysokości 8m,
 - d) dopuszcza się lokalizację silosów w tylnych granicach działek i o wysokości nieprzekraczającej istniejących budynków mieszkalnych i gospodarczych,

- e) dopuszcza się urządzenia służące uzyskaniu energii ze źródeł odnawialnych (bez elektrowni wiatrowych) o mocy nie przekraczającej 100kW lub z elektrowni wiatrowych o mocy nie przekraczającej 10kW,
 - f) powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 40% działki budowlanej,
 - g) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 30% działki budowlanej,
 - h) intensywność zabudowy 0,05 – 0,4,
 - i) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić odpowiednią liczbę miejsc parkingowych.
5. **RM/(8-35)** - przeznaczenie podstawowe – **tereny zabudowy zagrodowej**, dla których ustala się:
- 1) dopuszczalne kierunki przekształceń: adaptacje istniejących budynków mieszkalnych i gospodarczych na cele zabudowy agroturystycznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi związane z produkcją rolniczą,
 - b) urządzenia towarzyszące,
 - c) gospodarstwa ogrodnicze,
 - d) zieleń urządzona;
 - 3) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych i 12m,
 - b) połacie dachowe dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci, o spadkach 25° - 45°. Dachy o pokryciu dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej,
 - c) w budynkach garażowych, gospodarczych lub towarzyszących dachy płaskie lub dwuspadowe o nachyleniu połaci 3° - 45° i maksymalnej wysokości 8m,
 - d) dopuszcza się lokalizację silosów w tylnych granicach działek i o wysokości nieprzekraczającej istniejących budynków mieszkalnych i gospodarczych,
 - e) powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 40% działki budowlanej,
 - f) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 30% działki budowlanej,
 - g) intensywność zabudowy 0,05 - 0,5,
 - h) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić odpowiednią liczbę miejsc parkingowych;
 - 4) w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia §10 pkt 5;
 - 5) w granicach strefy ochronnej dla obszaru kolejowego obowiązują ustalenia §10 pkt 6.
6. **U/(1-10)** – przeznaczenie podstawowe – **tereny zabudowy usługowej** (wszystkie usługi komercyjne służące zaspokojeniu potrzeb ludności, również podstawowe, nastawione na zysk, z wyjątkiem usług handlowych o pow. sprzedaży powyżej 2000 m²), dla których ustala się:
- 1) dopuszczalne kierunki przekształceń: zmiany rodzaju realizowanych usług na inne usługi komercyjne, z zastrzeżeniem zgodności nowych funkcji z wymogami obowiązujących przepisów odrębnych;
 - 2) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 12m,
 - b) dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci, o spadkach połaci dachowych 3° - 45°, o pokryciu dachówką ceramiczną lub cementową,
 - c) powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 90% działki budowlanej,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 5% działki budowlanej,
 - e) intensywność zabudowy 0,1 - 1,5,
 - f) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić odpowiednią liczbę miejsc parkingowych;
 - 3) dopuszcza się możliwość wprowadzenia funkcji mieszkaniowej dla właściciela lub zarządcy terenu, za wyjątkiem terenu U/10 położonego w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;

- 4) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów kubaturowych o charakterze ekspozycyjnym, o lekkiej konstrukcji łatwej do demontażu;
- 5) w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia §10 pkt 5.
7. **UZ/1** – przeznaczenie podstawowe – **tereny usług zdrowia i opieki społecznej**, ustalone jako cele publiczne, dla których ustala się:
 - 1) dopuszczalne kierunki przekształceń:
 - a) zmiany rodzaju realizowanych usług na inne usługi publiczne, z zastrzeżeniem zgodności nowych funkcji z wymogami obowiązujących przepisów odrębnych,
 - b) dopuszcza się możliwość adaptacji części obiektów na cele mieszkaniowe dla pracowników placówki, z zastrzeżeniem zgodności z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
 - 2) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 14m,
 - b) ustala się dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci, o spadkach połaci dachowych 3° - 45°, o pokryciu dachówką ceramiczną lub cementową,
 - c) powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 60% działki budowlanej,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 25% działki budowlanej,
 - e) intensywność zabudowy 0,1 - 1,0,
 - f) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić odpowiednią liczbę miejsc parkingowych.
8. **UK/1** – przeznaczenie podstawowe – **tereny usług sakralnych**, ustalone jako cele publiczne, dla których ustala się lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
 - 1) ustala się dla istniejących obiektów sakralnych zachowanie obecnej formy architektonicznej i skali zabudowy o maksymalnej wysokości 25m;
 - 2) obiekty towarzyszące dopuszcza się, z zachowaniem formy architektonicznej harmonizującej z dominującymi obiektami sakralnymi;
 - 3) powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 80% działki budowlanej;
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 5% działki budowlanej;
 - 5) intensywność zabudowy 0,1 - 1,5.
9. **UT/(1-3)** – przeznaczenie podstawowe – **tereny turystyczno – rekreacyjne**, dla których ustala się:
 - 1) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi pensjonatowe, hotelarskie, handlu i gastronomii,
 - b) urządzenia towarzyszące,
 - c) zieleń urządzona;
 - 2) ustala się lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 10m,
 - b) ustala się dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci, o spadkach połaci dachowych 3° - 45°, o pokryciu dachówką ceramiczną lub cementową,
 - c) powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 30% działki budowlanej,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 50% działki budowlanej,
 - e) intensywność zabudowy 0,1 - 0,5,
 - f) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić odpowiednią liczbę miejsc parkingowych,
 - g) ustala się wymóg zagospodarowania terenu zielenią urządzoną;
 - 3) postuluje się wymóg tworzenia zabudowy o cechach historycznej lokalnej zabudowy, ze względu na walory widokowe;
 - 4) w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia §10 pkt 5.
10. **US/(1-8)** – przeznaczenie podstawowe – **tereny sportowo – rekreacyjne**, dla których ustala się:

- 1) dopuszcza się budowę obiektów dla potrzeb sportu i rekreacji wraz z urządzeniami związanymi z ich obsługą oraz zielenią;
- 2) ustala się jako przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi handlu i gastronomii nie zajmujące więcej niż 20% terenu, towarzyszące funkcji dominującej, służące obsłudze tego terenu,
 - b) urządzenia towarzyszące,
 - c) zielenią urządzone;
- 3) ustala się lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 12m,
 - b) ustala się dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci, o spadkach połaci dachowych 3° - 45°, o pokryciu dachówką ceramiczną lub cementową,
 - c) powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 50% działki budowlanej,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 30% działki budowlanej,
 - e) intensywność zabudowy 0,01 - 0,5,
 - f) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić odpowiednią liczbę miejsc parkingowych,
 - g) ustala się wymóg zagospodarowania terenu zielenią urządzone;
- 4) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem US/2,3,5,6,7,8;
- 5) w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia §10 pkt 5;
- 6) w granicach strefy ochronnej dla obszaru kolejowego obowiązują ustalenia §10 pkt 6.
11. **ZC/1,2** – przeznaczenie podstawowe – **tereny cmentarzy** – cmentarze czynne, dla których ustala się:
 - 1) dopuszcza się obiekty kubaturowe ściśle związane z obsługą terenu cmentarza;
 - 2) ustala się lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 10m,
 - b) ustala się dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci, o spadkach połaci dachowych 35° - 45°, o pokryciu dachówką ceramiczną lub cementową, w układzie symetrycznym,
 - c) obowiązują dachy o pokryciu dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym.
 - d) powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 30% działki budowlanej,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 20% działki budowlanej.
 - f) intensywność zabudowy 0,01 - 0,5;
 - 3) ustala się wymóg zagospodarowania terenu zielenią urządzone.
12. **ZP/1** - przeznaczenie podstawowe – **tereny zieleni parkowej**, dla której ustala się:
 - 1) dopuszcza się lokalizację plenerowych urządzeń sportowo – rekreacyjnych;
 - 2) uzupełniające nasadzenia zieleni w granicach terenu należy wprowadzać w sposób nie naruszający istniejących wartości środowiska przyrodniczego;
 - 3) w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia §10 pkt 5.
13. **ZD/1** – przeznaczenie podstawowe – **tereny ogródków działkowych**, dla których ustala się:
 - 1) dopuszcza się prowadzenie napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej;
 - 2) obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej, w tym altan działkowych;
 - 3) w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia §10 pkt 5.
14. **ZL/(1-24)** – przeznaczenie podstawowe – **tereny lasów i zadrzewień**, dla których ustala się:
 - 1) gospodarkę leśną należy prowadzić zgodnie z wymogami ochrony środowiska oraz w oparciu o plany urządzania lasów;
 - 2) w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia §10 pkt 5;
 - 3) w granicach strefy ochronnej dla obszaru kolejowego obowiązują ustalenia §10 pkt 6.
15. **R/(1-15)** – przeznaczenie podstawowe – **tereny rolnicze**, dla których ustala się:
 - 1) obowiązuje bezwzględny zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych niezwiązanych z produkcją rolną, przy czym na części terenu R/10, który położony jest w granicach obszarów

- szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązuje zakaz lokalizacji nowych budynków, w tym związanych z produkcją rolniczą;
- 2) dopuszcza się prowadzenie sieci napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej, stacji transformatorowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;
 - 3) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością jej przebudowy i remontów:
 - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 8m,
 - b) ustala się dachy płaskie lub dwuspadowe o spadku 5° - 45°,
 - c) powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 5% działki budowlanej,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 80% działki budowlanej,
 - e) intensywność zabudowy 0,001 - 0,1;
 - 4) w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia §10 pkt 5.
16. **ZR/(1-16)** – przeznaczenie podstawowe – **tereny trwałych użytków zielonych – łąk i pastwisk**, dla których ustala się:
- 1) ustala się bezwzględny zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych;
 - 2) dopuszcza się prowadzenie sieci napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej, stacji transformatorowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
 - 3) dopuszcza się możliwość lokalizacji terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych o nieutwardzonej nawierzchni;
 - 4) w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia §10 pkt 5;
 - 5) w granicach strefy ochronnej dla obszaru kolejowego obowiązują ustalenia §10 pkt 6.
17. **WS/(1-7)** – przeznaczenie podstawowe – **tereny wód otwartych i płynących**, dla których ustala się:
- 1) dopuszcza się realizację: urządzeń wodnych, budowli hydrotechnicznych, obiektów mostowych, pod warunkiem ich zgodności z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
 - 2) ustala się zakaz lokalizacji wszelkich obiektów kubaturowych, z wyłączeniem obiektów związanych z prowadzoną gospodarką wodną;
 - 3) dopuszcza się użytkowanie rekreacyjne.
18. **EE/1** – przeznaczenie podstawowe – **tereny urządzeń elektroenergetycznych**, dla których ustala się:
- 1) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 12m,
 - b) ustala się dachy płaskie lub dwuspadowe o spadku 3° - 45°,
 - c) dopuszcza się powierzchnia zabudowy równą 100% działki budowlanej,
 - d) dopuszcza się powierzchnia biologicznie czynna równą 0% działki budowlanej,
 - e) intensywność zabudowy 0,1 - 2,0;
 - 2) w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia §10 pkt 5.

§ 10.

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

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:

- 1) na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny górnicze;
- 2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią:
 - a) część obszaru objętego planem znajduje się w granicach obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%, granice obszaru przedstawia się na rysunku planu miejscowego,
 - b) część obszaru objętego planem znajduje się w granicach obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, granice obszaru przedstawia się na rysunku planu miejscowego;

- 3) dla istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia ustala się:
 - a) strefę kontrolowaną, w obrębie której obowiązują ograniczenia w użytkowaniu, określone na rysunku planu miejscowego, w obrębie której operator sieci uprawniony jest do zapobiegania działalności mogącej mieć negatywny wpływ na jej trwałość i prawidłową eksploatację,
 - b) zakazuje się lokalizacji wszelkiej zabudowy,
 - c) obowiązuje zapewnienie swobodnego dojazdu do sieci infrastruktury technicznej oraz swobodnego przemieszczania się wzdłuż gazociągu,
 - d) lokalizacja sieci podziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) zakaz sadzenia drzew i krzewów w pasie 4m (po 2m od osi) i zagospodarowanie zielenią niską,
 - f) zakaz prowadzenia działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu;
- 4) dla istniejących linii elektroenergetycznych obowiązują wymogi określone w przepisach odrębnych;
- 5) dla obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w pkt 2, obowiązują następujące ograniczenia:
 - a) zakaz podpiwniczania budynków,
 - b) obowiązek wyniesienia poziomu parterów budynków ponad poziom wód powodziowych o prawdopodobieństwie wystąpienia 1%,
 - c) obowiązek zabezpieczenia wszelkich obiektów infrastruktury technicznej (sieci, urządzeń i instalacji) przed uszkodzeniami w czasie powodzi,
 - d) dla wszystkich obiektów i urządzeń dopuszczonych do realizacji zgodnie z ustaleniami planu miejscowego:
 - obowiązek stosowania technologii i materiałów budowlanych o ograniczonej nasiąkliwości i odpornych na działanie wody,
 - obowiązek zabezpieczenia przed powodzią (np. poprzez stosowanie materiałów odpornych na działanie, wody, montaż uniemożliwiających porwanie/uszkodzenie przez wezbrane wody powodziowe),
 - e) w granicach obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% oraz w granicach obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%:
 - zakaz lokalizacji nowych budynków, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami US/4 i U/10, dla których dopuszcza się lokalizację nowych budynków zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
 - zakaz rozbudowy i przebudowy istniejących budynków, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami US/4 i U/10, dla których dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących budynków zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
 - zakaz zmiany przeznaczenia na cele mieszkaniowe budynków o innej funkcji,
 - f) zakaz zabudowy nie dotyczy budowli przeciwpowodziowych, urządzeń wodnych i obiektów związanych z gospodarką wodną (tj. obiektów hydrotechnicznych, hydroenergetycznych, itp.),
 - g) nakaz montażu paneli fotowoltaicznych na rzędnej przewyższającej poziom wód powodziowych o prawdopodobieństwie wystąpienia 1%, na ażurowych stelażach z zabezpieczeniem konstrukcji nośnej przed skutkami powodzi, z uwzględnieniem odpowiedniego posadowienia i zabezpieczenia stelaży (profilu), na których będą montowane panele fotowoltaiczne, przed uszkodzeniem na skutek obciążeń dodatkowych (wyjątkowych) działających na obiekty w czasie powodzi i zabezpieczenia przed wyporem z gruntu w czasie powodzi,
 - h) nakaz realizacji infrastruktury technicznej związanej z funkcjonowaniem farmy fotowoltaicznej z zastosowaniem rozwiązań technicznych umożliwiających ich usunięcie

lub zabezpieczenie przed skutkami powodzi oraz zakaz stosowania transformatorów olejowych;

- 6) dla strefy ochronnej dla obszaru kolejowego o szerokości 20 m obowiązują ograniczenia dotyczące usytuowanie budowli, budynków, drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej, wykonywania robót ziemnych, sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych, wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego i linii kolejowych.

§ 11.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

Scalenie i podział nieruchomości, dopuszcza się z zastrzeżeniem zachowania:

- 1) dla działek w zabudowie mieszkaniowej wolnostojącej oznaczonej symbolem MN: minimalnej szerokości frontu działki - 20m, minimalnej powierzchni działek - 600 m²;
- 2) dla działek w zabudowie mieszkaniowej bliźniaczej oznaczonej symbolem MN: minimalnej szerokości frontu działki - 16m, minimalnej powierzchni działek - 400 m²;
- 3) dla działek w zabudowie oznaczonej symbolem MW, MU, U, UZ, UK, UT, US: minimalnej szerokości frontu działki - 20m, minimalnej powierzchni działek - 500 m²;
- 4) dla pozostałych terenów, nie wymienionych w pkt 1 - 3, przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne: minimalnej szerokości frontu działki - 2m, minimalnej powierzchni działek - 10 m²;
- 5) kąta nachylenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 80° do 90°.

§ 12.

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

Na obszarze objętym planem miejscowym ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu:

- 1) dla terenów położonych w granicach stref ochronnych i kontrolowanych, określonych na rysunku planu miejscowego dla linii elektroenergetycznych przesyłowych oraz istniejącego gazociągu, obowiązują ograniczenia w użytkowaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dla terenów położonych w strefach ochrony konserwatorskiej obowiązują szczególne ograniczenia w ich użytkowaniu, określone w § 7;
- 3) dla strefy ochrony sanitarnej cmentarza obowiązują ograniczenia w użytkowaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury komunikacyjnej:

1. Ustala się linie rozgraniczające terenów komunikacji i wprowadza się ich następującą klasyfikację funkcjonalną:
 - 1) **KDGP/1 – drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego** (droga krajowa nr 8 Kudowa – Budziska):
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
 - b) docelowy przekrój drogi 2/2,
 - c) dostępność terenów zainwestowanych poprzez drogi klasy niższej, zgodnie z kategoryzacją dróg publicznych,
 - d) występuje konieczność budowy ciągów pieszo-jezdnym wzdłuż zabudowy i poza zabudową;
 - 2) **KDZ/1,2 – drogi klasy zbiorczej**:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
 - b) szerokość jezdni 5,5m - 8,0m;
 - 3) **KDD/(1-17) – drogi klasy dojazdowej**:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
 - b) szerokość jezdni 5,0m - 7,0m;

- 4) **KDW(1-26) – drogi wewnętrzne:** szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 5) **KK/1 – tereny komunikacji kolejowej:** zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. W liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się realizację: infrastruktury technicznej, obiektów usługowo-handlowych, zieleni, elementów małej architektury, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi.
3. W terenie projektowanego przebiegu drogi krajowej nr 8 (w określonych na rysunku planu miejscowego wariantach) obowiązują przepisy odrębne.
4. Dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych o szerokości min. 5m.
5. W granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia §10 pkt 5.

§ 14.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. Dla obszaru objętego planem miejscowym dopuszcza się:
 - 1) lokalizację dystrybucyjnej infrastruktury technicznej, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi;
 - 2) modernizację, przebudowę, rozbudowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi;
 - 3) wydzielanie działek dla realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, niezbędnej dla obsługi terenu (m.in. stacji transformatorowych, przepompowni ścieków itp.) o parametrach innych niż określone w niniejszej uchwale oraz z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych.
2. Obsługę obszaru objętego planem w zakresie infrastruktury technicznej określa się następująco:
 - 1) **zaopatrzenie w wodę:**
 - a) ustala się pobór wody z gminnej sieci wodociągowej, według technicznych warunków przyłączenia, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się pobór wody z własnych ujęć wodnych zgodnie z odrębnymi przepisami;
 - 2) **kanalizacja sanitarna:**
 - a) po wybudowaniu kanalizacji ustala się obowiązek odprowadzania ścieków sanitarnych (bytowych, komunalnych) do lokalnej oczyszczalni ścieków,
 - b) budowa bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne (szamb) lub przydomowych oczyszczalni ścieków, ale tylko do czasu budowy sieci kanalizacyjnej, z zastrzeżeniem lit. d,
 - c) dla terenów przemysłowych dopuszcza się lokalizację podczyszczalni, separatorów, przepompowni i innych urządzeń służących właściwemu odprowadzeniu i oczyszczeniu ścieków,
 - d) w granicach obszary szczególnego zagrożenia powodzią obowiązuje zakaz realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;
 - 3) **kanalizacja deszczowa:**
 - a) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do cieków wodnych lub sieci kanalizacji deszczowej,
 - b) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu na własnym terenie, oraz dopuszcza się rozwiązania techniczne służące zatrzymaniu wód w obrębie terenu w postaci studni chłonnych, systemów rozsączających i zbiorników wodnych,
 - c) zakaz stosowania rozwiązań odwodnieniowych obiektów w sąsiedztwie linii kolejowej związanych z odprowadzaniem wód opadowych na tereny kolejowe i korzystania z kolejowych urządzeń odwadniających;
 - 4) **zaopatrzenie w gaz:**
 - a) po zgazyfikowaniu terenu objętego planem miejscowym, ustala się zaopatrzenie z sieci gazowej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się lokalizację zbiorników gazu płynnego;

5) **elektroenergetyka:**

- a) ustala się zasilanie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej dystrybucyjnej,
- b) w obrębie terenów zabudowy przewiduje się realizację niezbędnych urządzeń elektroenergetycznych rozdzielczych,
- c) w przypadku konieczności budowy stacji transformatorowej 20/0,4 kV przewiduje się stosowanie stacji słupowej lub prefabrykowanej kontenerowej. Dopuszcza się budowę stacji kontenerowej w odległości do 1,5m od granicy z sąsiednią działką budowlaną,
- d) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych na terenie własnym inwestora stosownie do potrzeb,
- e) nową sieć elektroenergetyczną należy prowadzić wzdłuż układów komunikacyjnych. Dopuszcza się prowadzenie sieci poza układami komunikacyjnymi,
- f) w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych inwestycji w granicach obszaru objętego planem zagospodarowania przestrzennego z istniejącą siecią elektroenergetyczną dopuszcza się możliwość jej przebudowy zgodnie z przepisami odrębnymi,
- g) dopuszcza się zasilanie w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi o mocy nie przekraczającej 100kW;

6) **telekomunikacja:**

- a) po doprowadzeniu sieci z sieci telekomunikacyjnej w tym bezprzewodowej, według technicznych warunków przyłączenia operatora sieci,
- b) w terenach zabudowy mieszkaniowej i ochrony konserwatorskiej nie dopuszcza się konstrukcji wieżowych,
- c) wymóg braku powodowania zakłóceń bądź negatywnego oddziaływania na urządzenia radiolączności kolejowej, bądź urządzeń sterowania ruchem kolejowym;

7) **zaopatrzenie w ciepło:**

- a) ustala się obowiązek stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię do celów grzewczych z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczających 100kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych o mocy przekraczającej 10kW i biogazowni;

8) **gospodarka odpadami:** zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15.

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania urządzenia i użytkowania terenów

Nie ustala się przeznaczenia tymczasowego.

§ 16.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36, ust. 4.

Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art.36 ust.4 z dnia 23 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2022 r. poz. 503 ze zm.) w wysokości 30%.

§ 17.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Bardo.

§ 18.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej