

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W NIEMODLINIE

z dnia 2017 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu ewidencyjnego Sady

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r., poz. 446), art. 20 ust. 1, art. 34. ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Niemodlinie nr X/40/15 z dnia 30 kwietnia 2015 roku w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru ewidencyjnego Sady, Rada Miejska w Niemodlinie uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Stwierdza się, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego o którym mowa w ust. 2, nie naruszają studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Niemodlin uchwalonego uchwałą nr XVII/110/11 Rady Miejskiej w Niemodlinie z dnia 24 listopada 2011r. zmienionego uchwałą nr LIII/322/14 z dnia 30 stycznia 2014r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący teren w granicach ewidencyjnych wsi Sady zwanym dalej planem.

3. Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 w skali 1:1000 podzielone na 229 arkuszy o formacie A4;
- 2) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji i zasad finansowania inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3.

§ 2. 1. Na rysunku planu obowiązującymi ustaleniami są:

- 1) oznaczenia regulacyjne z wyłączeniem granic terenów zamkniętych oraz linii podziału na działki budowlane;
- 2) oznaczenia funkcjonalne zawierające symbol przeznaczenia terenu oraz numer terenu spośród innych terenów o tym samym przeznaczeniu;
- 3) oznaczenia elementów ochrony środowiska przyrody i krajobrazu.

2. Pozostałe oznaczenia mają charakter informacyjny.

Rozdział 2.
Definicje i zasady ogólne

§ 3. Ilekroć jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Niemodlinie;
- 2) terenie - należy przez to rozumieć teren, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem, w obszarze którego obowiązują odpowiednie ustalenia;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, ograniczającą teren, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu, elementy nie będące częścią konstrukcji budynku, takie jak gzymsy, okapy lub schody zewnętrzne, mogą przekraczać wyznaczoną w planie linię zabudowy na odcinku nie większym niż 0,80m;

- 4) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć rodzaj użytkowania terenu, który dominuje w terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi;
- 5) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaj użytkowania terenu, który wzbogaca, lub zastępuje przeznaczenie podstawowe;
- 6) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć rodzaj użytkowania terenu, który towarzyszy zapisanemu w planie przeznaczeniu podstawowemu lub dopuszczalnemu, lecz nie może występować jako samodzielne przeznaczenie w granicach terenu;
- 7) urządzeniach i obiektach towarzyszących - należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, sieci), dojazdy, oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego;
- 8) nośnikach reklamowych - należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek formie materialnej wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, niebędący znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach lub znakiem informacyjnym o obiektach użyteczności publicznej ustawionym przez jednostki administracji publicznej;
- 9) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, na której musi stanąć zewnętrzna ściana budynków lub jego naroże oraz określone w ustaleniach planu rodzaje budowli naziemnych niebędących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu; elementy niebędące częścią konstrukcji budynku, takie jak gzymsy, okapy, balkony lub schody zewnętrzne mogą przekraczać wyznaczoną w planie obowiązującą linię zabudowy na odcinku nie większym niż 0,80 m;
- 10) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć wysokość budynków mierzoną zgodnie z przepisami odrębnymi lub wysokość obiektów i urządzeń niebędących budynkami liczoną od średniego poziomu terenu do najwyższej położonego elementu obiektu lub urządzenia,
- 11) usługach nieuciążliwych - działalność usługowa dopuszczona na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, nie zaliczona do przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, oraz nie powodująca przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu i innych standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, odpowiednio dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej;

§ 4. 1. Przedmiotem planu są ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami:

- 1) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MN/U- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;
- 3) MW- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 4) RM - tereny zabudowy zagrodowej;
- 5) U- tereny zabudowy usługowej;
- 6) US - tereny zabudowy usługowej – usługi sportu i rekreacji;
- 7) R - tereny rolnicze;
- 8) ZL - lasy;
- 9) ZLd- tereny dolesień;
- 10) ZC – cmentarze;
- 11) ZP- tereny zieleni urządzonej;
- 12) WS- tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 13) KDGP- teren drogi publicznej głównej ruchu przyspieszonego
- 14) KDZ- tereny dróg publicznych zbiorczych;
- 15) KDD- tereny dróg publicznych dojazdowych;
- 16) KDW- tereny dróg wewnętrznych;

17) E- elektroenergetyka.

§ 5. 1. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) uwzględnia się występowanie obszaru objętego planem w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych „GZWP 338” subzbiornik Paczków Niemodlin oraz części obszaru objętego planem w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych „GZWP 335”, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) obszar objęty planem położony jest w granicach jednolitej części wód powierzchniowych Ścinawa Niemodlińska od Mesznej do Nysy Kłodzkiej i Młynówka, dla których obowiązują wymagania określone w planie gospodarowania wodami w dorzeczu Odry;
- 3) obowiązują zakazy określone dla Obszaru Chronionego Krajobrazu „Bory Niemodlińskie”;
- 4) prowadzona działalność usługowa oraz działalność produkcyjna w gospodarstwach rolnych nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami terenu, do którego Inwestor posiada tytuł prawny;
- 5) przed przystąpieniem do budowy należy zdjąć i wykorzystać warstwę próchniczą gleby - humus;
- 6) uwzględnia się tereny dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem MN,
 - b) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone symbolem MW,
 - c) tereny zabudowy zagrodowej oznaczone symbolem RM,
 - d) tereny mieszkaniowo - usługowe oznaczone symbolem MN/U,
 - e) tereny rekreacyjno - wypoczynkowe oznaczone symbolem ZP;
- 7) zakazuje się:
 - a) lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, instalacji do przetwarzania odpadów oraz urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - b) odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód: powierzchniowych, podziemnych i gruntów oraz lokalizacji obiektów budowlanych, które nie wykluczają w drodze sytuacji awaryjnych skażenia lub zakażenia środowiska, z wyłączeniem obiektów wyposażonych w system monitoringu lub w systemy zabezpieczające przed skażeniem gruntu i wód podziemnych,
 - c) eksploatacji kopalni,
 - d) realizacji działań mogących znacząco negatywnie oddziaływać na przedmiot ochrony OZW Natura 2000 Bory Niemodlińskie oraz integralność tego obszaru,
 - e) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, które mogą spowodować negatywny wpływ na ochronę przyrody oraz krajobrazu;
- 8) dopuszcza się:
 - a) lokalizację przedsięwzięć zaliczonych do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko: na terenach oznaczonych symbolami: R, 1WS, 2WS, 6WS, RM, ZLd, MN/U, oraz przedsięwzięć na terenach zespołów zabudowy, gdzie kwalifikacja przedsięwzięcia wynika z powierzchni zabudowy,
 - b) lokalizację przedsięwzięć zaliczonych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, na terenie oznaczonym symbolem 5WS, a dla części tego terenu zlokalizowanym na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią zgodnie z zasadami, o których mowa w ust. 4 pkt.5,
 - c) lokalizację przedsięwzięć zaliczonych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko, polegających na realizacji inwestycji celu publicznego;
- 9) nakazuje się:
 - a) zapewnienie dostępu do cieków naturalnych i sztucznych cieków wodnych w celu umożliwienia wykonywania robót konserwacyjnych,

- b) budowanie urządzeń zabezpieczających przed przedostaniem się substancji zagrażających środowisku naturalnemu wód i powierzchni ziemi na terenach, na których istnieje niebezpieczeństwo zanieczyszczenia wód i powierzchni ziemi,
- c) uszczelnianie nawierzchni i zabezpieczanie ich przed spływem zanieczyszczonych wód na tereny przyległe,
- d) stosowanie nowoczesnych rozwiązań technicznych i technologicznych zapobiegających powstawaniu ponadnormatywnych emisji poza granice terenu, do którego Inwestor posiada tytuł prawny, w zakresie emisji substancji złoonych, hałasu oraz zanieczyszczenia wody, gleby i ziemi,
- e) konserwowanie istniejącego drzewostanu.

2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, wartości kulturowych i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) przedmiotem ochrony prawnej są zabytki archeologiczne oznaczone na rysunku planu, tj.:
 - a) stanowisko archeologiczne nr 1 - obozowisko mezolit, punkt osadniczy – kultura łuzycka, punkt osadniczy wczesne średniowiecze oraz punkt osadniczy średniowiecze,
 - b) stanowisko archeologiczne nr 2 - punkt osadniczy pradzieje;
- 2) wszelkie roboty ziemne w otoczeniu wyżej wskazanych stanowisk należy prowadzić pod nadzorem archeologicznym;
- 3) ochronie prawnej podlegają następujące zabytki oznaczone na rysunku planu, ujęte w ewidencji zabytków:
 - a) zespół folwarczny,
 - b) pomnik ofiar I wojny światowej (relikt) w centrum wioski,
 - c) dom nr 40,
 - d) droga z nawierzchnią brukową,
 - e) dom w zagrodzie nr 21,
 - f) stodoła w zagrodzie nr 21,
 - g) dom nr 23,
 - h) dom nr 25,
 - i) dom nr 27,
 - j) dom nr 40 a,
 - k) dom w zespole folwarcznym nr 52,
 - l) dom w zespole folwarcznym nr 56,
 - m) dom w zespole folwarcznym nr 57,
 - n) dom w zespole folwarcznym nr 58,
 - o) dom nr 59,
 - p) dom nr 63;
- 4) obiekty, o których mowa w ust. 3 podlegają zachowaniu z możliwością dokonywania remontów i adaptacji pomieszczeń (poddaszy), w celu poprawy warunków mieszkaniowych i bytowych;
- 5) o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej ustala się:
 - a) zachowanie w niezmienionej formie oryginalnych gabarytów, wysokości, kształtu dachów, rodzaju materiału pokrywającego dach oraz wykończeń ścian zewnętrznych, formy elewacji, detali architektonicznych, stolarki otworowej oraz zabytkowych elementów wewnętrznych,
 - b) zakaz ocieplania elewacji posiadających detal architektoniczny oraz elewacji ceramicznych,
 - c) zakaz umieszczania wszelkich reklam w miejscach przesłaniających detale architektoniczne i nośników reklamowych na obiektach, a także w formie wolnostojących konstrukcji,

d) umieszczenie tablic informacyjnych instytucji oraz szyldów sklepów, przedsiębiorstw i instytucji wyłącznie w przyziemiu budynku w rejonie wejścia, nie wyżej niż gzyms dzielący parter od pozostałych kondygnacji o ujednoliconej formie i stylu.

3. Zasady ogólne w zakresie kształtowania ładu przestrzennego:

1) o ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej zakazuje się:

a) lokalizacji na terenach zabudowy mieszkaniowej obiektów tymczasowych, z wyłączeniem obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania położonych na terenie budowy oraz ustawiania barakowozów używanych przy wykonywaniu robót budowlanych, badań geologicznych i pomiarów geodezyjnych,

b) lokalizacji od strony dróg publicznych ogrodzeń o przeszłach wykonanych z prefabrykowanych płyt betonowych,

c) stosowania okładzin elewacyjnych oblicówki z paneli winylowych, lub podobnych imitujących deskowanie;

2) o ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej dopuszcza się:

a) lokalizację na terenach zabudowy mieszkaniowej, usługowej i zagrodowej wolno stojących nośników reklamowych oraz nośników reklamowych na budynkach o wymiarach nie większych niż 4m², na jednym budynku z wyłączeniem nośników świetlnych oraz nośników reklamowych w obrębie oddziaływań skrzyżowań drogi krajowej,

b) lokalizację znaków oraz planów informacyjnych oraz promocyjnych związanych z realizacją inwestycji z wykorzystaniem środków Unii Europejskiej,

c) rozbudowę budynków na stały pobyt ludzi o obiekty i urządzenia techniczne do komunikacji, w tym do obsługi osób niepełnosprawnych, jak schody, rampy, windy;

3) o ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej ustala się:

a) w odniesieniu do terenów, dla których nie ustalono linii zabudowy, a dopuszcza się na nich lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami szczegółowymi, należy przyjąć minimalną odległość od krawędzi jezdni zgodnie z przepisami o drogach publicznych lub o transporcie kolejowym,

b) w odniesieniu do działek budowlanych niespełniających swoim sposobem zabudowy wymaganych wskaźników zagospodarowania terenu określonych w przepisach szczegółowych uchwały, dopuszcza się ich utrzymanie, bez możliwości dalszego zwiększania intensywności zabudowy oraz zmniejszania udziału powierzchni biologicznie czynnej,

c) w odniesieniu do obiektów budowlanych nie spełniających wymagań określonych w przepisach szczegółowych, dopuszcza się roboty budowlane polegające na ich remoncie, odbudowie, przebudowie oraz rozbiórce.

4. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:

1) na obszarze objętym planem nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych oraz tereny górnicze;

2) ochronie prawnej podlegają udokumentowane złoża kopalin ilastych ceramiki budowlanej „Niemodlin II” ;

3) ochronie prawnej podlega Obszar Chronionego Krajobrazu „Bory Niemodlińskie”;

4) ochronie prawnej podlega obszar OZW Natura 2000 „Bory Niemodlińskie”, w tym siedliska przyrodnicze chronione i siedliska chronionych w nim gatunków zwierząt;

5) na części obszaru objętego planem, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzią jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q10%) oraz średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%) - dla obszarów tych obowiązują szczególne wymagania w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu określone w Prawie wodnym;

6) na części obszaru objętego planem, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, występują obszary zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzią jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%).

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i komunikacji:

- 1) lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic, w chodnikach, zieleńcach i poboczach, z zastrzeżeniem pkt. 2;
- 2) o ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej nakazuje się sytuowanie liniowych elementów infrastruktury technicznej, towarzyszących urządzeń i przyłączy do poszczególnych obiektów pod ziemią, z wyjątkiem tych, dla których wyznaczono odrębne tereny;
- 3) dopuszcza się sytuowanie liniowych elementów infrastruktury technicznej pod jezdniami dróg;
- 4) dopuszcza się, o ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej usytuowanie urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi ulic na terenach przyległych;
- 5) dopuszcza się naziemne kubaturowe urządzenia infrastruktury technicznej, np. trafostacji, jako obiekty budowane w granicach poszczególnych terenów, przeznaczonych na inne funkcje;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) zaopatrzenie nowych terenów w wodę z wiejskiej sieci wodociągowej, lub ujęć własnych,
 - b) nowe odcinki sieci wodociągowej należy wykonać o przekrojach zabezpieczających potrzeby przeciwpożarowe z wyposażeniem w hydranty zewnętrzne,
 - c) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę do celów technologicznych związanych z obsługą gospodarstw rolnych z wód powierzchniowych i podziemnych,
- 7) w zakresie odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków ustala się:
 - a) odprowadzenie ścieków komunalnych poprzez zbiorową kanalizację sanitarną w systemie grawitacyjnym bądź pompowym do kanalizacji sanitarnej,
 - b) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się lokalizację szczelnych zbiorników wybieralnych lub przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 8) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się: rozwiązania odprowadzania wód opadowych z wykorzystaniem istniejącego systemu melioracji, z dopuszczeniem odprowadzania wód opadowych i roztopowych z połąci dachowych oraz terenów utwardzonych na tereny własne inwestora, w tym do ziemi;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
 - a) dopuszcza się lokalizację sieci gazowych niskiego i średniego ciśnienia w powiązaniu z istniejącą siecią na terenie miasta Niemodlina,
 - b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych instalacji na gaz płynny propan - butan;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się indywidualny sposób zaopatrzenia w ciepło obiektów z dopuszczeniem źródeł odnawialnych o mocy do 100 kW;
- 11) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - a) system zasilania elektroenergetycznego oparty o istniejące urządzenia elektroenergetyczne, dopuszcza się lokalizację sieci elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia w systemie napowietrznym i kablowym na zasadach określonych w ustaleniach ogólnych,
 - b) realizację sieci elektroenergetycznych niskiego napięcia dla zasilania nowoprojektowanej zabudowy w systemie kablowym,
 - c) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych,
 - d) utrzymuje się istniejącą sieć wysokiego napięcia 220 kV relacji Groszowice – Ząbkowice, z dopuszczeniem jej przebudowy w systemie napowietrznym do napięcia 400 kV, zgodnie z trasą sieci określoną na rysunku planu,
 - e) zasady użytkowania terenu w obszarze obejmującym pas terenu pod przewodem linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 400kV oraz w odległości, co najmniej 35 m od osi linii w obie strony oraz pod przewodem linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 220kV oraz w odległości, co najmniej 25 m od osi linii w obie strony:

- zakazuje się sadzenia zieleni wysokiej pod linią elektroenergetyczną oraz wzdłuż linii po obu jej stronach w pasie terenu zapewniającym spełnienie wymagań bezpieczeństwa konstrukcji, użytkowania oraz utrzymania właściwego stanu technicznego linii,

- zakazuje się lokalizacji wszelkich budynków;

12) w zakresie sieci teletechnicznych ustala się:

a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu na terenach oznaczonych symbolami: MN, MN/U, U, MW, i RM,

b) na pozostałych terenach dopuszcza się inwestycje z zakresu łączności publicznej, w tym lokalizację sieci szerokopasmowych;

13) w zakresie układu komunikacyjnego ustala się:

a) układ komunikacyjny oparty o drogi publiczne: powiatową 1KDZ oraz drogi dojazdowe KDD i wewnętrzne KDW,

b) w przypadku przebudowy lub remontu dróg rozwiązania komunikacyjne należy dostosować do potrzeb osób niepełnosprawnych, w tym zapewnić podjazdy i zjazdy z ciągów pieszych i chodników w miejscach, gdzie jest to możliwe,

c) nakazuje się chodniki wzdłuż dróg publicznych zlokalizowanych w obrębie terenów przewidzianych pod zabudowę i dostępnych z tych dróg, z wyjątkiem ciągów pieszo-jezdnym, o ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej,

d) ustalenia w zakresie miejsc postojowych zgodnie z przepisami szczegółowymi z uwzględnieniem następujących zasad: ustalone w przepisach szczegółowych wskaźniki miejsc postojowych odnoszą się do miejsc otwartych - parkingi terenowe oraz miejsc wbudowanych w budynkach oraz wiatach,

e) ustalenia w zakresie parametrów dróg zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczegółowych.

6. Warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) ograniczenia na terenach sąsiadujących z terenami kolejowymi:

a) zakazuje się wprowadzania zmian stosunków wodnych na terenach przyległych do linii kolejowych oraz odprowadzania wód opadowych na teren kolejowy,

b) zakazuje się lokalizacji magistrali wodociągowych większych niż 1200 mm wzdłuż terenów kolejowych,

c) zakazuje się odprowadzania ścieków do rowów przytorowych,

d) zakazuje się instalowania w rejonie dróg przy linii kolejowej świateł kolorów stosowanych w sygnalizacji kolejowej,

e) zakazuje się lokalizacji ścieżek rowerowych i alejek spacerowych w bezpośrednim sąsiedztwie linii kolejowej,

f) dopuszcza się lokalizację urządzeń przekaźnikowych, w tym konstrukcji wieżowych, pod warunkiem lokalizacji masztu w odległości większej od obszaru kolejowego niż jego wysokość,

g) wprowadzanie zieleni wysokiej w sąsiedztwie linii kolejowej wymaga zachowania odległości nie mniejszej niż 15,0 m od osi skrajnego toru kolejowego,

h) planowane inwestycje powinny uwzględniać uciążliwości i zagrożenia pochodzące od linii kolejowej;

i) konstrukcja obiektów położonych w sąsiedztwie linii kolejowej powinna uwzględniać wibracje i drgania,

j) budynki mieszkalne i budowle zlokalizowane w sąsiedztwie linii kolejowych wymagają zabezpieczenia przed wibracjami i drganiami z dopuszczeniem zastosowania ekranów akustycznych;

2) nie wyznacza się terenów, dla których obowiązuje zakaz zabudowy.

7. Granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

1) wyznacza się następujące tereny dla realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

- a) tereny dróg publicznych: dojazdowych i zbiorczych oznaczonych na rysunku planu symbolem KDD, KDZ,
 - b) tereny urządzeń infrastruktury oznaczony na rysunku planu symbolem E;
- 2) granice wyżej wymienionych terenów pokrywają się z ich liniami rozgraniczającymi.

8. Granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej:

1) wyznacza się następujące tereny dla realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:

- a) tereny drogi publicznej: głównej ruchu przyspieszonego oznaczonej na rysunku planu symbolem KDGP,
 - b) tereny kolejowe określone na rysunku planu symbolem KK,
 - c) tereny lokalizacji linii elektroenergetycznych wysokich napięć: 220 kV, 400 kV;
- 2) granice wyżej wymienionych terenów pokrywają się z ich liniami rozgraniczającymi, a w przypadku linii elektroenergetycznych wysokich napięć z ich strefami ochronnymi.

9. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów:

- 1) utrzymuje się kolorystykę elewacji budynków pochodzących przed 1945 r. wykonanych z cegły klinkierowej bez możliwości ich termoizolacji zewnętrznej;
- 2) o ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej ustala się następujące zasady doboru kolorystyki elewacji dla terenów zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej: ściany pastelowe max. 3 odcienie;
- 3) zasady sytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych obiektów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości z zastrzeżeniem wymagań określonych w przepisach szczegółowych:
 - a) dopuszcza się usytuowanie ścian bez otworów okiennych i drzwiowych budynków garażowych lub gospodarczych w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy,
 - b) o ile uwarunkowania terenowe wynikające z przebiegu dróg nie stanowią inaczej ustala się: na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej zasadę sytuowania budynków mieszkalnych oraz garażowych w stosunku do granic przyległych nieruchomości: co najmniej jedna ściana budynku winna być usytuowana równolegle do granicy działki sąsiedniej.

10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN):

- a) minimalna wielkość działki powinna wynosić - 400 m²,
- b) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić 18 m,
- c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić $90^{\circ} \pm 15^{\circ}$;

2) dla zabudowy usługowej (U):

- a) minimalna wielkość działki powinna wynosić - 1200 m²,
- b) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić - 25 m,
- c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić $90^{\circ} \pm 15^{\circ}$;

3) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej MN/U;

- a) minimalna wielkość działki powinna wynosić - 1000 m²,
- b) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić - 25 m,
- c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić $90^{\circ} \pm 15^{\circ}$;

4) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW);

- a) minimalna wielkość działki powinna wynosić - 2400 m²,

- b) minimalna szerokość powinna wynosić działki - 72 m,
 - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić $90^{\circ} \pm 15^{\circ}$;
- 5) dopuszcza się wydzielenie działek o parametrach innych niż określone w uchwale w celu wydzielenia niezbędnych działek dla realizacji urządzeń i obiektów towarzyszących, dla których nie ustala się minimalnych powierzchni, szerokości i kąta położenia działek w stosunku do pasa drogowego.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów użytkowanych rolniczo.

§ 6. Dla terenów oznaczonych symbolami: od 1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 9R, 10R, 11R, 12R, 13R, 14R, 15R, 16R, 17R, 18R, 19R, 20R, 21R, 22R, 23R, 24R, 25R, 26R, 27R, 28R, 29R, 30R, 31R, 32R, 33R, 34R, 35R, 36R, 37R, 38R ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny rolnicze;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszcza się:
 - zalesienia oraz zadrzewienia śródpolne,
 - budowle i urządzenia służące gospodarce wodnej,
 - urządzenia melioracji wodnych,
 - stawy rybne i inne zbiorniki wodne służące wyłącznie dla potrzeb rolnictwa, z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolami: 1R, 8R w granicach udokumentowanego złoża kopalin, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - budowle i urządzenia rolnicze, z zastrzeżeniem lit.b, tiret drugie,
 - b) zakazuje się lokalizacji:
 - nośników reklamowych,
 - otwartych zbiorników na płynne odchody zwierzęce, komór fermentacyjnych, biogazowni rolniczych oraz myjni płytowych dla pojazdów i urządzeń rolniczych i innych pojazdów transportowych;
- 3) stawkę procentową na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 10%.

§ 7. Dla terenów oznaczonych symbolami: 1WM, 2WM ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren urządzeń melioracyjnych podstawowych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zakazuje się niszczenia i usuwania zieleni przywodnej,
 - b) dopuszcza się urządzenia wodne;
- 3) stawkę procentową na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 1%.

§ 8. Dla terenu oznaczonego symbolem 1RM, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach ogrodniczych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki max. 25%,
 - b) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej min. 45%,
 - c) intensywność zabudowy od 0,2 do 0,5,
 - d) wskaźnik miejsc postojowych: co najmniej 2 miejsca postojowe na samochód osobowy na 1 mieszkanie,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy, jak oznaczono na rysunku planu,

f) dopuszcza się:

- budynki mieszkalne, wiaty, budynki gospodarcze i garażowe,
- obiekty małej architektury,
- przebudowę istniejących budynków zgodnie z przeznaczeniem podstawowym terenu,
- budowle rolnicze z wyłączeniem lokalizacji otwartych zbiorników na płynne odchody zwierzęce, komór fermentacyjnych, biogazowni oraz myjni płytowych dla pojazdów i urządzeń rolniczych i innych pojazdów transportowych,
- urządzenia i obiekty towarzyszące,
- budynki inwentarskie oraz chów i hodowlę zwierząt w liczbie nie większej niż 40 DJP, z wyłączeniem zwierząt futerkowych;
- urządzenia i obiekty towarzyszące;

3) zasady kształtowania nowej zabudowy, w tym gabaryty projektowanych obiektów:

a) budynki mieszkalne:

- wysokość budynku max. 9 m,
- dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych o kątach nachylenia połaci dachowej 40° - 45°, pokryte dachówką ceramiczną w kolorze naturalnym,
- kalenica główna dachu usytuowana prostopadłe do frontu działki,

b) pozostałe budynki i wiaty:

- wysokość budynków gospodarczych, w tym magazynowych i inwentarskich max. 9m,
- dachy jedno lub dwuspadowe o kątach nachylenia połaci dachowej max. 45°, pokryte dachówką lub materiałem dachówko-podobnym,
- kalenica prostopadła lub równoległa do kalenicy budynku mieszkalnego,

c) budowle i urządzenia rolnicze - wysokość max. 15 m;

4) stawkę procentową na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§ 9. Dla terenów oznaczonych symbolami: 3RM, 8RM, 9RM ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach hodowlanych;

2) dla terenu oznaczonego symbolem 8RM obowiązują ustalenia określone w §5 ust. 2 pkt. 3, 4, 5 uchwały;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki max. 40%,

b) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej min. 30%,

c) intensywność zabudowy od 0,3 do 0,8 ,

d) wskaźnik miejsc postojowych: co najmniej 2 miejsca postojowe na samochód osobowy na 1 mieszkanie,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy, jak oznaczono na rysunku planu,

f) dla terenu oznaczonego symbolem 9RM, nieprzekraczalna linia zabudowy od strony obszaru zwartej zabudowy wsi dotyczy wyłącznie lokalizacji obiektów związanych z chowem lub hodowlą zwierząt,

g) dopuszcza się:

- uzupełnienie zabudowy o obiekty związane z produkcją rolniczą tj.: budynki mieszkalne, wiaty, obiekty małej architektury, budynki gospodarcze i garażowe,
- przebudowę istniejących budynków zgodnie z przeznaczeniem terenu,

- budowle rolnicze z wyłączeniem lokalizacji otwartych zbiorników na płynne odchody zwierzęce, komór fermentacyjnych, biogazowni oraz myjni płytowych dla pojazdów i urządzeń rolniczych i innych pojazdów transportowych,
- urządzenia i obiekty towarzyszące,
- budynki inwentarskie oraz chów i hodowlę zwierząt w liczbie nie większej niż 60 DJP, z wyłączeniem zwierząt futerkowych;

4) zasady kształtowania nowej zabudowy, w tym gabaryty projektowanych budynków:

a) budynki mieszkalne

- wysokość budynku max. 9 m,
- dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych o kątach nachylenia połaci dachowej 40°- 45°, pokryty dachówką ceramiczną w kolorze naturalnym,
- kalenica główna dachu usytuowana prostopadle do frontu działki,

b) pozostałe budynki i wiaty:

- wysokość max. 10 m,
- dachy jedno lub dwuspadowe o kątach nachylenia połaci dachowej max. 45°, pokryte dachówką lub materiałem dachówko-podobnym,
- kalenica prostopadła lub równoległa do kalenicy budynku mieszkalnego,

c) budowle i urządzenia rolnicze wysokość max. 15 m;

5) stawkę procentową na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§ 10. Dla terenów oznaczonych symbolami: 4RM, 5RM, 6RM, 7RM ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki max. 30%,
- b) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej min. 50%,
- c) intensywność zabudowy od 0,2 do 0,6,
- d) wskaźnik miejsc postojowych: co najmniej 2 miejsca postojowe na samochód osobowy na 1 mieszkanie,
- e) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy, jak oznaczono na rysunku planu,
- f) dopuszcza się:
 - budynki mieszkalne, wiaty, obiekty małej architektury, budynki gospodarcze i garażowe,
 - przebudowę istniejących budynków zgodnie z przeznaczeniem terenu,
 - budowle rolnicze z wyłączeniem lokalizacji otwartych zbiorników na płynne odchody zwierzęce, komór fermentacyjnych, biogazowni oraz myjni płytowych dla pojazdów i urządzeń rolniczych i innych pojazdów transportowych,
 - urządzenia i obiekty towarzyszące,
 - budynki inwentarskie oraz chów i hodowlę zwierząt w liczbie nie większej niż 40 DJP, z wyłączeniem zwierząt futerkowych;

3) zasady kształtowania nowej zabudowy, w tym gabaryty projektowanych budynków:

a) budynki mieszkalne:

- wysokość budynku max. 9 m,

- dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych o kątach nachylenia połaci dachowej 40°- 45°, pokryty dachówką ceramiczną w kolorze naturalnym,
- kalenica główna dachu usytuowana prostopadłe do frontu działki,

b) pozostałe budynki i wiaty:

- wysokość max. 10 m,
- dachy jedno lub dwuspadowe o kątach nachylenia połaci dachowej max. 45°, pokryte dachówką lub materiałem dachówko-podobnym,
- kalenica prostopadła lub równoległa do kalenicy budynku mieszkalnego,

c) budowle i urządzenia rolnicze - wysokość max. 15 m;

4) stawkę procentową na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§ 11. Dla terenu oznaczonego symbolem 2RM, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy, jak oznaczono na rysunku planu,
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki max. 30%,
- c) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej min. 40%,
- d) intensywność zabudowy od 0,3 do 0,7,
- e) wskaźnik miejsc postojowych: co najmniej 2 miejsca postojowe na samochód osobowy na 1 mieszkanie,
- f) dopuszcza się:
 - uzupełnienie zabudowy o obiekty związane z produkcją rolniczą tj.: budynki mieszkalne, wiaty, obiekty małej architektury, budynki gospodarcze i garażowe,
 - przebudowę istniejącego budynku zgodnie z przeznaczeniem terenu,
 - budowle rolnicze z wyłączeniem lokalizacji otwartych zbiorników na płynne odchody zwierzęce, komór fermentacyjnych, biogazowni oraz myjni płytowych dla pojazdów i urządzeń rolniczych i innych pojazdów transportowych,
 - urządzenia i obiekty towarzyszące;

3) zasady kształtowania nowej zabudowy, w tym gabaryty projektowanych budynków:

a) budynki mieszkalne:

- wysokość budynku max. 9 m,
- dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych o kątach nachylenia połaci dachowej 40°- 45°, pokryty dachówką ceramiczną w kolorze naturalnym,
- kalenica główna dachu usytuowana prostopadłe do frontu działki,

b) pozostałe budynki i wiaty:

- wysokość budynków i wiat max. 10 m,
- dachy jedno lub dwuspadowe o kątach nachylenia połaci dachowej max. 45°, pokryte dachówką lub materiałem dachówko-podobnym,
- kalenica prostopadła lub równoległa do kalenicy budynku mieszkalnego,

c) budowle i urządzenia rolnicze: wysokość max. 10 m;

4) stawkę procentową na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

Rozdział 4.

Ustalenia szczegółowe dla terenów zieleni i wód.

§ 12. Dla terenów oznaczonych symbolami od 1ZLd, 2ZLd, 3ZLd, 4ZLd, 5ZLd, 6ZLd, 7ZLd, 8ZLd, 9ZLd, 10ZLd ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - dolesienia;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się zalesienie oraz urządzenie terenu zgodnie z przepisami o lasach,
 - b) dopuszcza się:
 - budowle i urządzenia służące gospodarce leśnej oraz służące funkcjom wypoczynkowym lasów,
 - urządzenia infrastruktury technicznej nadziemnej i podziemnej pod warunkiem, że nie spowoduje to konieczności trwałego przeznaczenia gruntów na cele nieleśne,
 - c) zakazuje się dokonywania niekorzystnych dla flory i fauny zmian w stosunkach wodnych;
- 3) stawkę procentową na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 1%.

§ 13. Dla terenów oznaczonych symbolami od 1ZL, 2 ZL, 3 ZL, 4 ZL, 5 ZL, 6ZL, 7 ZL, 8 ZL, 9 ZL, 10 ZL, 11 ZL, 12 ZL, 13 ZL, 14 ZL, 15 ZL, 16 ZL ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - lasy;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszcza się:
 - budowle i urządzenia służące gospodarce leśnej oraz służące funkcjom wypoczynkowym lasów,
 - urządzenia infrastruktury technicznej nadziemnej i podziemnej pod warunkiem, że nie spowoduje to konieczności trwałego przeznaczenia gruntów na cele nieleśne, a na terenach oznaczonych symbolami 13 ZL i 16 ZL także nie wpłynie znacząco negatywnie na przedmiot ochrony OZW Natura 2000 „Bory Niemodlińskie”,
 - b) zakazuje się dokonywania niekorzystnych dla flory i fauny zmian w stosunkach wodnych,
 - c) na częściach terenów oznaczonych symbolami 13 ZL i 16 ZL występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, dla których obowiązują zakazy w zakresie ochrony przed powodzią ;
- 3) stawkę procentową na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 1%.

§ 14. Dla terenów oznaczonych symbolami: 1WS , 2WS, 6WS ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - tereny zieleni urządzonej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu max. 0,10,
 - b) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej min. 70%,
 - c) intensywność zabudowy - od 0,01 do 0,10,
 - d) zakazuje się niszczenia i usuwania zieleni przywodnej,
 - e) dopuszcza się:
 - urządzenia wodne,
 - obiekty służące gospodarce rybackiej,
 - chów i hodowlę ryb typu karpiego,

- zieleń urządzoną,
- obiekty urządzenia rekreacji indywidualnej, ławki, obiekty małej architektury, wiaty, altany,
- urządzenia i obiekty towarzyszące;

4) zasady kształtowania zabudowy:

- a) wysokość zabudowy wiat i altan max. 7 m,
- b) geometria dachu i kierunek kalenicy dowolny,
- c) wysokość zabudowy obiektów małej architektury max. 6m;

5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1%.

§ 15. Dla terenu oznaczonego symbolem 3WS ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny wód powierzchniowych śródlądowych;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) zakazuje się:
 - dokonywania zmian stosunków wodnych,
 - niszczenia i usuwania zieleni przywodnej,

b) dopuszcza się urządzenia wodne;

3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1%.

§ 16. Dla terenów oznaczonych symbolami: 4WS i 5WS ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny wód powierzchniowych śródlądowych;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) zasady użytkowania – stawy hodowlane,

b) zakazuje się niszczenia i usuwania zieleni przywodnej, a na terenie oznaczonym symbolem 5WS także działań mogących znacząco negatywnie wpływać na przedmiot ochrony OZW Natura 2000 „Bory Niemodlińskie”,

c) dopuszcza się:

- urządzenia wodne,
- obiekty służące racjonalnej gospodarce rybackiej,
- chów i hodowlę ryb typu karpiego,

d) na części terenu oznaczonym symbolem 5WS wzdłuż rzeki Ścinawy Niemodlińskiej obejmującym strefy przybrzeżne występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, dla których obowiązują zakazy w zakresie ochrony przed powodzią;

3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1%.

§ 17. Dla terenu oznaczonego symbolem 7WS ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny wód powierzchniowych śródlądowych - rzeka Ścinawa Niemodlińska;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dopuszcza się lokalizację budowli i urządzeń służących gospodarce wodnej oraz obiektów i urządzeń przeciwpowodziowych,

b) zakazuje się niszczenia i usuwania zieleni przywodnej,

c) zakazuje się niszczenia i usuwania zieleni przywodnej, a także działań mogących znacząco negatywnie wpływać na przedmiot ochrony OZW Natura 2000 „Bory Niemodlińskie”,

- d) wzdłuż rzeki Ścinawy Niemodlińskiej obejmującej strefę przybrzeżną występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, dla których obowiązują zakazy w zakresie ochrony przed powodzią;
- 3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1 %.

§ 18. Dla terenu oznaczonego symbolem 1ZP , ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zieleni urządzonej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ochronie prawnej podlega pomnik ofiar I wojny światowej, który należy wyeksponować i poddać renowacji,
 - b) dopuszcza się zieleni urządzonej typu parkowego, urządzenia wodne w tym budowle hydrotechniczne;
- 3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1%.
 - a) nakazuje się zieleni w formie urządzonej,
 - b) zakazuje się niszczenia zieleni przyrodnej;
- 4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1%.

§ 19. Dla terenu oznaczonego symbolem: 1ZC ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren cmentarza zamkniętego;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - tereny zieleni parkowej, pod uprzedniej likwidacji terenu cmentarnego;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dla przeznaczenia dopuszczalnego:
 - a) dopuszcza się:
 - zieleni parkową,
 - obiekty i urządzenia małej architektury,
 - b) zakazuje się pochówku zmarłych;
- 4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1%.

Rozdział 5.

Ustalenia szczegółowe dla terenów zabudowy mieszkaniowej.

§ 20. Dla terenów oznaczonych symbolami: 1MN, 2MN, 4MN, 5MN, 20MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - tereny zabudowy usługowej: usługi nieuciążliwe wbudowane w budynek mieszkalny o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 35% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki max. 30%,
 - b) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej min. 60%,
 - c) intensywność zabudowy od 0,2 do 0,4,
 - d) wskaźnik miejsc postojowych: co najmniej 2 miejsca postojowe na samochód osobowy na 1 mieszkanie, a w przypadku lokalizacji usług oraz co najmniej 1 miejsce na każde 40 m² powierzchni użytkowej części usługowej w tym co najmniej 1 miejsce postojowe dla osób zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - e) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, jak oznaczono na rysunku planu,
 - f) dopuszcza się:

- budynki mieszkalne, gospodarcze i garażowe, wiaty, obiekty małej architektury,
- urządzenia i obiekty towarzyszące;

4) zasady kształtowania nowej zabudowy, w tym gabaryty projektowanych budynków:

a) budynki mieszkalne:

- wysokość budynku max. 10 m,
- dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych lub wielospadowe w układzie kalenicowo – szczytowym o kątach nachylenia połaci dachowej 35° - 45°, pokryte dachówką w kolorze czerwonym lub brązowym,
- kierunek kalenicy: dla terenów 1MN, 2MN, 20MN prostopadła do frontu działki, dla terenów 4MN i 5MN równoległa do frontu działki,

b) budynki gospodarcze i garażowe i wiaty:

- wysokość max. 8 m,
- dachy dwuspadowe o kątach nachylenia połaci dachowej od 35° do 45° pokryte dachówką lub materiałem dachówko-podobnym w kolorze czerwonym lub brązowym,
- kalenica prostopadła lub równoległa do kalenicy budynku mieszkalnego;

5) stawkę procentową na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§ 21. Dla terenów oznaczonych symbolami: 3MN, 17MN, 22MN, 25MN, 28MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – tereny zabudowy usługowej: usługi nieuciążliwe wbudowane w budynek mieszkalny o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 35% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki max. 30%,
 - b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej min. 0,50,
 - c) intensywność zabudowy od 0,06 do 0,25,
 - d) wskaźnik miejsc postojowych: co najmniej 2 miejsca postojowe na samochód osobowy na 1 mieszkanie, a w przypadku lokalizacji usług oraz co najmniej 1 miejsce na każde 40 m² powierzchni użytkowej części usługowej w tym co najmniej 1 miejsce postojowe dla osób zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - e) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, jak oznaczono na rysunku planu,
 - f) dopuszcza się:
 - budynki mieszkalne, gospodarcze i garażowe, wiaty, obiekty małej architektury,
 - urządzenia i obiekty towarzyszące;

4) zasady kształtowania nowej zabudowy, w tym gabaryty projektowanych budynków:

a) budynki mieszkalne:

- wysokość budynku max. 10 m,
- dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci dachowej 35° - 45°, pokryte dachówką w kolorze czerwonym, czarnym lub brązowym,
- kalenica prostopadła do frontu działki,

b) budynki gospodarcze i garażowe i wiaty:

- wysokość max. 8 m,
- dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci dachowej od 35° do 45° pokryte dachówką lub materiałem dachówko-podobnym w kolorze czerwonym, czarnym lub brązowym,

- kalenica prostopadła lub równoległa do kalenicy budynku mieszkalnego;

5) stawkę procentową na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§ 22. Dla terenów oznaczonych symbolami: 9MN, 10MN, 11MN, 23MN, 24MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – tereny zabudowy usługowej: usługi nieuciążliwe wbudowane w budynek mieszkalny, o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 35% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki max. 30%,
 - b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej min. 0,50,
 - c) intensywność zabudowy od 0,06 do 0,25,
 - d) wskaźnik miejsc postojowych: co najmniej 2 miejsca postojowe na samochód osobowy na 1 mieszkanie, a w przypadku lokalizacji usług oraz co najmniej 1 miejsce na każde 40 m² powierzchni użytkowej części usługowej w tym co najmniej 1 miejsce postojowe dla osób zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - e) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, jak oznaczono na rysunku planu,
 - f) dopuszcza się:
 - budynki
 - urządzenia i obiekty towarzyszące;

4) zasady kształtowania nowej zabudowy, w tym gabaryty projektowanych budynków:

- a) budynki mieszkalne:
 - wysokość budynków max. 10 m,
 - dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych o kątach nachylenia połaci dachowej 35° - 45°, pokryte dachówką w kolorze czerwonym lub brązowym,
 - kalenica prostopadła lub równoległa do frontu działki,
- b) budynki gospodarcze i garażowe i wiaty:
 - wysokość max. 8 m,
 - dachy dwuspadowe o kątach nachylenia połaci dachowej od 35° do 45° pokryte dachówką lub materiałem dachówko-podobnym w kolorze czerwonym lub brązowym,
 - kalenica prostopadła lub równoległa do kalenicy budynku mieszkalnego;

5) stawkę procentową na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§ 23. Dla terenów oznaczonych symbolami: 6MN, 7MN, 8MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 18MN, 19MN, 21MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - tereny zabudowy usługowej: usługi nieuciążliwe o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 100% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
- 3) na terenach oznaczonych symbolami: 19MN, 16MN, 15MN i 8MN, gdzie występują obiekty i obszary ujęte w ewidencji zabytków obowiązują ustalenia określone w §5 ust. 2, pkt 3 uchwały;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki max. 25%,
 - b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej min. 0,45,
 - c) intensywność zabudowy od 0,06 do 0,35,

- d) wskaźnik miejsc postojowych: co najmniej 2 miejsca postojowe na samochód osobowy na 1 mieszkanie, a w przypadku lokalizacji usług oraz co najmniej 1 miejsce na każde 40 m² powierzchni użytkowej części usługowej w tym co najmniej 1 miejsce postojowe dla osób zaopatrzonych w kartę parkingową,
- e) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy, jak oznaczono na rysunku planu,
- f) dopuszcza się:
- budynki mieszkalne, gospodarcze i garażowe oraz usługowe, wiaty, obiekty małej architektury,
 - urządzenia i obiekty towarzyszące;
- 5) zasady kształtowania nowej zabudowy, w tym gabaryty projektowanych budynków:
- a) budynki mieszkalne i usługowe:
- wysokość budynków max. 10 m,
 - dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych o kątach nachylenia połaci dachowej 35° - 45°, pokryte dachówką w kolorze czerwonym lub brązowym,
 - kalenica prostopadła lub równoległa do frontu działki,
- b) budynki gospodarcze i garażowe i wiaty:
- wysokość max. 8 m,
 - dachy dwuspadowe o kątach nachylenia połaci dachowej od 35° do 45° pokryte dachówką lub materiałem dachówko-podobnym w kolorze czerwonym lub brązowym,
 - kalenica prostopadła lub równoległa do kalenicy budynku mieszkalnego;
- 6) stawkę procentową na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§ 24. Dla terenu oznaczonego symbolem 27MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - tereny zabudowy usługowej: usługi nieuciążliwe o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 100 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
- 3) dla terenu obowiązują ustalenia określone w §5 ust. 2 uchwały;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki max. 30%,
 - b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej min. 0,40,
 - c) intensywność zabudowy od 0,06 do 0,60,
 - d) wskaźnik miejsc postojowych: co najmniej 2 miejsca postojowe na samochód osobowy dla 1 mieszkania, a w przypadku lokalizacji usług oraz co najmniej 1 miejsce na każde 40 m² powierzchni użytkowej części usługowej w tym co najmniej 1 miejsce postojowe dla osób zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - e) obowiązujące linie zabudowy, jak oznaczono na rysunku planu,
 - f) dopuszcza się:
 - budynki mieszkalne, usługowe, gospodarcze i garażowe, wiaty,
 - urządzenia i obiekty towarzyszące,
- 5) zasady kształtowania nowej zabudowy, w tym gabaryty projektowanych budynków:
 - a) budynki mieszkalne i usługowe:
 - wysokość budynków max. 10 m,

- dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych o kątach nachylenia połaci dachowej 35° - 45°, pokryte dachówką w kolorze czerwonym,
- kalenica równoległa do frontu działki,

b) budynki gospodarcze i garażowe oraz wiaty:

- wysokość max. 9 m,
- dachy dwuspadowe o kątach nachylenia połaci dachowej od 35° do 45° pokryte dachówką lub materiałem dachówko-podobnym w kolorze czerwonym lub brązowym,
- kalenicy prostopadła lub równoległa do kalenicy budynku mieszkalnego;

6) stawkę procentową na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§ 25. Dla terenu oznaczonego symbolem 12MN ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki max. 30%,
- b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej min. 0,55,
- c) intensywność zabudowy od 0,10 do 0,60,
- d) wskaźnik miejsc postojowych: co najmniej 2 miejsca postojowe na samochód osobowy na 1 mieszkanie,
- e) nieprzekraczalna linia zabudowy, jak oznaczono na rysunku planu,
- f) zakazuje się lokalizacji nowych budynków mieszkalnych oraz rozbudowy istniejącego budynku na cele mieszkalne,
- g) dopuszcza się:
 - budynki gospodarcze i garażowe, wiaty, obiekty i urządzenia małej architektury,
 - urządzenia i obiekty towarzyszące;

3) zasady kształtowania nowej zabudowy, w tym gabaryty projektowanych budynków garażowych gospodarczych oraz wiat:

- a) wysokość max. 9 m,
- b) dachy dwuspadowe o kątach nachylenia połaci dachowej od 35° do 45° pokryte dachówką lub materiałem dachówko-podobnym w kolorze czerwonym lub brązowym,
- c) kalenica prostopadła lub równoległa do kalenicy budynku mieszkalnego;

4) stawkę procentową na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§ 26. Dla terenu oznaczonego symbolem 26MN ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki max. 30%,
- b) intensywność zabudowy od 0,10 do 0,90,
- c) wskaźnik miejsc postojowych: co najmniej 2 miejsca postojowe na samochód osobowy dla 1 mieszkania,
- d) nieprzekraczalna linia zabudowy, jak oznaczono na rysunku planu,

3) zasady kształtowania nowej zabudowy, w tym gabaryty projektowanych budynków:

- a) budynki mieszkalne:
 - wysokość budynków max. 10 m,

- dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych o kątach nachylenia połaci dachowej 30° - 45°, pokryte dachówką w kolorze czerwonym, grafitowym lub brązowym,
- kierunek kalenicy dowolny,

b) budynki gospodarcze i garażowe oraz wiaty:

- wysokość max. 9 m,
- dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci dachowej od 30° do 45° pokryte dachówką lub materiałem dachówko-podobnym w kolorze czerwonym, grafitowym lub brązowym,
- kalenicy prostopadła lub równoległa do kalenicy budynku mieszkalnego;

4) stawkę procentową na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§ 27. Dla terenów oznaczonych symbolami: 1MN/U, 2MN/U, 5MN/U ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki max. 45%,
- wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej min. 0,30,
- intensywność zabudowy od 0,3 do 1,0,
- wskaźnik miejsc postojowych: co najmniej 2 miejsca postojowe na samochód osobowy na 1 mieszkanie oraz co najmniej 1 miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej usług;
- obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, jak oznaczono na rysunku planu,
- dopuszcza się:

- budynki mieszkalne, gospodarcze i garażowe oraz usługowe realizowane, jako wolnostojące lub wbudowane w budynek mieszkalny,
- urządzenia i obiekty towarzyszące;

3) zasady kształtowania nowej zabudowy, w tym gabaryty projektowanych budynków:

a) budynki mieszkalne:

- wysokość budynku max. 10 m,
- dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych lub wielospadowe w układzie kalenicowo – szczytowym o kątach nachylenia połaci dachowej 35° - 45°, pokryte dachówką w kolorze czerwonym lub brązowym,
- kalenica główna dachu dla terenu oznaczonego symbolem 1MN/U usytuowana równoległe do drogi 20KDW,
- kalenica główna dachu dla terenu oznaczonego symbolem 2MN/U, 5MN/U usytuowana prostopadła do frontu działki,

b) budynki gospodarcze i garażowe:

- wysokość budynków max. 6 m,
- dachy jednospadowe lub dwuspadowe o kątach nachylenia połaci dachowej max. 35°, pokryte dachówką lub materiałem dachówko-podobnym w kolorze czerwonym lub brązowym,
- kierunek kalenicy dowolny,

c) budynki usługowe:

- wysokość budynku max. 15 m,
- dachy dwu lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci dachowej max. 45°,
- kierunek kalenicy dowolny;

4) stawkę procentową na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§ 28. Dla terenów oznaczonych symbolami: 3MN/U, 4MN/U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki max. 45%,
 - b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej min. 0,30,
 - c) intensywność zabudowy od 0,3 do 1,0,
 - d) wskaźnik miejsc postojowych: co najmniej 2 miejsca postojowe na samochód osobowy na 1 mieszkanie oraz co najmniej 1 miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej usług;
 - e) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, jak oznaczono na rysunku planu,
 - f) dopuszcza się:
 - budynki mieszkalne, gospodarcze i garażowe oraz usługowe realizowane, jako wolnostojące lub wbudowane w budynek mieszkalny,
 - urządzenia i obiekty towarzyszące;
- 3) zasady kształtowania nowej zabudowy, w tym gabaryty projektowanych budynków:
 - a) budynki mieszkalne:
 - wysokość budynku max. 10 m,
 - dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych lub wielospadowe w układzie kalenicowo – szczytowym o kątach nachylenia połaci dachowej 35° - 45°, pokryte dachówką w kolorze czerwonym lub brązowym, lub dachy płaskie tj. o kątach nachylenia połaci dachowych max. 15° ,
 - kierunek kalenicy dowolny,
 - b) budynki gospodarcze i garażowe:
 - wysokość budynków max. 6 m,
 - dachy jednospadowe lub dwuspadowe o kątach nachylenia połaci dachowej max. 35°, pokryte dachówką lub materiałem dachówko-podobnym w kolorze czerwonym lub brązowym,
 - kierunek kalenicy dowolny,
 - c) budynki usługowe:
 - wysokość budynku max. 15 m,
 - dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych lub wielospadowe w układzie kalenicowo – szczytowym o kątach nachylenia połaci dachowej 35° - 45°, pokryte dachówką w kolorze czerwonym lub brązowym, lub dachy płaskie tj. o kątach nachylenia połaci dachowych max. 15° ,
 - kierunek kalenicy dowolny;
- 4) stawkę procentową na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy.

§ 29. Dla terenu oznaczonego symbolem 1MW ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - tereny zabudowy usługowej: usługi nieuciążliwe o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 50 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
- 3) dla terenu obowiązują ustalenia określone w §5 ust. 2 uchwały;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki max. 30%,
 - b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej min. 0,40,

- c) intensywność zabudowy od 0,22 do 0,60,
 - d) wskaźnik miejsc postojowych: co najmniej 2 miejsca postojowe na samochód osobowy dla 1 mieszkania, a w przypadku lokalizacji usług oraz co najmniej 1 miejsce na każde 40 m² powierzchni użytkowej części usługowej w tym co najmniej 1 miejsce postojowe dla osób zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - e) nieprzekraczalna linia zabudowy, jak oznaczono na rysunku planu,
 - f) dopuszcza się:
 - budynki mieszkalne, usługowe, gospodarcze i garażowe, wiaty,
 - urządzenia i obiekty towarzyszące,
- 5) zasady kształtowania nowej zabudowy, w tym gabaryty projektowanych budynków:
- a) budynki mieszkalne:
 - wysokość budynków max. 12 m,
 - dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych o kątach nachylenia połaci dachowej 35° - 45°, pokryte dachówką w kolorze czerwonym,
 - kalenica prostopadła do frontu działki,
 - b) budynki usługowe gospodarcze i garażowe oraz wiaty:
 - wysokość max. 9 m,
 - dachy dwuspadowe o kątach nachylenia połaci dachowej od 35° do 45° pokryte dachówką lub materiałem dachówko-podobnym w kolorze czerwonym,
 - kalenicy prostopadła lub równoległa do kalenicy budynku mieszkalnego;
- 6) stawkę procentową na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

Rozdział 6.

Ustalenia szczegółowe dla terenów zabudowy usługowej.

§ 30. Dla terenu oznaczonego symbolem: 1U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usługowej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki max. 45%,
 - b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej min. 0,30,
 - c) intensywność zabudowy od 0,3 do 1,0,
 - d) wskaźnik miejsc postojowych: co najmniej 1 miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej usług oraz co najmniej 1 miejsce dla osób zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - e) nieprzekraczalna linia zabudowy, jak oznaczono na rysunku planu,
 - f) dopuszcza się:
 - przebudowę i rozbudowę istniejącego budynku świetlicy wiejskiej,
 - budynki usługowe, gospodarcze, wiaty, obiekty małej architektury,
 - urządzenia i obiekty towarzyszące;
- 3) zasady kształtowania nowej zabudowy, w tym gabaryty budynków:
 - a) wysokość budynków max. 10 m,
 - b) dachy dwuspadowe o kątach nachylenia połaci dachowej od 35° do 45°, pokryte dachówką lub materiałem dachówko-podobnym w kolorze czerwonym lub brązowym,
 - c) kalenica równoległa do frontu działki;

4) stawkę procentową na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§ 31. Dla terenów oznaczonych symbolami: 1US ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej sportu i rekreacji;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu max. 0,15,
 - b) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej min. 80%,
 - c) intensywność zabudowy - od 0,10 do 0,50,
 - d) wskaźnik miejsc postojowych - co najmniej 1 miejsce na każde 50 m² powierzchni usług, w tym miejsca co najmniej 2 miejsca dla osób zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - e) dopuszcza się:
 - place sportowe, obiekty urządzenia rekreacji indywidualnej i sportu, ławki, obiekty małej architektury w tym ogrodowej, budynki administracyjno - socjalne, budynki sanitarne, budynki gospodarcze, wiaty, obiekty małej architektury,
 - urządzenia i obiekty towarzyszące,
 - f) zakazuje się lokalizacji budynków rekreacji indywidualnej,
 - g) nakazuje się
 - oświetlenie terenu,
 - wprowadzenie zieleni urządzonej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty budynków:
 - a) wysokość zabudowy max. 8 m,
 - b) geometria dachu i kierunek kalenicy dowolny;
- 4) stawkę procentową na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 1%.

Rozdział 7.

Ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacji i infrastruktury.

§ 32. Dla terenu oznaczonego symbolem 1KK ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - tereny komunikacji kolejowej - linia kolejowa o znaczeniu lokalnym;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu: zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami o transporcie kolejowym;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających z uwzględnieniem istniejących warunków terenowych od 10 m do 31 m w miejscach wskazanych na rysunku planu;
- 4) stawkę procentową na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 1%.

§ 33. Dla terenu oznaczonego symbolem 1KDGP ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren drogi publicznej głównej ruchu przyspieszonego - obwodnica drogi krajowej nr 46;
- 2) lokalizację obwodnicy miasta Niemodlina w ciągu drogi krajowej nr 46 w liniach rozgraniczających określonych na rysunku planu z zachowaniem następujących warunków:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających od 75 m do 100 m, w miejscach wskazanych na rysunku planu,
 - b) zapewnienie obsługi komunikacyjnej terenów przyległych do planowanej obwodnicy Niemodlina poprzez projektowane węzły komunikacyjne;

- 3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1%.

§ 34. Dla terenu oznaczonego symbolem 1KDZ ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - teren drogi publicznej zbiorczej w ciągu drogi powiatowej relacji Niemodlin-Skarbiszowice;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających z uwzględnieniem istniejących warunków terenowych od 10 m do 14 m, w miejscach wskazanych na rysunku planu;
- 3) stawkę procentową na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 1%.

§ 35. Dla terenu oznaczonego symbolem 3KDD ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren drogi publicznej dojazdowej w ciągu drogi gminnej;
- 2) obowiązują ustalenia dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających z uwzględnieniem istniejących warunków terenowych od 10 m do 11 m, w miejscach wskazanych na rysunku planu;
- 4) nawierzchnia z naturalnego kamienia;
- 5) stawkę procentową na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 1%.

§ 36. Dla terenów oznaczonych symbolami: 1KDD, 2KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny dróg publicznych dojazdowych w ciągach dróg gminnych;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających: 1KDD 10 m, 2KDD od 11 m do 17 m, 4KDD 8 m, 5KDD 10 m, 6KDD 11 m, w miejscach wskazanych na rysunku planu;
- 3) stawkę procentową na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 1%.

§ 37. Dla terenów oznaczonych symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW, 22KDW, 23KDW, 24KDW, 25KDW, 26KDW, 27KDW, 28 KDW, 29 KDW ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg wewnętrznych;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających: 1KDW 13 m, 2KDW od 2m do 5m, 3KDW od 4 m do 9 m, 4KDW od 4m do 12 m, 5KDW od 8 m do 9 m, 6KDW od 6 m do 12 m, 7KDW od 2 m do 8 m, 8KDW od 6 m do 10 m, 9KDW od 6 m do 13 m, 10KDW 7 m, 11KDW 6 m, 12KDW od 5 m do 14 m, 13KDW od 5 m do 11 m, 14KDW 10 m, 15KDW 9 m z zatoką, 16KDW od 4 m do 6 m, 17KDW 8 m, 18KDW od 4 m do 11 m, 19KDW 6 m, 20KDW 5 m, 21KDW 5m, 22KDW 6 m, 23KDW od 4 m do 6 m, 24KDW 6 m, 25KDW 8 m, 26KDW 10 m, 27KDW 8 m, 28 KDW 4m, 29KDW 6 m, w miejscach wskazanych na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się urządzenie drogi w postaci ciągu pieszego i pieszo - jezdni bez wyodrębnionego chodnika;
- 4) na części terenu oznaczonym symbolem 21KDW występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, dla których obowiązują zakazy w zakresie ochrony przed powodzią;
- 5) stawkę procentową na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 1%.

§ 38. Dla terenu oznaczonego symbolem 1E ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - elektroenergetyka;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) istniejący obiekt i urządzenia transformatorowe mogą podlegać remontom i przebudowie technicznej do wymaganych potrzeb,
 - b) dopuszcza się ogrodzenie terenu,
 - c) zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej,

- d) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu max. 100%,
 - e) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie określa się,
 - f) intensywność zabudowy od 0,2, do 1,0;
- 3) zasady kształtowania nowej zabudowy, w tym gabaryty projektowanych obiektów i urządzeń:
- a) wysokość budynków lub obiektów lub urządzeń pełniących funkcję budynków max. 12 m,
 - b) wysokość pozostałych obiektów i urządzeń max. 20 m,
 - c) geometria dachu dowolna;
- 4) stawkę procentową na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 1%.

§ 39. Dla terenu oznaczonego symbolem 2E ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - elektroenergetyka;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - lasy;
- 3) ustala się w ramach przebudowy linii elektroenergetycznej 220 kV ze strefą ochronną po 25 m od osi linii w obie strony, linię elektroenergetyczną 400 kV ze strefą ochronną po 35 m od osi linii w obie strony wraz ze słupami elektroenergetycznymi oraz obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 4) zakazuje się:
 - a) sadzenia zieleni wysokiej pod linią elektroenergetyczną oraz wzdłuż linii po obu jej stronach w pasie terenu zapewniającym spełnienie wymagań bezpieczeństwa konstrukcji, użytkowania oraz utrzymania właściwego stanu technicznego linii,
 - b) lokalizacji wszelkich budynków;
- 5) nakazuje się zastosowanie dostępnych rozwiązań technicznych w zakresie minimalizacji pasa przecinki;
- 6) stawkę procentową na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 1%.

Rozdział 8. Ustalenia końcowe

§ 40. Tracą moc ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Niemodlin- części gruntów wsi: Wydrowice, Sady, Jakubowice, Krasna Góra, Gracze, Rutki, Molestowice, zatwierdzonego uchwałą nr XXII/97/99 Rady Miejskiej w Niemodlinie z dnia 30 września 1999 r., (Dz. Urz. Woj. Op. Nr poz.) w części obejmującej teren położony we wsi Sady.

§ 41. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Niemodlina.

§ 42. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego. Przewodniczący Rady

Uzasadnienie

Projekt mpzp został sporządzony na podstawie delegacji zawartej w uchwale Rady Miejskiej w Niemodlinie nr X/40/15 z dnia 30 kwietnia 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru ewidencyjnego Sady.

W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Niemodlin obszar planu przewidziany jest pod różne funkcje począwszy od terenów użytkowanych rolniczo, lasów i doleśień oraz zbiorników wodnych po tereny przewidziane pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zagrodową z dopuszczeniem lokalizacji zabudowy mieszkaniowej. Ustalenia planu nie naruszają studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Niemodlin uchwalonego uchwałą nr XVII/110/11 Rady Miejskiej w Niemodlinie z dnia 24 listopada 2011r. zmienionego uchwałą nr LIII/322/14 z dnia 30 stycznia 2014r. Zgodnie z dokonaną oceną aktualności studium i planów miejscowych we wsi Sady występuje największą aktywność w zakresie lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej, zatem rozwiązania przestrzenne zawarte w planie są zgodne z wynikami analizy zawartej w ocenie aktualności przyjętej uchwałą Nr XXVIII/166/16 Rady Miejskiej w Niemodlinie z dnia 1 września 2016r.

Przeważająca część obszaru planu poza niewielkim fragmentem obejmującym teren byłej szkoły, nie jest objęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Obszar planu obejmuje wieś Sady w jej granicach administracyjnych. Powierzchnia terenu objęta projektem planu wynosi 1123ha. Wieś Sady poza nielicznymi gospodarstwami rolnymi i zabudową zagrodową pełni obecnie funkcje mieszkaniowe związane z bezpośrednim sąsiedztwem miasta Niemodlina. Celem opracowania planu jest ustalenie regulacji prawnych dla zrównoważonego rozwoju wsi w tym racjonalnego rozplanowania infrastruktury technicznej.

Wyznaczenie nowych terenów pod zabudowę ma miejsce głównie na terenach o wykształconej strukturze przestrzennej wzdłuż dróg publicznych na zasadzie uzupełniania zabudowy, a dodatkowo na terenach na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy. Rozwiązania przestrzenne w zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu zaproponowane w planie uwzględniają wymagania ładu przestrzennego, które wpisują się w zastany stan zabudowy wsi, co pozwala na kontynuację zabudowy charakterystycznej dla wsi opolskiej.

Obszar planu częściowo usytuowany jest na terenach nieurbanizowanych, konieczna będzie zatem rozbudowa sieci infrastruktury technicznej, zapewniając możliwość zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków sanitarnych i deszczowych, a także zasilania w energię elektryczną i gaz. Istniejący system dostawy wody jest wystarczający i uwzględnia potrzebę odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności dla terenów zainwestowanych. Natomiast dla odprowadzania ścieków dopuszcza się systemy indywidualne.

W granicach objętych planem dopuszcza się rozwój wszystkich sieci infrastruktury technicznej, w tym sieci telekomunikacyjnych i szerokopasmowych.

Projekt planu uwzględnia wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków poprzez uwzględnienie stanowisk archeologicznych oraz ustalenia zasad ochrony dla budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków.

Na obszarze planu oraz w zasięgu jego oddziaływań uwzględniono występowanie form ochrony przyrody tj. Obszaru Chronionego Krajobrazu "Bory Niemodlińskie" oraz obszaru OZW Natura 2000 „Bory Niemodlińskie”. W prognozie oddziaływania na środowisko wykazano że ustalenia planu nie naruszają zasad ochrony ustalonych dla wskazanych form ochrony przyrody. W ustaleniach planu nie występują zapisy, które wpływałyby w istotny sposób negatywnie na cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym, istotne z punktu widzenia projektowanego dokumentu. Uwzględniono natomiast zapisy mające znaczenie dla realizacji celów ochrony CHK Bory Niemodlińskie i OZW Natura 2000 Bory Niemodlińskie.

W planie przyjęto ustalenia korzystnie wpływające na stan środowiska przyrodniczego związane z organizacją infrastruktury technicznej.

Grunty rolne klasy III o powierzchni 2,3223 ha uzyskały zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju wsi na zmianę przeznaczenia ich na cele nierolnicze i nieleśne, natomiast grunty które nie uzyskały zgody Ministra o powierzchni 0,8564 ha zostały pozostawione w użytkowaniu rolniczym. Pozostałe grunty rolne klasy III

przeznaczone na cele nierolnicze uzyskały zgodę w 1988 roku przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Gminy Niemodlin, które utracił moc na podstawie art. 67 poprzednio obowiązującej ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.).

Ustalenia planu nie są sprzeczne z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa oraz z wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. Potrzeby osób niepełnosprawnych zostały uwzględnione poprzez wprowadzenie odpowiednich ilości miejsc przeznaczonych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

W związku z powyższym, stwierdza się, iż w przedmiotowym projekcie planu wprowadzono rozwiązania uwzględniające wszelkie wymagania planowania przestrzennego, w tym ładu przestrzennego, ochrony zdrowia, walory architektoniczne, prawo własności, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury, a także aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

W pracach na projektem planu został również zapewniony udział społeczeństwa, jak i jawność i przejrzystość procedury planistycznej na każdym etapie planu, także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej: w szczególności umieszczenie w prasie lokalnej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego oraz na tablicach ogłoszeń w budynku Urzędu Miejskiego, obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu a także o wyłożeniu planu do publicznego wglądu oraz zapewnienie możliwości dostępu do informacji publicznej o planie miejscowym od etapu przystąpienia do planu do jego uchwalenia, także w formie elektronicznej.

Realizacja ustaleń planu będzie miała wpływ na finanse gminy związane one będą z wydatkami na realizację infrastruktury technicznej tj. budowę sieci wodociągowej, kanalizacyjnej oraz dróg publicznych wraz z odwodnieniem i oświetleniem oraz dochodami wynikającymi ze zbycia własnych nieruchomości o pow. ok. 12963 m² opłatą planistyczną oraz podatków od nieruchomości i podatku od czynności cywilno - prawnych.

W pierwszym okresie prognozowania wpływ na budżet gminy, wydatki związane z wykonaniem infrastruktury technicznej przewyższą dochody. W planie dopuszczono do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej budowę zbiorników wybieralnych lub oczyszczalni przydomowych w związku z powyższym budowa docelowej kanalizacji sanitarnej może zostać rozłożona na lata. W kolejnych latach podatki od nieruchomości uzależnione są od faktycznego zabudowania terenów objętych planem.

W dalszej perspektywie wynik finansowy dla gminy będzie korzystny, gdyż wynikać będzie ze stałych podatków od nieruchomości. Zatem korzyści z realizacji planu rozłożą się na lata i wynikać będą z podatków od nieruchomości w tym budynków (a także ich części przewidzianych pod działalność gospodarczą).

Projekt planu został zrealizowany w oparciu o procedury wskazane w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie.