Projekt - wrzesień 2018 r.

UCHWAŁA

Nr .....

RADY GMINY LASOWICE WIELKIE

z dnia .....

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gronowice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994 z późn. zm.), oraz art. 3 ust. 1, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XLI-242/06 Rady Gminy Lasowice Wielkie z dnia 29 maja 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gronowice, Rada Gminy Lasowice Wielkie na wniosek Wójta Gminy Lasowice Wielkie uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Gronowice nie narusza ustaleń Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lasowice Wielkie przyjętej uchwałą Nr XXXIII-232/09 Rady Gminy Lasowice Wielkie z dnia 11 grudnia 2009 r. wraz z późniejszymi zmianami.
2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Gronowice.
3. Na miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Gronowice zwany dalej „planem", składają się ustalenia zawarte w treści niniejszej uchwały wraz z następującymi załącznikami:
   1) załącznik nr 1 – Rysunek planu, stanowiący część graficzną ustaleń planu wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:2000;
   2) załącznik nr 2 – Rozstrzygnięcie Rady Gminy Lasowice Wielkie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
   3) załącznik nr 3 – Rozstrzygnięcie Rady Gminy Lasowice Wielkie o sposobie realizacji zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
4. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Gronowice obejmuje obszar o powierzchni ok. 821,54 ha w granicach określonych na rysunku planu.
5. Treść niniejszej uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:
   1) Przepisy ogólne;
   2) Ustalenia obowiązujące dla całego obszaru objętego planem;
   3) Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
   4) Przepisy końcowe.

§ 2

1. Rysunek planu zawiera następujące oznaczenia graficzne elementów będących ustaleniami planu:
   1) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania;
3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
4) obiekty zabytkowe objęte ochroną w planie;
5) krzyże przydrożne objęte ochroną w planie;
6) granica strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego Koloni Czerwona;
7) granice stref 50m, 150m, 500m od cmentarza ograniczających możliwości zagospodarowania;
8) granica pasa technologicznego od linii średniego napięcia;
9) granica pasa technologicznego od linii wysokiego napięcia;
10) symbole identyfikujące przeznaczenie terenu:
    a) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
    b) **MNU** – teren zabudowy mieszkaniowej z usługami,
    c) **RM** – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
    d) **U** - teren zabudowy usługowej,
    e) **UO** – teren zabudowy usług oświaty,
    f) **UKk** – teren zabudowy usług kultu religijnego,
    g) **US** – teren sportu i rekreacji,
    h) **RU –** teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich,
    i) **R1** – teren rolniczy,
    j) **R2** – teren rolniczy z dopuszczeniem zalesień,
    k) **RŁ** – teren łąk,
    l) **ZC –** teren cmentarza,
    m) **ZL** – teren lasu,
    n) **WS –** teren wód powierzchniowych,
    o) **E** - teren infrastruktury technicznej elektroenergetyki,
    p) **KDL –** teren drogi publicznej klasy „lokalna”,
    q) **KDD –** teren drogi publicznej klasy „dojazdowa”,
    r) **KDW –** teren drogi wewnętrznej,
    s) **KDX –** teren ciągu pieszo – jezdnego.

2. Rysunek planu zawiera ponadto oznaczenia graficzne elementów obowiązujących na podstawie przepisów odrębnych:
    1) stanowiska archeologiczne;
    2) granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 324 „Dolina kopalna Kluczbork”;
    3) cały obszar objęty planem położony jest w obszarze chronionego krajobrazu Lasy Stobrawsko – Turawskie.

3. Rysunek planu poza treścią mapy zasadniczej zawiera następujące oznaczenia graficzne elementów informacyjnych, nie będących ustaleniami planu:
    1) podziemny odcinek rzeki Bogacicy;
    2) rowy melioracyjne;
    3) napowietrzne linie elektroenergetyczne WN 110kV;
    4) napowietrzne linie elektroenergetyczne SN 15kV.

§ 3

Ilekroć w dalszych ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci (podziemne, naziemne lub nadziemne), urządzenia i związane z nimi obiekty w zakresie zaopatrzenia w wodę, ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe, odprowadzania ścieków, usuwania odpadów,

telekomunikacji, radiokomunikacji i radiolokacji, a także inne przewody i urządzenia służące zaspokajaniu potrzeb bytowych użytkowników nieruchomości;

2) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków przy założeniu, że zewnętrzna krawędź ściany budynku nie może wykraczać poza zewnętrzne oznaczenie linii zabudowy, za wyjątkiem wykuszy, pilastrów, ryzalitów i ganków na maksymalną odległość – 1 m;
3) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszar objęty granicami planu;
4) **przeznaczeniu podstawowym** - – należy przez to rozumieć ustalony w planie przeważający sposób zagospodarowania terenów w obrębie obszaru wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, przy czym dla terenów przeznaczonych do zabudowy przeważający sposób zagospodarowania i zabudowy powierzchni działki budowlanej;
5) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć inny niż podstawowy, uzupełniający sposób zagospodarowania terenów dopuszczany w obrębie obszaru wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, przy czym w przypadku terenów przeznaczonych do zabudowy dopuszczany sposób zagospodarowania i zabudowy powierzchni działki budowlanej;
6) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru planu wyznaczoną liniami rozgraniczającymi i oznaczoną symbolem cyfrowo-literowym lub literowym służącym identyfikacji ustaleń w tekście planu o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
7) **wysokości budynku –** należy przez to rozumieć wysokość, o której mowa w §6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
8) **wysokości obiektów budowlanych** – wysokość obiektów, o których mowa w art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane, w zakresie budowli i obiektów małej architektury, z wyjątkiem budynków, mierzoną od średniego poziomu terenu na styku z obiektem budowlanym do najwyżej położonej części stanowiącej element tego obiektu;
9) **zabudowie istniejącej na obszarze planu** - należy przez to rozumieć zabudowę istniejącą na dzień wejścia w życie planu;
10) **zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć budynki użyteczności publicznej zdefiniowane w przepisach w sprawie warunków technicznych, jaki powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
11) **zabudowie usług konsumpcyjnych** – należy przez to rozumieć budynki lub ich części przeznaczone na usługi zdrowia, edukacji, handlu detalicznego, gastronomii, rolnictwa, sportu i rekreacji oraz usługi konsumpcyjne służące zaspokojeniu potrzeb mieszkańców (np. fryzjer, gabinet kosmetyczny, punkty napraw artykułów AGD, warsztat mechaniki pojazdowej) towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, realizowane w celu poprawy warunków zamieszkania i jakości życia społeczności lokalnej;
12) **zabudowie usług kultu religijnego** - budynek lub zespół budynków wykorzystywany na cele kultu religijnego, w tym kościoły i kaplice wraz z obiektami towarzyszącymi, takimi jak: plebanie, budynki gospodarcze, budynki administracyjno – biurowe, budowle sakralne.
13) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik, o którym mowa w art. 15 ust.2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
14) **wskaźniku powierzchni zabudowy -** należy przez to rozumieć wskaźnik będący ilorazem: sumy powierzchni terenów zajętych przez budynki w stanie wykończonym, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynków do powierzchni terenu działki budowlanej, wyrażony w %.

Rozdział 2
Ustalenia obowiązujące dla całego obszaru objętego planem

§ 4

1. W zakresie **ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** ustala się:
   1) **zakaz:**
      a) stosowania wzdłuż dróg publicznych i dróg wewnętrznych ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych typu przęsła lub blach,
      b) stosowania na elewacjach materiałów wykończeniowych, takich jak: listwy plastikowe, blacha trapezowa i falista,
      c) lokalizowania budynków przy zachowaniu określonych na rysunku planu obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy,
   2) **dopuszczenie** sytuowania budynku w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy, zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolem **MN** i **MNU.**
2. Na obszarze objętym planem dla istniejącej zabudowy ustala się:
   1) zachowanie na działkach budowlanych, na których na dzień wejścia w życie planu, przekroczone zostały ustalone w niniejszym planie dopuszczalne gabaryty budynków, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub wskaźniki zagospodarowania terenu;
   2) zakaz jej rozbudowy i nadbudowy, która powodowałaby przekroczenie, parametrów lub gabarytów ustalonych w Rozdziale 3; zakaz ten nie dotyczy rozbudowy o elementy takie jak: wejścia do budynku, podjazdy dla niepełnosprawnych, zadaszenia nad wejściami i podjazdami, windy;
   3) możliwość przebudowy, nadbudowy, remontu, docieplenia, zmiany sposobu użytkowania obiektów na usługi lub pomieszczenia gospodarcze, zmiany dachu lub jego części, budynków zlokalizowanych pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy przedstawioną na rysunku planu dla zabudowy istniejącej w dniu uchwalenia planu, zgodnie z parametrami i wskaźnikami ustalonymi w Rozdziale 3 dla poszczególnych terenów;
   4) dopuszczenie zachowania budynków usytuowanych w mniejszych odległościach od granic działek budowlanych niż dopuszczają ustalenia szczegółowe planu, a w przypadku braku ustaleń w tym zakresie, niż dopuszczają przepisy Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, z możliwością prowadzenia w ich obrębie robót budowlanych, bez możliwości pomniejszenia tych odległości.

§ 5

1. W zakresie **ochrony przed hałasem** uwzględnia się maksymalny – dopuszczalny poziom hałasu wyrażony równoważnym poziomem dźwięku A w dB, zgodny z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (tekst jednolity: Dz. U. z 2014 r., poz. 112) na terenach:
   1) **MN –** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
   2) **MNU** - jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych;
   3) **RM, RU** – jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
   4) **UO** – jak dla terenów zabudowy związanej z stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
   5) **US** - jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.
2. W zakresie **ochrony środowiska** ustala się:
   1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji

o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, wyjątek stanowią:
   a) infrastruktura techniczna i drogowa,
   b) budowle przeciwpowodziowe,
   c) obiekty sportowe, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą,
2) zakaz lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności ryzyko wystąpienia poważnych awarii przemysłowych,
3) zakaz zagospodarowania terenów na cele związane z składowaniem odpadów.

3. W zakresie **ochrony i kształtowania krajobrazu** dla terenów łąk oznaczonych symbolem **RŁ** ustala się:
   1) **nakaz:**
      a) zachowania i utrzymania zieleni łęgowej, zadrzewień i zakrzewień,
      b) zachowania i utrzymania istniejącej sieci urządzeń melioracji wodnych takich jak rowy i sieć drenarska,
      c) zastosowania rozwiązań i technologii minimalizujących szkody w środowisku w trakcie realizacji lokalizacji i użytkowania infrastruktury technicznej,
      d) zachowania ukształtowania terenu w dolinie cieków wodnych;
   2) **dopuszczenie** zmiany w ukształtowaniu terenu wynikające z przeznaczenia określonego w Rozdziale 3 dla terenów **RŁ** w tym w szczególności prace związane z realizacją zabezpieczeń przeciwpowodziowych oraz konserwacją i utrzymaniem koryta wody powierzchniowej oznaczonej symbolami **1WS, 2Ws** oraz **4WS, 5WS, 7WS, 8WS, 10WS** do **13WS.**

4. W zakresie ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 324 „Dolina kopalna Kluczborka" ustala się:
   1) **zakaz** odprowadzania ścieków do gruntu oraz stosowania rozwiązań technicznych w zakresie gospodarki wodno – ściekowej, które mogłyby powodować dostawanie się ścieków do gruntu;
   2) **nakaz** magazynowania odpadów w sposób zabezpieczający je przed infiltracją wód opadowych.

5. W zakresie warunków i zasad sytuowania nośników reklamowych ustala się:
   1) **zakaz:**
      a) stosowania reklam semaforowych o wysięgu większym niż 0,85m od lica ściany budynku,
      b) stosowania reklam świetlnych migających oraz o zmiennej treści, a także tablic LCD i LED na szyldach i reklamach,
      c) lokalizowania reklam i szyldów w sposób przesłaniający detale architektoniczne elewacji takie, jak gzymsy, płyciny, ryzality, płaskorzeźby,
      d) lokalizowania reklam jako wolnostojących obiektów, przy czym zakaz nie dotyczy szyldów w postaci pylonów i totemów reklamowych,
      e) lokalizowania reklam wielkoformatowych,
      f) umieszczania reklam oraz szyldów na drzewach, obiektach małej architektury, balustradach balkonów, tarasów, ogrodzeniach;
   2) **nakaz**:
      a) lokalizowania reklam i szyldów w kondygnacji parterowej budynku, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. b,
      b) grupowania reklam i szyldów tej samej wielkości na nośnikach reklamowych, umieszczanych na elewacjach budynku;
   3) **dopuszczenie**:
      a) reklam remontowo-budowlanych na czas prowadzenia prac remontowych i budowlanych,
      b) umieszczania nośników reklamowych powyżej 1 kondygnacji na elewacji pozbawionej otworów okiennych.

§ 6

1. W obszarze objętym planem ustala się objęcie ochroną w planie następujących obiektów zabytkowych:
   1) budynki:
      a) dwór - Gronowice 67, oznaczony na rysunku planu numerem (1a),
      b) obora w zespole dworskim – Gronowice 67, oznaczona na rysunku planu numerem (1b)
      c) spichlerz w zespole dworskim - Gronowice 67, oznaczony na rysunku planu numerem (1c)
      d) stodoła w zespole dworskim – Gronowice 67 oznaczona na rysunku planu numerem (1d)
      e) szkoła - Gronowice 129, oznaczona na rysunku planu numerem (1e)
      f) zabudowania gospodarcze przy d. szkole - Gronowice 129, oznaczone na rysunku planu numerem (1f)
      g) dom – Gronowice 19, oznaczony na rysunku planu numerem (1g)
      h) dom – Gronowice 79, oznaczony na rysunku planu numerem (1h),
      i) dom z oborą – Gronowice 93, oznaczony na rysunku planu numerem (1i)
      j) stodoła - Gronowice 93, oznaczona na rysunku planu numerem (1j),
      k) dom – Gronowice 125, oznaczony na rysunku planu numerem (1k),
      l) dom – Gronowice 32, oznaczony na rysunku planu numerem (1l),
      m) dom – Gronowice 38, oznaczony na rysunku planu numerem (1m),
      n) chlewik – Gronowice 38, oznaczony na rysunku planu numerem (1n),
      o) dom – Gronowice 43, oznaczony na rysunku planu numerem (1o),
      p) obora – Gronowice 43, oznaczona na rysunku planu numerem (1p),
      q) zabudowania gospodarcze – Gronowice 45, oznaczone na rysunku planu numerem (1q),
      r) szkoła – Gronowice 58, oznaczona na rysunku planu numerem (1r),
      s) dom – Gronowice 7, oznaczony na rysunku planu numerem (1s),
      t) dom i warsztat – Gronowice 17, oznaczone na rysunku planu numerem (1t),
      u) zabudowania gospodarcze – Gronowice 17, oznaczone na rysunku planu numerem (1u),
      v) zabudowania gospodarcze – Gronowice 17, oznaczone na rysunku planu numerem (1v),
      w) dom – Gronowice 99, oznaczony na rysunku planu numerem (1w),
      x) dom – Gronowice 117, oznaczony na rysunku planu numerem (1x),
      y) stodoła - Gronowice 142, oznaczona na rysunku planu numerem (1y),
      z) stodoła - Gronowice 150, oznaczona na rysunku planu numerem (1z)
   2) obiekty małej architektury:
      a) drewniany krzyż przydrożny, oznaczony na rysunku planu numerem (2a),
      b) drewniany krzyż przydrożny, oznaczony na rysunku planu numerem (2b),
2. Dla budynków wymienionych w ust.1 pkt 1 ustala się następujące zasady ochrony:
   1) **nakaz:**
      a) ochrony budynków z zachowaniem ich cech stylowych obejmujących:
         – bryłę obiektu,
         – spadki dachu,
         – pokrycie dachu,
         – detal architektoniczny,
         – historyczną stolarkę okienną z możliwością jej wymiany na nową o tym samym kształcie i układzie podziałów okiennych,
         – wystrój architektoniczny elewacji w tym kształt i rozmieszczenie otworów okiennych;
      b) stosowania przy remontach materiałów tradycyjnych, w szczególności: cegła, kamień, drewno, dachówka;

2) **zakaz:**
   a) termomodernizacji prowadzącej do zniszczenia i zatarcia detali,
   b) nadbudowy budynków,
   c) malowania farbami kryjącymi kamiennych detali, cokołów,
   d) stosowania jako materiałów elewacyjnych wszelkiego rodzaju listew z tworzyw sztucznych, blach, okładzin z płytek gresowych;
3) **dopuszczenie:**
   a) zadaszenia wejść, doświetlanie poddaszy oknami połaciowymi,
   b) rozbudowy wyłącznie w głąb działki przy zachowaniu cech stylowych,
   c) zmiany sposobu użytkowania i przystosowanie do nowych funkcji z zastrzeżeniem ustaleń pkt 1,
   d) wyburzenia i wymiany kubatury w przypadkach uzasadnionych bardzo złym stanem technicznym budynku lub klęską żywiołową.

3. Dla obiektów małej architektury wymienionych w ust.1 pkt 2 ustala się nakaz zachowania kompozycji, formy, materiału i cech stylowych obiektu.
4. Dla obiektów małej architektury wymienionych w ust.1 pkt 2 dopuszcza się przeniesienie lub przesunięcie obiektów w przypadku kolizji z planowaną inwestycją.
5. Obejmuje się **ochroną historyczny cmentarz** oznaczony na rysunku planu symbolem **1ZC** i ustala się następujące zasady jego ochrony:
   1) ochrona zabytkowych nagrobków sprzed 1945 r. ;
   2) zachowanie układu kwater;
   3) uzupełnianie zieleni rodzimymi gatunkami drzew lub krzewów.
6. Wyznacza się **strefę ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego** Koloni Czerwona obejmującą tereny oznaczone symbolami od **1MN** do **5MN** oraz od **1RM** do **5RM**, w której ustala się:
   1) zachowanie historycznego rozplanowania i charakteru zabudowy;
   2) restaurację i odnowę techniczną obiektów z dostosowaniem współczesnej funkcji do ich wartości zabytkowych zgodnie z ustaleniami ust.2;
   3) dostosowanie nowej zabudowy i zagospodarowania zielenią urządzoną do historycznej kompozycji urbanistycznej w zakresie skali i bryły zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów **MN i RM.**
7. Nakazuje się zachowanie obowiązujących przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami dla stanowisk archeologicznych wskazanych na rysunku planu.

§ 7

1. Ustala się w obszarze objętym planem **przestrzenie publiczne** obejmujące:
   1) teren sportu i rekreacji - **US;**
   2) teren usług kultu religijnego - **UKk**;
   3) tereny cmentarzy - **1ZC** i **2ZC**;
   4) tereny dróg publicznych – **KDL** i **KDD**,
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych:
   1) **zakaz**:
      a) tworzenia trwałych przegród uniemożliwiających dostęp do przestrzeni publicznych przy czym nie uważa się za ogrodzenie elementów małej architektury w szczególności: pachołki, stopki, pojemniki z zielenią,
      b) tworzenia barier przestrzennych utrudniających poruszanie się osobom niepełnosprawnym oraz starszym, takich jak progi, schody, krawężniki,
   2) **nakaz** zróżnicowania faktury i materiałów nawierzchni dla różnych ciągów komunikacyjnych (pieszych, rowerowych);
   3) **dopuszczenie:**
      a) miejsc do parkowania rowerów,

b) zagospodarowania terenów zielenią urządzoną oraz obiektami małej architektury.

§ 8

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania województwa obejmują:

1) obszar objęty planem objęty jest ochroną na podstawie przepisów ustawy o ochronie przyrody, gdzie występuje Obszar Chronionego Krajobrazu Lasów Stobrawsko - Turawskich ,dla którego obowiązują ograniczenia wynikające z uchwały nr XX/228/2016 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 27 września 2016 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz.U. Woj. Opolskiego z 7 października 2016 r. poz. 2017) wraz ze zmianą wprowadzoną uchwałą nr XXII/255/2016 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 29 listopada 2016 r. (Dz.U. Woj. Opolskiego z 29 listopada 2016 r. poz. 2593);
2) część obszaru objętego planem znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 324 „Dolina kopalna Kluczborka";
3) w obszarze objętym planem nie występują:
   a) złoża kopalin,
   b) tereny i obszary górnicze,
   c) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych,
   d) osuwiska,
   e) obszary szczególnego zagrożenia powodzią wg map zagrożenia powodziowego i map ryzyka powodziowego Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej z 2015 r.

§ 9

1. Ustala się **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**:
   1) dla terenów przyległych do wód powierzchniowych oznaczonych symbolem **WS** ustala się:
      a) **zakaz**:
         – realizacji zabudowy w odległości mniejszej niż 5 m od linii brzegu cieków wodnych oraz zbiorników wodnych,
         – podwyższenia i nadsypywania terenów w odległości mniejszej niż 10 m od linii brzegu cieków wodnych oraz zbiorników wodnych;
      b) **nakaz** zapewnienia przez właścicieli nieruchomości dostępu do terenów wód powierzchniowych;
   2) w strefach od cmentarza ograniczających możliwości zagospodarowania, wskazanych na rysunku planu **zakazuje się:**
      a) w strefie o szerokości 50 m realizacji:
         – nowej zabudowy mieszkaniowej,
         – zakładów produkujących artykuły żywności oraz budynków przechowujących artykuły żywności,
         – zakładów żywienia zbiorowego;
      b) w strefie o szerokości 150 m:
         – realizacji studzien i innych ujęć do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych,
         – poboru wody do picia i potrzeb gospodarczych z istniejących ujęć,
      c) w strefie o szerokości 500m od granic cmentarzy budowy ujęć wody o charakterze zbiorników wodnych służących, jako źródło zaopatrzenia sieci wodociągowej w wodę do picia i potrzeb gospodarczych z ujęć wody;
   3) ustala się pasy technologiczne od napowietrznych linii elektroenergetycznych:

a) wysokiego napięcia – 110 kV o szerokości 30 m (po 15 m w każdą stronę od osi linii elektroenergetycznej);
b) średniego napięcia – 15 kV o szerokości 12 m (po 6 m w każdą stronę od osi linii elektroenergetycznej);
c) nakaz ich uwzględnienia w wypadku zagospodarowywania działek, lokalizowania nowej zabudowy oraz prowadzenia robót budowlanych przy zabudowie istniejącej.

§ 10

1. W obszarze objętym planem ustala się następujące **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**:
   1) powiązania terenu objętego planem z ponadlokalnym układem komunikacji zapewniają:
      a) droga publiczna klasy L „lokalna" oznaczona symbolem **KDL** – droga powiatowa w zakresie powiązań zewnętrznych wsi Gronowice,
      b) droga publiczna klasy D „dojazdowa" oznaczona symbolem **1KDD** – droga powiatowa w zakresie powiązań zewnętrznych wsi Gronowice z wsią Ciarka,
      c) droga publiczna klasy D „dojazdowa" oznaczona symbolem **2KDD** – droga powiatowej w zakresie powiązań zewnętrznych wsi Gronowice z wsią Wędrynia;
   2) obsługa terenów objętych planem z układu dróg obejmującego:
      a) drogi klasy „lokalna" oznaczonych symbolem **KDL**,
      b) drogi klasy „dojazdowa" oznaczonych symbolem **KDD**,
      c) drogi wewnętrzne oznaczone symbolem **KDW**;
   3) dopuszczenie:
      a) lokalizacji niewyznaczonych na rysunku planu dojść, dojazdów, ciągów pieszych, ciągi piesze, pieszo – rowerowe i rowerowych,
      b) zaliczenia do miejsc postojowych miejsc w garażach oraz miejsc parkingowych.
2. Ustala się dla obszaru objętego planem następujące minimalne wskaźniki miejsc postojowych:
   1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - min. 2 miejsca postojowe na mieszkanie,
   2) dla lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych – min. 1 miejsce postojowe na 30 m^2 ich powierzchni użytkowej;
   3) dla usług - min. 3 miejsca na każde 100m^2 powierzchni użytkowej;
   4) dla usług oświaty – min. 1 miejsce na każde 100m^2 powierzchni użytkowej;
   5) dla zabudowy usługowej kultu religijnego - min. 0,5 miejsca postojowego na 10 miejsc siedzących;
   6) dla sportu i rekreacji:
      a) min. 4 miejsca postojowego na 1000 m^2 powierzchni użytkowej terenowych obiektów sportu i rekreacji, występujących poza budynkami, takich jak boiska gier lub korty tenisowe,
      b) min. 1,5 miejsca postojowego na 100m^2 powierzchni użytkowej budynku usług sportu i rekreacji;
   7) dla terenów infrastruktury technicznej – min. 1 miejsce postojowe na czterech zatrudnionych;
   8) dla cmentarza – min. 0,3 miejsca postojowego na 1000m^2 powierzchni cmentarza;
   9) w zakresie ustalonych w pkt 1-8 minimalnych wskaźników miejsc postojowych, zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w wielkości 1 miejsce postojowe na każde kolejne 15 miejsc postojowych;
   10) minimalna ilość miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na drogach publicznych, w strefach zamieszkania i w strefach ruchu zgodnie z ustawą o drogach publicznych.

§ 11

1. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** ustala się:

1) przebieg sieci infrastruktury technicznej należy realizować w liniach rozgraniczających ulic, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. a;
2) **nakaz** realizacji nowo budowanych sieci infrastruktury technicznej wyłącznie jako podziemnych;
3) dopuszczenie:
   a) prowadzenia sieci infrastruktury technicznej inaczej niż określono w pkt 1 i pkt 2, jeśli jest to technicznie uzasadnione i nie spowoduje ograniczenia realizacji przeznaczenia podstawowego terenu,
   b) utrzymania istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z możliwością rozbudowy, przebudowy, rozbiórki, wymiany oraz zmiany ich przebiegu w sposób nie ograniczający przeznaczenia podstawowego terenów,
   c) lokalizację urządzeń pozyskiwania energii w oparciu o systemy wykorzystujące odnawialne źródła energii o wartości nie przekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem pkt 4 i 5;
4) zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię wiatru, o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii;
5) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych.

2. W zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:
   1) dla pokrycia potrzeb bytowych, użytkowych i przeciwpożarowych obsługę z gminnej sieci wodociągowej;
   2) dostosowanie parametrów technicznych sieci wodociągowej do wymogów przeciwpożarowych i wyposażenie sieci w hydranty p.poż., zgodnie z wymogami przepisów w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych;
3. W zakresie **zaopatrzenia w energię cieplną** ustala się dopuszczenie indywidualnych lub grupowych systemów grzewczych.
4. W zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się:
   1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
   2) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz do celów grzewczych z indywidualnych zbiorników gazu.
5. W zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:
   1) utrzymanie lokalizacji istniejących sieci i urządzeń średnich i niskich napięć, stacji transformatorowych SN/nN oraz linii kablowych średniego napięcia, a także sieci rozdzielczych niskiego napięcia i oświetlenia ulicznego;
   2) zasilanie odbiorców z istniejącego systemu elektroenergetycznego sieci średnich i niskich napięć;
   3) dopuszczenie modernizacji i rozbudowy istniejącego systemu sieci o nowe elementy stacyjne i liniowe średniego i niskiego napięcia w dostosowaniu do występującego zapotrzebowania mocy.
6. W zakresie **odprowadzenia ścieków bytowych oraz wód opadowych i roztopowych** ustala się:
   1) obsługę z istniejącego i rozbudowywanego systemu kanalizacji gminnej;
   2) dopuszczenie odprowadzania ścieków bytowych do bezodpływowego zbiornika do gromadzenia nieczystości lub przydomowej oczyszczalni ścieków.
7. W zakresie **obsługi systemami infrastruktury telekomunikacyjnej i radiokomunikacyjnej** ustala się:
   1) zachowanie istniejących systemów infrastruktury telekomunikacyjnej telefonii stacjonarnej i infrastruktury radiokomunikacyjnej;
   2) zapewnienie obsługi systemami infrastruktury telekomunikacyjnej i radiokomunikacyjnej stosownie do występującego zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i radiokomunikacyjne, z istniejącego systemu oraz poprzez budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej i radiokomunikacyjnej.

§ 12

Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%, słownie: trzydzieści procent, dla wszystkich terenów objętych planem.

Rozdział 3
Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 13

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **1MN** do **31MN** ustala się:
    1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
    2) przeznaczenie dopuszczalne:
        a) zabudowa usługowa
        b) zabudowa usług konsumpcyjnych,
        c) garaże,
        d) miejsca postojowe,
        e) budynki gospodarcze,
        f) dojazdy, dojścia,
        g) drogi pożarowe,
        h) ciągi piesze, pieszo - rowerowe, rowerowe,
        i) zieleń urządzona,
        j) infrastruktura techniczna,
        k) obiekty małej architektury.
2. Dla terenów wymienionych w ust.1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:
    1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
    2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40%;
    3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 40% terenu działki budowlanej;
    4) wskaźnik intensywności zabudowy:
        a) minimalny: 0,05,
        b) maksymalny 0,4,
    5) wysokość zabudowy:
        a) wysokość budynków: do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe) ale nie więcej niż 9 m,
        b) wysokość garaży, budynków gospodarczych: nie więcej niż 6 m.
        c) wysokość obiektów małej architektury: nie więcej niż 3,5 m,
        d) wysokość obiektów budowlanych: nie więcej niż 12 m;
    6) kształt dachu:
        a) wielospadowy, dwuspadowy symetryczny o nachyleniu połaci 25^0 - 50^0,
        b) dla garaży dopuszcza się dachy jednospadowe o nachyleniu połaci dachowej od 2°-15°;
    7) kolorystyka dachów: tonacja czerwieni, brązu oraz szarości;
    8) kolorystyka elewacji: tynki białe oraz o barwach z niskim stopniem nasycenia - piaskowego, beżu, szarości, kremowego.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
    1) minimalna wielkość powierzchni działki:
        a) dla zabudowy wolnostojącej: 600 m^2,
        b) dla zabudowy bliźniaczej: 300 m^2,
    2) minimalna szerokość frontu działki:
        a) dla zabudowy wolnostojącej: 18 m;

b) dla zabudowy bliźniaczej: 12 m,

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – prostopadły, z dopuszczeniem odstępstwa do 20^{o}.

§ 14

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **1MNU** do **3MNU** ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe:
      a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
      b) zabudowa usługowa,
      c) zabudowa usług konsumpcyjnych;
   2) przeznaczenie dopuszczalne:
      a) garaże,
      b) miejsca postojowe,
      c) budynki gospodarcze,
      d) dojazdy, dojścia,
      e) drogi pożarowe,
      f) ciągi piesze, pieszo - rowerowe, rowerowe,
      g) zieleń urządzona,
      h) infrastruktura techniczna,
      i) obiekty małej architektury.
2. Dla terenów wymienionych w ust.1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:
   1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
   2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40%;
   3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 40% terenu działki budowlanej;
   4) wskaźnik intensywności zabudowy:
      a) minimalny: 0,05,
      b) maksymalny 0,4,
   5) wysokość zabudowy:
      a) wysokość budynków: do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe) ale nie więcej niż 9 m,
      b) wysokość garaży, budynków gospodarczych: nie więcej niż 6 m.
      c) wysokość obiektów małej architektury: nie więcej niż 3,5 m,
      d) wysokość obiektów budowlanych: nie więcej niż 12 m;
   6) kształt dachu:
      a) wielospadowy, dwuspadowy symetryczny o nachyleniu połaci 25^{0} - 50^{0};
      b) dla garaży dopuszcza się dachy jednospadowe o nachyleniu połaci dachowej od 2°-15°;
   7) kolorystyka dachów: tonacja czerwieni, brązu oraz szarości;
   8) kolorystyka elewacji: tynki białe oraz o barwach z niskim stopniem nasycenia - piaskowego, beżu, szarości, kremowego.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
   1) minimalna wielkość powierzchni działki:
      a) dla zabudowy wolnostojącej: 600 m^2,
      b) dla zabudowy bliźniaczej: 300 m^2,
   2) minimalna szerokość frontu działki:
      a) dla zabudowy wolnostojącej: 18 m;
      b) dla zabudowy bliźniaczej: 12 m;
   3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – prostopadły, z dopuszczeniem odstępstwa do 20^{o}.

§ 15

1. Dla terenów oznaczonych symbolami od **1RM** do **44RM** ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
   2) przeznaczenie dopuszczalne:
      a) miejsca postojowe,
      b) garaże,
      c) dojazdy, dojścia,
      d) drogi piesze, pieszo - rowerowe,
      e) zieleń urządzona,
      f) obiekty małej architektury,
      g) infrastruktura techniczna.
2. Dla terenów oznaczonych symbolami od **1RM** do **44RM** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
   1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
   2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%;
   3) udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnego min 30%, w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
   4) wskaźnik intensywności zabudowy:
      a) minimalny: 0,01,
      b) maksymalny: 0,5.
   5) gabaryty zabudowy:
      a) wysokość budynków: do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe) ale nie więcej niż 9 m,
      b) wysokość obiektów budowlanych związanych z produkcja rolniczą: 12 m,
      c) kształt dachu: dwu lub wielospadowy o pochyleniu połaci dachowych od 25º do 50º;
   6) kolorystyka dachów: tonacja czerwieni, brązu oraz szarości;
   7) kolorystyka elewacji: tynki białe oraz o barwach z niskim stopniem nasycenia - piaskowego, beżu, szarości, kremowego.

§ 16

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1U** do **4U** ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe:
      a) zabudowa usługowa,
      b) zabudowa usług konsumpcyjnych.
   2) przeznaczenia dopuszczalne:
      a) garaże,
      b) budynki gospodarcze,
      c) miejsca postojowe,
      d) dojazdy, dojścia,
      e) drogi pożarowe,
      f) ciągi piesze, pieszo - rowerowe, rowerowe,
      g) zieleń urządzona
      h) infrastruktura techniczna,
      i) obiekty małej architektury.
2. Na terenach o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:
   1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
   2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50%;

3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 25% terenu działki budowlanej;
4) wskaźnik intensywności zabudowy:
   a) minimalny: 0,25,
   b) maksymalny: 0,8,
5) wysokość zabudowy:
   a) wysokość budynków usługowych: do 3 kondygnacji nadziemnych, ale nie więcej niż 12 m,
   b) wysokość garaży: nie więcej niż 6 m,
   c) wysokość obiektów małej architektury: nie więcej niż 3,5 m,
   d) wysokość obiektów budowlanych: nie więcej niż 12 m;
6) kształt dachu:
   a) wielospadowy, dwuspadowy symetryczny o nachyleniu połaci 25^0 - 50^0,
   b) dla garaży dopuszcza się dachy płaskie lub jednospadowe o nachyleniu połaci dachowej od 2°- 15°;
7) kolorystyka dachów: tonacja czerwieni, brązu oraz szarości;
8) kolorystyka elewacji: tynki białe oraz o barwach z niskim stopniem nasycenia - piaskowego, beżu, szarości, kremowego.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
   1) minimalna powierzchnia działek: 1000 m^2;
   2) minimalna szerokość frontów działek: 20 m;
   3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – prostopadły, z dopuszczeniem odstępstwa do 20^o.

§ 17

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UO** ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa oświaty;
   2) przeznaczenia dopuszczalne:
      a) usługi sportu i rekreacji,
      b) usługi administracyjno-biurowe,
      c) miejsca postojowe,
      d) dojazdy, dojścia,
      e) drogi pożarowe,
      f) ciągi piesze, pieszo - rowerowe, rowerowe,
      g) zieleń urządzona,
      h) infrastruktura techniczna,
      i) obiekty małej architektury.
2. Na terenie o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
   1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
   2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50%;
   3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 25% terenu działki budowlanej;
   4) wskaźnik intensywności zabudowy:
      a) minimalny: 0,20,
      b) maksymalny: 0,8,
   5) wysokość zabudowy:
      a) wysokość budynków: do 3 kondygnacji nadziemnych plus poddasze użytkowe, ale nie więcej niż 16 m,
      b) wysokość garaży, budynków gospodarczych: nie więcej niż 6 m,
      c) wysokość obiektów małej architektury: nie więcej niż 3,5 m,
      d) wysokość obiektów budowlanych: nie więcej niż 12 m;
   6) kształt dachu:
      a) wielospadowy, dwuspadowy symetryczny o nachyleniu połaci 25^0 - 50^0,

b) dla garaży dopuszcza się dachy płaskie lub jednospadowe o nachyleniu połaci dachowej od 2°- 15°;

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
   1) minimalna powierzchnia działek:1000 m^2;
   2) minimalna szerokość frontów działek: 20 m;
   3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – prostopadły, z dopuszczeniem odstępstwa do 20^o.

§ 18

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UKk** ustala się**:**
   1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług kultu religijnego;
   2) przeznaczenie dopuszczalne:
      a) garaże,
      b) budynki gospodarcze,
      c) miejsca postojowe,
      d) dojazdy, dojścia,
      e) budynki gospodarcze,
      f) zieleń urządzona,
      g) infrastruktura techniczna,
      h) obiekty małej architektury.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
   1) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
   2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30%;
   3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 25% terenu działki budowlanej;
   4) wskaźnik intensywności zabudowy:
      a) minimalny: 0,10,
      b) maksymalny: 1,0,
   5) wysokość zabudowy:
      a) wysokość budynku kościoła wraz z dominantą wieży kościelnej: nie więcej niż 20 m,
      b) wysokość pozostałych budynków: do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe) ale nie więcej niż 9 m,
      c) wysokość garaży, budynków gospodarczych: nie więcej niż 6 m,
      d) wysokość obiektów małej architektury: nie więcej niż 3,5 m,
      e) wysokość obiektów budowlanych: nie więcej niż 12 m;
   6) kształt dachu:
      a) wielospadowy, dwuspadowy symetryczny o nachyleniu połaci 25^0 - 50^0,
      b) dla garaży dopuszcza się dachy płaskie lub jednospadowe o nachyleniu połaci dachowej od 2°- 15°.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
   1) minimalna wielkość powierzchni działki: 1000 m^2;
   2) minimalna szerokość frontu działki: 20 m;
   3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: prostopadły, z dopuszczeniem odstępstwa do 20^o.

§ 19

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **US** ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe: teren sportu i rekreacji;
   2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) obiekty zaplecza technicznego, socjalnego i gospodarczego terenów sportowych,
b) miejsca postojowe,
c) dojazdy, dojścia,
d) drogi pożarowe,
e) ciągi piesze, pieszo - rowerowe, rowerowe,
f) zieleń urządzona,
g) infrastruktura techniczna,
h) obiekty małej architektury.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
   1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40%;
   2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 40% terenu działki budowlanej;
   3) wskaźnik intensywności zabudowy:
      a) minimalny: 0,1,
      b) maksymalny: 0,8,
   4) wysokość zabudowy:
      a) wysokość budynków usług sportu i rekreacji: do 2 kondygnacji nadziemnych, ale nie więcej niż 15 m,
      b) wysokość budynków zaplecza technicznego i socjalnego: do 2 kondygnacji nadziemnych, ale nie więcej niż 10,5 m,
      c) wysokość obiektów małej architektury: nie więcej niż 3,5 m,
      d) wysokość obiektów budowlanych: nie więcej niż 15 m,
      e) kształt dachu: wielospadowy, dwuspadowy symetryczny o nachyleniu połaci 25^0 - 50^0 lub łukowy.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
   1) minimalna wielkość powierzchni działki: 1000 m^2;
   2) minimalna szerokość frontu działki: 20 m;
   3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: prostopadły, z dopuszczeniem odstępstwa do 20^o.

§ 20

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **RU** ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe: teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich;
   2) przeznaczenie dopuszczalne:
      a) zabudowa związana bezpośrednio z obsługą produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz leśnych i rybackich, w szczególności budynek mieszkalny z towarzyszącymi usługami handlu zwłaszcza plonami, sprzedażą roślin, usługami ogrodniczymi;
      b) magazyny i składy artykułów rolnych i do produkcji rolnej,
      c) budynki gospodarcze,
      d) miejsca postojowe,
      e) garaże sprzętu rolniczego,
      f) dojazdy,
      g) dojścia,
      h) zieleń urządzona,
      i) obiekty małej architektury,
      j) infrastruktura techniczna.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem **RU** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
   1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 60%;
3) udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnego: min 25%, w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
4) wskaźnik intensywności zabudowy:
   a) minimalny: 0,1,
   b) maksymalny: 1,0;
5) wysokość zabudowy:
   a) wysokość zabudowy: maksimum 3 kondygnacje nadziemne, ale nie więcej niż 12 m, z dopuszczeniem wysokości do 30 m uzasadnionej technologią prowadzonej produkcji,
   b) kształt dachu: wielospadowy, dwuspadowy symetryczny o nachyleniu połaci 25^0 - 50^0.

§ 21

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1ZC** do **2ZC** ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe: cmentarz;
   2) przeznaczenie dopuszczalne:
      a) obiekty sakralne,
      b) obiekty małej architektury,
      c) infrastruktura techniczna,
      d) zieleń urządzona,
      e) dojścia, dojazdy.
2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
   1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 1%;
   2) udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnego min. 20% terenu działki budowlanej;
   3) wskaźnik intensywności zabudowy:
      a) minimalny: 0,001,
      b) maksymalny: 0,02,
   4) wysokość zabudowy:
      a) wysokość budynków: nie więcej niż 6 m,
      b) wysokość obiektów małej architektury: nie więcej niż 3,5 m,
      c) wysokość obiektów budowlanych: nie więcej niż 6 m;
   5) kształt dachu: wielospadowy, dwuspadowy symetryczny o nachyleniu połaci 25^0 - 50^0,
   6) pozostałe parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania zgodnie z ustawą o cmentarzach i chowaniu zmarłych oraz przepisami wykonawczymi do ustawy.
3. Dla terenów **ZC** nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

§ 22

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1RŁ** do **20RŁ** ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe: tereny łąk;
   2) przeznaczenie dopuszczalne:
      a) budowle i urządzenia wodne związane z gospodarką wodami opadowymi i roztopowymi, ochroną przeciwpowodziową,
      b) ciągi piesze, pieszo - rowerowe,
      c) infrastruktura techniczna.
2. Dla terenów oznaczonych symbolami od **1RŁ** do **20RŁ zakazuje się:**
   1) zabudowy i zagospodarowania terenu innego niż ustalone w ust.1 i ust.2;

2) nadsypywania terenu;
3) grodzenia nieruchomości w odległości do 2,5m od krawędzi cieków.

§ 23

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **1WS** do **8WS** ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe:
      a) tereny wód powierzchniowych **1WS, 2WS, 4WS, 5WS, 7WS, 8WS** – rzeka Bogacica,
      b) tereny wód powierzchniowych **3WS, 6WS, 9WS** – zbiorniki wodne,
      c) tereny wód powierzchniowych **10 WS**, **11WS**, **12WS**, **13WS** – rowy melioracyjne
   2) przeznaczenie dopuszczalne: budowle i urządzenia wodne związane z gospodarką wodami opadowymi i roztopowymi, ochroną przeciwpowodziową.
2. Na terenach oznaczonych symbolem **WS:**
   1) **dopuszcza się:**
      a) lokalizację kładek pieszych i pieszo – rowerowych;
      b) tworzenie i powiększanie stawów, w tym stawów dla hodowli ryb.
   2) **zakazuje się:**
      a) grodzenia wód powierzchniowych,
      b) zasypywania i niszczenia istniejących wód powierzchniowych,
      c) składowania wszelkich odpadów,
      d) odprowadzania nieoczyszczonych ścieków oraz nieoczyszczonych wód opadowych i roztopowych.

§ 24

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **1R1** do **14R1** ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze;
   2) przeznaczenie dopuszczalne: zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne,
2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:
   1) **zakaz:**
      a) niszczenia zakrzewień i zadrzewień śródpolnych,
      b) lokalizowania budynków.
   2) **nakaz:** utrzymania i konserwacji urządzeń melioracji szczegółowych.

§ 25

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **1R2** do **2R2** ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze;
2) przeznaczenie dopuszczalne: zalesienia.

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:
   1) zakaz:
      a) niszczenia zakrzewień i zadrzewień śródpolnych,
      b) lokalizowania budynków.
   2) **nakaz:** utrzymania i konserwacji urządzeń melioracji szczegółowych.

§ 26

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZL** ustala się przeznaczenie podstawowe: teren lasu.

§ 27

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1E** do **2E** ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa infrastruktury technicznej elektroenergetyki;
   2) przeznaczenie dopuszczalne:
      a) dojścia, dojazdy,
      b) zieleń urządzona.
2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:
   1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 75%;
   2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 10% działki budowlanej;
   3) wskaźnik intensywności zabudowy:
      a) minimalny: 0,001,
      b) maksymalny: 0,1;
   4) wysokość zabudowy:
      a) wysokość budynków: nie więcej niż 12 m,
      b) wysokość obiektów małej architektury: nie więcej niż 3,5 m,
      c) wysokość obiektów budowlanych: nie więcej niż 25 m.
   5) kształt dachu: wielospadowy, dwuspadowy symetryczny o nachyleniu połaci 15^0 - 45^0 lub płaski.

§ 28

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDL** ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy „lokalna”;
   2) przeznaczenie dopuszczalne:
      a) ciągi piesze, pieszo - rowerowe, rowerowe,
      b) zieleń urządzona,
      c) infrastruktura techniczna,
      d) obiekty małej architektury;
   3) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań – nie mniej niż 12 m.
2. Ustala się **wysokość** obiektów małej architektury: nie więcej niż 3,5 m.

§ 29

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1KDD** do **3KDD** ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy „dojazdowa”;
   2) przeznaczenie dopuszczalne:
      a) ciągi piesze, pieszo - rowerowe, rowerowe,
      b) zieleń urządzona,
      c) infrastruktura techniczna,
      d) obiekty małej architektury.
   3) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań – nie mniej niż 10 m.
2. Ustala się **wysokość** obiektów małej architektury: nie więcej niż 3,5 m.

§ 30

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1KDW** do **11KDW** ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna;
   2) przeznaczenie dopuszczalne:
      a) ciągi piesze, pieszo - rowerowe, rowerowe, dojścia,
      b) infrastruktura techniczna,

c) obiekty małej architektury.

3) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań – nie mniej niż 5 m.

2. Ustala się **wysokość** obiektów małej architektury: nie więcej niż 3,5 m.

Rozdział 4
Przepisy końcowe

§ 31

Wykonanie uchwały powierzyć Wójtowi Gminy Lasowice Wielkie.

§ 32

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

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr ……..……..
Rady Gminy Lasowice Wielkie
z dnia ……..

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Lasowice Wielkie **o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag**

Załącznik Nr 3 do Uchwały
Nr ……..……..
Rady Gminy Lasowice Wielkie
z dnia …….. r.

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

Rada Gminy Lasowice Wielkie działając na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017r. poz. 1073 z późn. zm.), ustala:

1) inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji, które należą do zadań własnych gminy będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków zewnętrznych z uwzględnieniem środków pomocowych i z założeniem możliwości finansowania przez inne podmioty gospodarcze na podstawie przepisów odrębnych, w tym wynikających z ustawy o partnerstwie publiczno-prywatnym;
2) prognozowany okres realizacji inwestycji przyjmuje się sukcesywnie w miarę pozyskiwania środków finansowych.