

**UCHWAŁA NR XLVI/384/02**  
**RADY GMINY ŚWIĘTA KATARZYNA**  
**z dnia 7 czerwca 2002 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**obręb Zębice, gmina Święta Katarzyna.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. nr 142 poz. 1591 z 2001 roku ze zmianami) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. nr 15 poz.139 z 1999 roku ze zmianami) oraz w związku z uchwałą Nr XXIV/172/2000 Rady Gminy Święta Katarzyna z dnia 15 maja 2000r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obręb Zębice, gmina Święta Katarzyna, Rada Gminy Święta Katarzyna uchwała co następuje:

**ROZDZIAŁ I**  
**Ustalenia ogólne**

§ 1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obręb Zębice, gmina Święta Katarzyna zwany dalej planem.
2. Ustalenia planu dotyczą terenu w granicach wyznaczonych na rysunku planu.

§ 2

1. Integralnymi częściami ustaleń planu są:
  - 1) rysunek planu w skali 1:2000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
  - 2) rysunek planu w skali 1:5000 stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunkach planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) granica opracowania,
  - 2) granica opracowania w skali 1:2000,
  - 3) linie rozgraniczające,
  - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - 5) istniejące szpalery drzew do zachowania,
  - 6) strefy od istniejących gazociągów wysokiego ciśnienia,
  - 7) strefa ograniczonego użytkowania od przewidywanej elektroenergetycznej linii przesyłowej o napięciu 400 kV,
  - 8) symbole i oznaczenia funkcji terenów (jednostek),
  - 9) strefa „K” ochrony krajobrazu,
  - 10) strefa „OW” obserwacji archeologicznej,
  - 11) stanowiska archeologiczne,
  - 12) obiekty wpisane do konserwatorskiego spisu zabytków.

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu nr 1 nie są obowiązującymi ustaleniami planu i mogą być zmienione:
  - 1) orientacyjne linie wewnętrznego podziału,
  - 2) możliwy przebieg nowego koryta rzeki Szalonej.
4. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu posiadają znaczenie informacyjne.

### § 3

Przedmiotem ustaleń planu są w szczególności :

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) linie rozgraniczające ulice, place oraz drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi, a także tereny niezbędne do wytyczania ścieżek rowerowych,
- 3) tereny przeznaczone dla realizacji celów publicznych oraz linie rozgraniczające te tereny,
- 4) granice i zasady zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie,
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury,
- 6) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów,
- 7) zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane,
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów, w tym zakaz zabudowy, wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i zdrowia ludzi, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych,
- 9) tereny, na których przewiduje się stosowanie systemów indywidualnych lub grupowych oczyszczenia ścieków bądź zbiorników bezodpływowych,
- 10) tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenu.

### § 4

Ilekróć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- 2) linii rozgraniczającej należy przez to rozumieć linię rozdzielającą tereny o różnym sposobie użytkowania (funkcji) lub różnym sposobie zagospodarowania terenu,
- 3) orientacyjnej linii wewnętrznego podziału należy przez to rozumieć linię określającą zasadę ewentualnego podziału terenu o tym samym sposobie użytkowania lub zagospodarowania (np. na działki różnych właścicieli). Przebieg linii jest jedynie orientacyjny i nie określa ściśle podziału terenu,
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię określającą maksymalny zasięg wszelkiej zabudowy działki,
- 5) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonej funkcji przeważającej (dominującej), ograniczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony na rysunku planu symbolem,
- 6) strefie – należy przez to rozumieć przestrzeń o cechach względnie jednorodnych w zakresie sposobu jej użytkowania, zasad zagospodarowania i zabudowy lub stopnia jej ochrony,
- 7) funkcji lub sposobie użytkowania terenu – należy przez to rozumieć przeważające (dominujące) przeznaczenie terenu,
- 8) funkcji uzupełniającej - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż przeważające, które wzbogaca lub uzupełnia dominujący sposób użytkowania terenu,

- 9) urządzeniach infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć zarówno sieci jak i urządzenia kubaturowe związane z uzbrojeniem terenu, których jednoznacznej lokalizacji nie określa się w planie,
- 10) zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – należy przez to rozumieć zabudowę budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi lub zespołami takich budynków w układzie: wolnostojącym lub bliźniaczym, a także budynek mieszkalny zawierający nie więcej niż 4 mieszkania lub zespół takich budynków,
- 11) zabudowie usługowej – należy przez to rozumieć zabudowę przeznaczoną do wykonywania funkcji: administracji, kultury, oświaty, nauki, służby zdrowia, opieki społecznej i socjalnej, obsługi bankowej, handlu, gastronomii, turystyki, sportu, rozrywki, obsługi pasażerów w transporcie drogowym, poczty i łączności oraz inną ogólnodostępną zabudowę przeznaczoną do wykonywania podobnych funkcji,
- 12) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć funkcje terenów lub obiektów: drobnego handlu detalicznego, gastronomii, usług dla ludności w tym rzemiosła o charakterze usługowym, ochrony zdrowia w formie gabinetów lekarskich, usług informatycznych, poradnictwa prawnego, finansowego lub im pokrewnych, prywatnych jednostek projektowych i biurowych, pod warunkiem nie powodowania negatywnego oddziaływania - ponadnormatywnych zanieczyszczeń i zakłóceń środowiska- poza granicami własności,
- 13) obiektach oraz urządzeniach usługowych i produkcyjnych negatywnie wpływających na środowisko – należy przez to rozumieć te inwestycje, które zgodnie z przepisami szczególnymi zaliczone są do:
  - inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi,
  - inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska,
  - przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

## § 5

1. W planie wyznaczono tereny (jednostki) o różnych sposobach użytkowania (funkcjach) oraz zróżnicowanych sposobach ich zagospodarowania, oznaczone następującymi symbolami:
  - 1) **MNU** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowej,
  - 2) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - 3) **MR** –tereny zabudowy zagrodowej,
  - 4) **U** – tereny zabudowy usługowej,
  - 5) **UR** – tereny usług rzemiosła z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej,
  - 6) **US** – tereny usług sportu,
  - 7) **ZP** – tereny zieleni parkowej,
  - 8) **ZI** – tereny zieleni izolacyjnej,
  - 9) **RO** – tereny produkcji ogrodniczej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej,
  - 10) **RPO** – tereny produkcji rolniczej,
  - 11) **RRO** – tereny produkcji rybnej z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej,
  - 12) **R** – tereny upraw rolnych, łąk i pastwisk,
  - 13) **W** – tereny wód otwartych,
  - 14) **S** – tereny składów i magazynów
  - 15) **KS** - tereny urządzeń komunikacji samochodowej
  - 16) **KZ** - tereny dróg publicznych klasy zbiorczej,
  - 17) **KL** – tereny dróg publicznych klasy lokalnej,

- 18) **KD** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
  - 19) **KP** – tereny ciągów pieszo – jezdnych,
  - 20) **RKGP 2/2** – tereny rezerwy pod drogę publiczną klasy głównej ruchu przyśpieszonego,
  - 21) **KK** – tereny komunikacji kolejowej.
2. Określone w planie funkcje terenów (jednostek) wskazują na dominujący sposób zagospodarowania terenów. Na każdym z terenów zakazuje się przeznaczeń innych niż te, które są dla niego ustalone w niniejszym planie z wyłączeniem możliwości wprowadzania funkcji uzupełniających.

## ROZDZIAŁ II

### Ustalenia obowiązujące na całym terenie objętym planem

#### § 6

1. Sposób usytuowania budynków, budowli oraz elementów zagospodarowania terenu na działkach powinien odpowiadać ustaleniom zawartym w niniejszym planie oraz przepisom szczególnym i odrębnym, w tym przede wszystkim warunkom technicznym jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
2. W granicach całego terenu objętego planem dopuszcza się lokalizowanie urządzeń i sieci infrastruktury technicznej w tym obiektów kubaturowych, niezbędnych dla obsługi realizowanych na terenie planu budynków i budowli. Powyższe dopuszczenie lokalizacji może być wykluczone na terenach, dla których plan ustala zakazy wszelkiej zabudowy o których mowa w rozdziale IV.

#### § 7

Ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy na terenach objętych planem :

- 1) Maksymalna wysokość zabudowy mierzona od poziomu terenu do kalenicy bądź najwyższego punktu dachu wynosi 12m.
- 2) Nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.
- 3) Istniejąca zabudowa może być przeznaczona do utrzymania i modernizacji przy zachowaniu zasady, że wszelkie działania inwestycyjne podejmowane w ramach przebudowy i rozbudowy obiektów zmierzać będą do uzyskania zgodności z ustaleniami niniejszego planu.
- 4) Dachy budynków należy kształtować połaciami symetrycznymi o nachyleniu 37-45°, z wysuniętymi okapami wzdłuż dłuższych elewacji. Doświetlenie lukarnami nakrytymi dwuspadowymi daszkami lub za pomocą okien połaciowych. Pokrycie dachów materiałem składającym się z drobnych elementów lub ich imitacją.

#### §8

1. Dopuszcza się różne formy grodzenia granic działek poprzez ogrodzenia, a w szczególności:
  - 1) parkany, mury lub ekrany izolacji przeciwdźwiękowej wzdłuż terenów kolejowych oznaczonych na rysunku planu nr 1 symbolem KK oraz wzdłuż terenów drogi zbiorczej oznaczonej na rysunku planu nr 1 symbolem 01KZ i 02KZ,
  - 2) małą architekturę,
  - 3) zielen w formie szpalerów, żywopłotów, w zależności od funkcji i lokalizacji zabudowy.

2. Dla terenów o funkcjach mieszkaniowych lub usługowych ustala się zakaz sytuowania od frontu działek nowych ogrodzeń złożonych z prefabrykowanych elementów betonowych.

### § 9

Ustala się zasady i warunki podziału terenu na działki budowlane:

- 1) Proponowane zasady podziału terenu na działki budowlane określają orientacyjne linie wewnętrznego podziału pokazane na rysunku planu nr 1
- 2) Dopuszcza się wspólne zainwestowanie sąsiednich działek pod warunkiem utrzymania ustaleń warunków zabudowy dla tych działek.
- 3) Minimalną wielkość nowo projektowanych działek na etapie realizacji planu ustala się na:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1000m<sup>2</sup>
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowej – 1500m<sup>2</sup>
  - c) dla zabudowy zagrodowej – 1500m<sup>2</sup>
  - d) dla zabudowy usługowej – 2000m<sup>2</sup>
- 4) Minimalna szerokość frontu nowych działek dla zabudowy mieszkaniowej zostaje ustalona na:
  - a) dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – ok. 20 m,
  - b) dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej – ok. 14 m.

### §10

Ustala się następujące ogólne zasady kształtowania układu komunikacyjnego na obszarze planu:

- 1) Parkingi przewidziane dla obsługi wolnostojących obiektów usługowych należy lokalizować w granicach działki, na której są lokalizowane.
- 2) Dojazdy do działek w obrębie poszczególnych jednostek nie wyznaczone w planie należy projektować w drodze umów zawierających pomiędzy właścicielami gruntów, w oparciu o sporządzane przez inwestorów koncepcje podziałów gruntów zgodne z ustaleniami niniejszego planu. Szerokość dojazdów do działek nie może być mniejsza niż 5m.

## ROZDZIAŁ III

### Ustalenia strefowe - obowiązujące na części terenów objętych planem

### §11

Zasady ochrony dóbr kultury określają obowiązujące strefy objęte ochroną konserwatorską:

- 1) strefa „K” - strefa ochrony krajobrazu obejmującą najstarszą część wsi, pokazana na rysunku planu nr1,
- 2) strefa „OW” - strefa obserwacji archeologicznej, pokazana na rysunku planu nr1,
- 3) strefy stanowisk archeologicznych z lokalizacją pokazaną na rysunkach planu.

### §12

Ustala się następujące zasady ochrony konserwatorskiej obowiązujące w strefach o których mowa w §11.

- 1) Na obszarach strefy „K” ochrony krajobrazu nowo projektowane budynki należy dostosować gabarytami i sposobem kształtowania bryły do otoczenia oraz pożądane jest stosowanie dachów stromych o połaciach symetrycznych krytych dachówką ceramiczną

lub materiałem imitującym dachówkę. Odnośnie nowych inwestycji ustala się wymóg uzyskania opinii konserwatorskiej.

- 2) Na terenie strefy „OW” prace ziemne muszą być bezwzględnie prowadzone pod nadzorem archeologiczno – konserwatorskim. Ustala się wymóg uzyskania uzgodnienia wszelkich prac ziemnych z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków we Wrocławiu. W przypadku wystąpienia zabytków i obiektów archeologicznych zostaną podjęte ratownicze badania archeologiczne. O terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych w obrębie strefy „OW” należy powiadomić Wojewódzki Oddział Służby Ochrony Zabytków we Wrocławiu z siedmiodniowym wyprzedzeniem.
- 3) W miejscach lokalizacji stanowisk archeologicznych, prace budowlano – ziemne bezwzględnie muszą być prowadzone za zezwoleniem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Inwestor składa wnioski o wydanie zezwolenia na przeprowadzenie ziemnych robót budowlanych na terenie zabytkowym w trybie prac konserwatorskich, które polegają na przeprowadzeniu wyprzedzających ratowniczych badań archeologicznych metodą wykopaliskową przez uprawnionego archeologa na podstawie przepisów szczególnych i odrębnych.

### §13

1. Na rysunku planu nr 2 określono:

- 1) strefę od istniejących gazociągów wysokiego ciśnienia. W strefie tej obowiązują ustalenia określone w §18 ust.2,
- 2) strefę ograniczonego użytkowania od przewidywanej elektroenergetycznej linii przesyłowej o napięciu 400 kV. W strefie tej obowiązują ustalenia określone w §20 ust.7.

## ROZDZIAŁ IV

### Przeznaczenie poszczególnych terenów oraz warunki ich zagospodarowania

### § 14

1. Określa się następujące funkcje i ustalenia szczegółowe dla terenów (jednostek) oznaczonych na rysunku planu nr 1 symbolami:

- 1) **1RO/UR** – /tereny produkcji ogrodniczej i usług rzemiosła z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej/- przeznacza się pod zabudowę ogrodniczą i rzemieślniczą składającą się z budynków mieszkalnych, budynków lub obiektów gospodarczych, produkcyjnych w tym służących produkcji ogrodniczej. Dopuszcza się drobną działalność produkcyjną inną niż ogrodnicza o charakterze nieuciążliwym (nie wykraczającym ponadnormatywnymi uciążliwościami poza granice własności). Zabrania się lokalizowania obiektów oraz urządzeń usługowych i produkcyjnych negatywnie wpływających na środowisko.
- 2) **2RPO/U** – /tereny produkcji rolniczej i usług/ przeznacza się pod produkcję rolną. Dopuszcza się prowadzenie hodowli zwierząt nie wykraczającej ponadnormatywnymi uciążliwościami poza granice własności. Możliwa jest realizacja urządzeń i obiektów usługowych, sportowych, rekreacyjnych, gastronomicznych i hotelarskich związanych z prowadzoną hodowlą lub produkcją rolną. Na terenie, dopuszcza się jako funkcje uzupełniające zieleni wysoką i niską, miejsca parkingowe dla użytkowników terenu.
- 3) **3UR** – /tereny usług rzemiosła z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej/ - przeznacza się pod zabudowę rzemieślniczą składającą się z budynków lub obiektów

mieszkalnych gospodarczych i produkcyjnych. Dopuszcza się drobną działalność produkcyjną nie wykraczającą ponadnormatywnymi uciążliwościami poza granice własności. Zabrania się lokalizowania obiektów oraz urządzeń usługowych i produkcyjnych negatywnie wpływających na środowisko.

- 4) **4MN** – /tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej/ przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych wbudowanych w bryły budynków mieszkalnych z wyłączeniem usług w zakresie napraw i konserwacji pojazdów mechanicznych, handlu i gastronomii. Usługi wbudowane nie mogą przekroczyć 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego. Wymaga się zapewnienia co najmniej 50% powierzchni terenu pod nieutwardzone, trwałe zagospodarowanie zielenią. Na terenie możliwa jest budowa garaży wolnostojących i budynków gospodarczych. Na terenie znajduje się stanowisko archeologiczne - obowiązują ustalenia zawarte w §12
- 5) **5MN** – /tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej/ przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych wbudowanych w bryły budynków mieszkalnych z wyłączeniem usług w zakresie napraw i konserwacji pojazdów mechanicznych, handlu i gastronomii. Usługi wbudowane nie mogą przekroczyć 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego. Wymaga się zapewnienia co najmniej 50% powierzchni terenu pod nieutwardzone, trwałe zagospodarowanie zielenią. Na terenie możliwa jest budowa garaży wolnostojących i budynków gospodarczych. Na terenie dopuszcza się prowadzenie działalności ogrodniczej i dalsze użytkowanie obiektów związanych z produkcją ogrodniczą.
- 6) **6ZI** – /tereny zieleni izolacyjnej/ przeznacza się pod pas umożliwiający przeprowadzenie prac konserwacyjnych cieków stanowiący jednocześnie jego ochronę poprzez projektowaną zieleń. Proponuje się nasadzenia zielenią wysoką zgodną z naturalnym siedliskiem. Dopuszcza się urządzenie ciągów spacerowych wzdłuż cieków.
- 7) **7ZP** – /tereny zieleni parkowej/ przeznacza się pod zieleń publiczną, ogólnodostępną pełniącą funkcje obudowy cieków wodnych. Określa się sposób zagospodarowania poprzez tworzenie atrakcyjnych zespołów kompozycyjnych drzew i krzewów, uzupełnione zielenią niską. Dopuszcza się realizację elementów małej architektury, a także miejsc wypoczynku dla dzieci, osób starszych i niepełnosprawnych. Dopuszcza się budowę obiektów infrastruktury technicznej w tym stacji transformatorowych zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi. Części terenu przyległego do cieków zagospodarować zgodnie z zasadami określonymi dla terenu (jednostki) oznaczonego na rysunku planu nr 1 symbolem 6ZI. Na terenie znajduje się stanowisko archeologiczne - obowiązują ustalenia zawarte w §12.
- 8) **8UR** – /tereny usług rzemiosła z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej/ - przeznacza się pod zabudowę rzemieślniczą składającą się z budynków lub obiektów mieszkalnych gospodarczych i produkcyjnych. Dopuszcza się drobną działalność produkcyjną nie wykraczającą ponadnormatywnymi uciążliwościami poza granice własności. Zabrania się lokalizowania obiektów oraz urządzeń usługowych i produkcyjnych negatywnie wpływających na środowisko. Na terenie znajduje się stanowisko archeologiczne - obowiązują ustalenia zawarte w §12.
- 9) **9MNU** – /tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowej/ przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Dopuszcza się lokalizację zieleni urządzonej oraz usług nieuciążliwych wbudowanych w bryły budynków mieszkalnych. Usługi wbudowane nie mogą przekroczyć 50% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego. Dopuszcza się lokalizację garaży i

budynków wyłącznie o funkcji gospodarczej lub usługowej nieuciążliwej. Na terenie znajduje się stanowisko archeologiczne - obowiązują ustalenia zawarte w §12.

- 10) **10ZP** – /tereny zieleni parkowej/ przeznaczają się pod park stanowiący zieleni publiczną, ogólnodostępną pełniącą funkcje rekreacyjno - wypoczynkową z dominacją wypoczynku biernego. Na terenie, określa się sposób zagospodarowania poprzez tworzenie atrakcyjnych zespołów kompozycyjnych drzew i krzewów, uzupełnionych zielenią niską. Należy uwzględnić jako elementy projektowanego parku istniejące zadrzewienie. Dopuszcza się realizację elementów małej architektury, a także miejsc wypoczynku dla dzieci, osób starszych i niepełnosprawnych.
- 11) **11ZI** - /tereny zieleni izolacyjnej/ przeznaczają się pod zagospodarowanie zielenią o właściwościach izolacyjnych.
- 12) **12KK** – /tereny komunikacji kolejowej/ przeznaczają się pod linię kolejową relacji Wrocław – Opole. Dopuszcza się podział geodezyjny terenu oznaczonego symbolem 12KK polegający na wydzieleniu gruntów pod linię kolejową od pozostałych gruntów leżących na obszarze jednostki. Dopuszcza się lokalizacją urządzeń przekaźnikowych telekomunikacji, w tym konstrukcji wieżowych zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.
- 13) **13KK** – /tereny komunikacji kolejowej/ przeznaczają się pod linię kolejową relacji Wrocław – Opole. Dopuszcza się podział geodezyjny terenu oznaczonego symbolem 13KK polegający na wydzieleniu gruntów pod linię kolejową od pozostałych gruntów leżących na obszarze jednostki.
- 14) **14S** – /tereny składów i magazynów/ przeznaczają się pod funkcję składowo – magazynową. Możliwa jest realizacja budynków lub obiektów służących do celów składowania, magazynowania i przeładunku towarów. Dopuszcza się na terenie prowadzenie działalności usług handlu o charakterze hurtowym. Ze względu na dużą uciążliwość linii kolejowej, nie zezwala się na realizację zabudowy przeznaczonej na cele mieszkaniowe. Dojazdy komunikacji kołowej do terenu organizować poprzez projektowaną drogę lokalną. Dopuszcza się zagospodarowanie terenu w sposób umożliwiający korzystanie z istniejącego dojazdu położonego na terenach kolejowych po uprzednim otrzymaniu warunków technicznych i dzierżawy ze strony właściciela działek kolejowych. Dopuszcza się budowę obiektów infrastruktury technicznej w tym stacji transformatorowych zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi. Ustala się obowiązek przyjęcia takich rozwiązań technologicznych planowanych inwestycji aby wpływy funkcjonowania obiektów jak m. in. poziom hałasu, promieniowania elektromagnetycznego oraz skutki ewentualnego pożaru nie przekraczały granic terenu.
- 15) **15UR** – /tereny usług rzemiosła z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej/ - przeznaczają się pod zabudowę rzemieślniczą składającą się z budynków lub obiektów mieszkalnych gospodarczych i produkcyjnych. Dopuszcza się drobną działalność produkcyjną nie wykraczającą ponadnormatywnymi uciążliwościami poza granice własności. Zabrania się lokalizowania obiektów oraz urządzeń usługowych i produkcyjnych negatywnie wpływających na środowisko.
- 16) **16RPO/UR** – /tereny produkcji rolniczej i usług rzemiosła/ przeznaczają się pod produkcję rolną. Dopuszcza się prowadzenie hodowli zwierząt nie wykraczającej ponadnormatywnymi uciążliwościami poza granice własności. Możliwa jest realizacja zabudowy rzemieślniczej składającej się z budynków lub obiektów mieszkalnych gospodarczych i produkcyjnych. Dopuszcza się drobną działalność produkcyjną nie wykraczającą ponadnormatywnymi uciążliwościami poza granice własności. Zabrania



się lokalizowania obiektów oraz urządzeń usługowych i produkcyjnych negatywnie wpływających na środowisko.

- 17) **17UR** – /tereny usług rzemiosła z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej/ - przeznacza się pod zabudowę rzemieślniczą składającą się z budynków lub obiektów mieszkalnych gospodarczych i produkcyjnych. Dopuszcza się drobną działalność produkcyjną nie wykraczającą ponadnormatywnymi uciążliwościami poza granice własności. Zabrania się lokalizowania obiektów oraz urządzeń usługowych i produkcyjnych negatywnie wpływających na środowisko.
- 18) **18MNU** – /tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowej/ przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Dopuszcza się lokalizację zieleni urządzonej oraz usług nieuciążliwych wbudowanych w bryły budynków mieszkalnych. Usługi wbudowane nie mogą przekroczyć 50% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego. Dopuszcza się lokalizację garaży i budynków wyłącznie o funkcji gospodarczej lub usługowej nieuciążliwej.
- 19) **19MN** – /tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej/ przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych wbudowanych w bryły budynków mieszkalnych z wyłączeniem usług w zakresie napraw i konserwacji pojazdów mechanicznych, handlu i gastronomii. Usługi wbudowane nie mogą przekroczyć 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego. Wymaga się zapewnienia co najmniej 50% powierzchni terenu pod nieutwardzone, trwale zagospodarowanie zielenią. Na terenie możliwa jest budowa garaży wolnostojących i budynków gospodarczych. Na terenie znajduje się stanowisko archeologiczne – obowiązują ustalenia zawarte w §12.
- 20) **20ZP** – /tereny zieleni parkowej/ przeznacza się pod park stanowiący zielen publiczną, ogólnodostępną pełniącą funkcje rekreacyjno – wypoczynkową z dominacją wypoczynku biernego. Na terenie, określa się sposób zagospodarowania poprzez tworzenie atrakcyjnych zespołów kompozycyjnych drzew i krzewów, uzupełnionych zielenią niską. Należy uwzględnić jako elementy projektowanego parku istniejące zadrzewienie. Dopuszcza się realizację elementów małej architektury, a także miejsc wypoczynku dla dzieci, osób starszych i niepełnosprawnych. Dopuszcza się budowę obiektów infrastruktury technicznej w tym stacji transformatorowych zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.
- 21) **21MNU** – /tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowej/ przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Dopuszcza się lokalizację zieleni urządzonej oraz usług nieuciążliwych wbudowanych w bryły budynków mieszkalnych. Usługi wbudowane nie mogą przekroczyć 50% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego. Dopuszcza się lokalizację garaży i budynków wyłącznie o funkcji gospodarczej lub usługowej nieuciążliwej.
- 22) **22MN** – /tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej/ przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych wbudowanych w bryły budynków mieszkalnych z wyłączeniem usług w zakresie napraw i konserwacji pojazdów mechanicznych, handlu i gastronomii. Usługi wbudowane nie mogą przekroczyć 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego. Wymaga się zapewnienia co najmniej 50% powierzchni terenu pod nieutwardzone, trwale zagospodarowanie zielenią. Na terenie możliwa jest budowa garaży wolnostojących i budynków gospodarczych.
- 23) **23MN** – /tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej/ przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych wbudowanych w bryły budynków mieszkalnych z wyłączeniem usług

- w zakresie napraw i konserwacji pojazdów mechanicznych, handlu i gastronomii. Usługi wbudowane nie mogą przekroczyć 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego. Wymaga się zapewnienia co najmniej 50% powierzchni terenu pod nieutwardzone, trwale zagospodarowanie zielenią. Na terenie możliwa jest budowa garaży wolnostojących i budynków gospodarczych. Na terenie jednostki 23MN należy zarezerwować teren pod budowę nowej stacji transformatorowej.
- 24) **24MNU** – /tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowej/ przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Dopuszcza się lokalizację zieleni urządzonej oraz usług nieuciążliwych wbudowanych w bryły budynków mieszkalnych. Usługi wbudowane nie mogą przekroczyć 50% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego. Dopuszcza się lokalizację garaży i budynków wyłącznie o funkcji gospodarczej lub usługowej nieuciążliwej.
- 25) **25R** – /tereny upraw rolnych łąk i pastwisk/ przeznacza się pod grunty orne, łąki i pastwiska, ogrody i drogi dojazdowe do gruntów rolnych. Dopuszcza się lokalizację urządzeń melioracji wodnych dla potrzeb rolnictwa. Wprowadza się zakaz realizacji jakiegokolwiek zabudowy. Dopuszcza się zadrzewienie oraz lokalizację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi. Wzdłuż rzeki Szalona, postuluje się tworzenie kilkunastometrowego pasa ochronnego składającego się z roślinności wodnej, niskiej oraz zadrzewień.
- 26) **26R** – /tereny upraw rolnych łąk i pastwisk/ przeznacza się pod grunty orne, łąki i pastwiska, ogrody i drogi dojazdowe do gruntów rolnych. Wprowadza się zakaz realizacji jakiegokolwiek zabudowy. Dopuszcza się zadrzewienie, lokalizację urządzeń melioracji wodnych dla potrzeb rolnictwa oraz sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi. Na terenie dopuszcza się realizację nowego koryta rzeki Szalonej. Wzdłuż rzeki Szalona, postuluje się tworzenie kilkunastometrowego pasa ochronnego składającego się z roślinności wodnej, niskiej oraz zadrzewień.
- 27) **27S/KS** – tereny składów i urządzeń komunikacji samochodowej/ przeznacza się pod funkcję składowo – magazynową i parkingową. Możliwa jest realizacja budynków lub obiektów służących do celów składowania, magazynowania i przeładunku towarów. Dopuszcza się na terenie prowadzenie działalności usług handlu o charakterze hurtowym. Ze względu na dużą uciążliwość linii kolejowej, nie zezwala się na realizację zabudowy przeznaczonej na cele mieszkaniowe. Dopuszcza się budowę obiektów infrastruktury technicznej w tym stacji transformatorowych zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi. Ustala się obowiązek przyjęcia takich rozwiązań technologicznych planowanych inwestycji aby wpływy funkcjonowania obiektów jak m. in. poziom hałasu, promieniowania elektromagnetycznego oraz skutki ewentualnego pożaru nie przekraczały granic terenu.
- 28) **28R** – /tereny upraw rolnych łąk i pastwisk/ przeznacza się pod grunty orne, łąki i pastwiska, ogrody i drogi dojazdowe do gruntów rolnych. Wprowadza się zakaz realizacji jakiegokolwiek zabudowy. Dopuszcza się zadrzewienie lokalizację urządzeń melioracji wodnych dla potrzeb rolnictwa oraz sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi. Wzdłuż rzeki Szalona, postuluje się tworzenie kilkunastometrowego pasa ochronnego składającego się z roślinności wodnej, niskiej oraz zadrzewień.
- 29) **29RKGP 2/2** – /tereny rezerwy pod drogę publiczną klasy głównej ruchu przyspieszonego/ przeznacza się na rezerwę projektowanej drogi krajowej klasy głównej ruchu przyspieszonego. Drogę projektować o przekroju 4 pasów ruchu wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej oraz niezbędnymi urządzeniami

- towarzyszącymi. Ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynoszącą 35m, oraz o szerokościach jak na rysunku planu w miejscu planowanego skrzyżowania z drogą zbiorczą oznaczoną na rysunku planu symbolem 02KZ. Do czasu wykupu gruntu pod drogę publiczną teren przeznaczony pod grunty orne, łąki i pastwiska z jednoczesnym zakazem lokalizowania: wszelkiej zabudowy, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zadrzewień. Urządzenia infrastruktury technicznej lokalizowane w obszarze jednostki mogą być realizowane po wcześniejszym opracowaniu projektu związanego z przebiegiem drogi.
- 30) **30R** – /tereny upraw rolnych łąk i pastwisk/ przeznaczony pod grunty orne, łąki i pastwiska, ogrody i drogi dojazdowe do gruntów rolnych. Dopuszcza się lokalizację urządzeń melioracji wodnych dla potrzeb rolnictwa. Wprowadza się zakaz realizacji jakiegokolwiek zabudowy. Wzdłuż rzeki Szalona, postuluje się tworzenie kilkunastometrowego pasa ochronnego składającego się z roślinności wodnej, niskiej oraz zadrzewień.
- 31) **31R** – /tereny upraw rolnych łąk i pastwisk/ przeznaczony pod grunty orne, łąki i pastwiska, ogrody i drogi dojazdowe do gruntów rolnych. Dopuszcza się lokalizację urządzeń melioracji wodnych dla potrzeb rolnictwa. Wprowadza się zakaz realizacji jakiegokolwiek zabudowy z wyłączeniem kubaturowej stacji transformatorowej oddalonej min. 25 m od linii rozgraniczającej teren oznaczony na rysunku planu nr1 symbolem RKG2/2. Na terenie znajduje się stanowisko archeologiczne – obowiązują ustalenia zawarte w §12. Wzdłuż rzeki Szalona, postuluje się tworzenie kilkunastometrowego pasa ochronnego składającego się z roślinności wodnej, niskiej oraz zadrzewień.
- 32) **32MR** – /tereny zabudowy zagrodowej/ przeznaczony pod zabudowę siedliskową (budynki mieszkalne wchodzące w skład gospodarstw rolnych, budynki gospodarcze, garaże, obiekty inwentarskie i inne służące bezpośrednio do produkcji rolnej ,) oraz ogrody i zieleń.
- 33) **33US** - /tereny usług sportu/ przeznaczony pod lokalizację obiektów i urządzeń usług sportu i rekreacji. Na terenie, dopuszcza się jako funkcje uzupełniające zabudowę związaną z podstawową funkcją terenu, zieleń wysoką i niską oraz miejsca postojowe dla samochodów osobowych użytkowników obiektów i urządzeń sportowych i rekreacyjnych.
- 34) **34MR** – /tereny zabudowy zagrodowej/ przeznaczony pod zabudowę siedliskową (budynki mieszkalne wchodzące w skład gospodarstw rolnych, budynki gospodarcze, garaże, obiekty inwentarskie i inne służące bezpośrednio do produkcji rolnej ,) oraz ogrody i zieleń. Ze względu na mogące wystąpić uciążliwości wynikające z projektowanej drogi głównej ruchu przyspieszonego proponuje się ekranowanie obiektów mieszkalnych innymi dopuszczonymi przez plan obiektami.
- 35) **35R** – /tereny upraw rolnych łąk i pastwisk/ przeznaczony pod grunty orne, łąki i pastwiska, ogrody i drogi dojazdowe do gruntów rolnych. Wprowadza się zakaz realizacji jakiegokolwiek zabudowy. Dopuszcza się zadrzewienie, lokalizację urządzeń melioracji wodnych dla potrzeb rolnictwa, sieci urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.
- 36) **36MR/MN** –/tereny zabudowy zagrodowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej / przeznaczony pod zabudowę siedliskową (budynki mieszkalne wchodzące w skład gospodarstw rolnych, budynki gospodarcze, garaże, obiekty inwentarskie i inne służące bezpośrednio do produkcji rolnej ) oraz ogrody i zieleń. Dopuszcza się na terenie zabudowę mieszkaniową jednorodziną a także lokalizację usług nieuciążliwych wbudowanych w bryły budynków mieszkalnych, nie

- przekraczające 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego. Wymaga się zapewnienia co najmniej 50% powierzchni terenu pod nieutwardzone, trwałe zagospodarowanie zielenią. Ze względu na mogące wystąpić uciążliwości wynikające z projektowanej drogi głównej ruchu przyspieszonego proponuje się ekranowanie obiektów mieszkalnych innymi dopuszczonymi przez plan obiektami.
- 37) **37R** – /tereny upraw rolnych łąk i pastwisk/ przeznaczają się pod grunty orne, łąki i pastwiska, ogrody i drogi dojazdowe do gruntów rolnych. Wprowadza się zakaz realizacji jakiejkolwiek zabudowy z wyłączeniem możliwości lokalizacji kubaturowej stacji transformatorowej oddalonej od przyległego cieku zgodnie z obowiązującymi przepisami. Dopuszcza się zadrzewienie, lokalizację urządzeń melioracji wodnych dla potrzeb rolnictwa, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.
- 38) **38MR/MN** – /tereny zabudowy zagrodowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej / przeznaczają się pod zabudowę siedliskową (budynki mieszkalne wchodzące w skład gospodarstw rolnych, budynki gospodarcze, garaże, obiekty inwentarskie i inne służące bezpośrednio do produkcji rolnej ) oraz ogrody i zieleń. Dopuszcza się na terenie zabudowę mieszkaniową jednorodziną a także lokalizację usług nieuciążliwych wbudowanych w bryły budynków mieszkalnych, nie przekraczające 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego. Wymaga się zapewnienia co najmniej 50% powierzchni terenu pod nieutwardzone, trwałe zagospodarowanie zielenią. Teren częściowo leży w strefie „K” ochrony krajobrazu, - dla części terenu leżącego w strefie „K” obowiązują ustalenia zawarte w §12.
- 39) **39U** – /tereny zabudowy usługowej/ przeznaczają się pod zabudowę usługową. Zabrania się lokalizowania obiektów i urządzeń usługowych i produkcyjnych negatywnie wpływających na środowisko. Na terenie, dopuszcza się jako funkcje uzupełniające zieleń wysoką i niską oraz miejsca postojowe dla samochodów osobowych użytkowników terenu zabudowy usługowej.
- 40) **40R** – /tereny upraw rolnych łąk i pastwisk/ przeznaczają się pod grunty orne, łąki i pastwiska, ogrody i drogi dojazdowe do gruntów rolnych. Wprowadza się zakaz realizacji jakiejkolwiek nowej zabudowy. Dopuszcza się adaptację istniejących obiektów służących bezpośrednio do produkcji rolnej. Teren częściowo leży w strefach „OW” obserwacji archeologicznej i „K” ochrony krajobrazu, na terenie znajduje się również stanowisko archeologiczne. Dla części terenu leżącego w strefie „K” i „OW” oraz dla terenu leżącego na stanowisku archeologicznym obowiązują ustalenia zawarte w §12.
- 41) **41MR/MNU** – /tereny zabudowy zagrodowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej / przeznaczają się pod zabudowę siedliskową (budynki mieszkalne wchodzące w skład gospodarstw rolnych, budynki gospodarcze, garaże, obiekty inwentarskie i inne służące bezpośrednio do produkcji rolnej ) oraz ogrody i zieleń. Dopuszcza się na terenie zabudowę mieszkaniową jednorodziną a także lokalizację usług nieuciążliwych wbudowanych w bryły budynków mieszkalnych, nie przekraczające 50% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego. Wymaga się zapewnienia co najmniej 50% powierzchni terenu pod nieutwardzone, trwałe zagospodarowanie zielenią. Dopuszcza się lokalizację garaży i budynków wyłącznie o funkcji gospodarczej lub usługowej nieuciążliwej. Na terenie znajdują się oznaczone na rysunku planu, obiekty wpisane do konserwatorskiego spisu zabytków, wobec których ustala się wymóg konsultowania i uzgadniania ze służbami konserwatorskimi wszelkich działań inwestycyjnych w zakresie przebudowy i remontów a także zmiany

sposobu użytkowania. Teren leży w strefie „OW” obserwacji archeologicznej i strefie „K” ochrony krajobrazu,- dla terenu obowiązują ustalenia zawarte w §12.

- 42) **42R** – /tereny upraw rolnych łąk i pastwisk/ przeznacza się pod grunty orne, łąki i pastwiska, ogrody i drogi dojazdowe do gruntów rolnych. Dopuszcza się lokalizację urządzeń melioracji wodnych dla potrzeb rolnictwa. Wprowadza się zakaz realizacji jakiegokolwiek zabudowy.
- 43) **43MR** – /tereny zabudowy zagrodowej/ przeznacza się pod zabudowę siedliskową (budynki mieszkalne wchodzące w skład gospodarstw rolnych, budynki gospodarcze, garaże, obiekty inwentarskie i inne służące bezpośrednio do produkcji rolnej ) oraz ogrody i zieleń.
- 44) **44MR** – /tereny zabudowy zagrodowej/ przeznacza się pod zabudowę siedliskową (budynki mieszkalne wchodzące w skład gospodarstw rolnych, budynki gospodarcze, garaże, obiekty inwentarskie i inne służące bezpośrednio do produkcji rolnej ) oraz ogrody i zieleń.
- 45) **45MR/MN** – /tereny zabudowy zagrodowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej/ przeznacza się pod zabudowę siedliskową (budynki mieszkalne wchodzące w skład gospodarstw rolnych, budynki gospodarcze, garaże, obiekty inwentarskie i inne służące bezpośrednio do produkcji rolnej ) oraz ogrody i zieleń. Dopuszcza się na terenie zabudowę mieszkaniową jednorodziną a także lokalizację usług nieuciążliwych wbudowanych w bryły budynków mieszkalnych, nie przekraczające 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego. Wymaga się zapewnienia co najmniej 50% powierzchni terenu pod nieutwardzone, trwałe zagospodarowanie zielenią. Teren leży w strefie „OW” obserwacji archeologicznej i strefie „K” ochrony krajobrazu,- dla terenu obowiązują ustalenia zawarte w §12.
- 46) **46MR/MNU** – /tereny zabudowy zagrodowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej / przeznacza się pod zabudowę siedliskową (budynki mieszkalne wchodzące w skład gospodarstw rolnych, budynki gospodarcze, garaże, obiekty inwentarskie i inne służące bezpośrednio do produkcji rolnej ) oraz ogrody i zieleń. Dopuszcza się na terenie zabudowę mieszkaniową jednorodziną a także lokalizację usług nieuciążliwych wbudowanych w bryły budynków mieszkalnych, nie przekraczające 50% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego. Wymaga się zapewnienia co najmniej 50% powierzchni terenu pod nieutwardzone, trwałe zagospodarowanie zielenią. Dopuszcza się lokalizację garaży i budynków wyłącznie o funkcji gospodarczej lub usługowej nieuciążliwej. Na terenie znajdują się oznaczone na rysunku planu, obiekty wpisane do konserwatorskiego spisu zabytków, wobec których ustala się wymóg konsultowania i uzgadniania ze służbami konserwatorskimi wszelkich działań inwestycyjnych w zakresie przebudowy i remontów a także zmiany sposobu użytkowania. Teren leży w strefie „OW” obserwacji archeologicznej i strefie „K” ochrony krajobrazu,- dla terenu obowiązują ustalenia zawarte w §12. Na terenie jednostki 23MN należy zarezerwować teren pod budowę nowej stacji transformatorowej.
- 47) **47MR/MN** – /tereny zabudowy zagrodowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej/ przeznacza się pod zabudowę siedliskową (budynki mieszkalne wchodzące w skład gospodarstw rolnych, budynki gospodarcze, garaże, obiekty inwentarskie i inne służące bezpośrednio do produkcji rolnej ) oraz ogrody i zieleń. Dopuszcza się na terenie zabudowę mieszkaniową jednorodziną a także lokalizację usług nieuciążliwych wbudowanych w bryły budynków mieszkalnych, nie przekraczające 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego. Wymaga się

- zapewnienia co najmniej 50% powierzchni terenu pod nieutwardzone, trwałe zagospodarowanie zielenią.
- 48) **48MR/MN** – /tereny zabudowy zagrodowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej/ przeznacza się pod zabudowę siedliskową (budynki mieszkalne wchodzące w skład gospodarstw rolnych, budynki gospodarcze, garaże, obiekty inwentarskie i inne służące bezpośrednio do produkcji rolnej ) oraz ogrody i zieleń. Dopuszcza się na terenie zabudowę mieszkaniową jednorodziną a także lokalizację usług nieuciążliwych wbudowanych w bryły budynków mieszkalnych, nie przekraczające 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego. Wymaga się zapewnienia co najmniej 50% powierzchni terenu pod nieutwardzone, trwałe zagospodarowanie zielenią.
- 49) **49R** – /tereny upraw rolnych łąk i pastwisk/ przeznacza się pod grunty orne, łąki i pastwiska, ogrody i drogi dojazdowe do gruntów rolnych. Wprowadza się zakaz realizacji jakiegokolwiek zabudowy.
- 50) **50MR** – /tereny zabudowy zagrodowej/ przeznacza się pod zabudowę siedliskową (budynki mieszkalne wchodzące w skład gospodarstw rolnych, budynki gospodarcze, garaże, obiekty inwentarskie i inne służące bezpośrednio do produkcji rolnej ) oraz ogrody i zieleń.
- 51) **51R** – /tereny upraw rolnych łąk i pastwisk/ przeznacza się pod grunty orne, łąki i pastwiska, ogrody i drogi dojazdowe do gruntów rolnych. Wprowadza się zakaz realizacji jakiegokolwiek zabudowy z wyłączeniem możliwości lokalizacji kubaturowej stacji transformatorowej. Dopuszcza się zadrzewienie, lokalizację urządzeń melioracji wodnych dla potrzeb rolnictwa, sieci urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.
- 52) **52MR** – /tereny zabudowy zagrodowej/ przeznacza się pod zabudowę siedliskową (budynki mieszkalne wchodzące w skład gospodarstw rolnych, budynki gospodarcze, garaże, obiekty inwentarskie i inne służące bezpośrednio do produkcji rolnej ) oraz ogrody i zieleń.
- 53) **53UR** – /tereny usług rzemiosła z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej/ - przeznacza się pod zabudowę rzemieślniczą składającą się z budynków lub obiektów mieszkalnych gospodarczych i produkcyjnych. Dopuszcza się drobną działalność produkcyjną o charakterze nieuciążliwym (nie wykraczającym ponadnormatywnymi uciążliwościami poza granice własności). Zabrania się lokalizowania obiektów oraz urządzeń usługowych i produkcyjnych negatywnie wpływających na środowisko.
- 54) **54R** – /tereny upraw rolnych łąk i pastwisk/ przeznacza się pod grunty orne, łąki i pastwiska, ogrody i drogi dojazdowe do gruntów rolnych. Wprowadza się zakaz realizacji jakiegokolwiek zabudowy z wyłączeniem możliwości lokalizacji kubaturowej stacji transformatorowej. Dopuszcza się zadrzewienie, lokalizację urządzeń melioracji wodnych dla potrzeb rolnictwa, sieci urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.
- 55) **55MR/MN** – /tereny zabudowy zagrodowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej/ przeznacza się pod zabudowę siedliskową (budynki mieszkalne wchodzące w skład gospodarstw rolnych, budynki gospodarcze, garaże, obiekty inwentarskie i inne służące bezpośrednio do produkcji rolnej ) oraz ogrody i zieleń. Dopuszcza się na terenie zabudowę mieszkaniową jednorodziną a także lokalizację usług nieuciążliwych wbudowanych w bryły budynków mieszkalnych, nie przekraczające 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego. Wymaga się zapewnienia co najmniej 50% powierzchni terenu pod nieutwardzone, trwałe zagospodarowanie zielenią.

- 56) **56R** – /tereny upraw rolnych łąk i pastwisk/ przeznacza się pod grunty orne, łąki i pastwiska, ogrody i drogi dojazdowe do gruntów rolnych. Wprowadza się zakaz realizacji jakiegokolwiek zabudowy z wyłączeniem możliwości lokalizacji kubaturowej stacji transformatorowej oddalonej min. 25 m od linii rozgraniczającej teren oznaczony na rysunku planu nr1 symbolem RKGP2/2. Dopuszcza się zadrzewienie, lokalizację urządzeń melioracji wodnych dla potrzeb rolnictwa, sieci urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi. Na terenie znajduje się stanowisko archeologiczne – obowiązują ustalenia zawarte w §12.
- 57) **57MR/MN** – /tereny zabudowy zagrodowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej / przeznacza się pod zabudowę siedliskową (budynki mieszkalne wchodzące w skład gospodarstw rolnych, budynki gospodarcze, garaże, obiekty inwentarskie i inne służące bezpośrednio do produkcji rolnej ) oraz ogrody i zieleń. Dopuszcza się na terenie zabudowę mieszkaniową jednorodziną a także lokalizację usług nieuciążliwych wbudowanych w bryły budynków mieszkalnych, nie przekraczające 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego. Wymaga się zapewnienia co najmniej 50% powierzchni terenu pod nieutwardzone, trwałe zagospodarowanie zielenią. Ze względu na mogące wystąpić uciążliwości wynikające z projektowanej drogi głównej ruchu przyspieszonego proponuje się ekranowanie obiektów mieszkalnych innymi dopuszczonymi przez plan obiektami.
- 58) **58R** – /tereny upraw rolnych łąk i pastwisk/ przeznacza się pod grunty orne, łąki i pastwiska, ogrody i drogi dojazdowe do gruntów rolnych. Dopuszcza się lokalizację urządzeń melioracji wodnych dla potrzeb rolnictwa. Wprowadza się zakaz realizacji jakiegokolwiek zabudowy.
- 59) **59RKGP 2/2** –/tereny rezerwy pod drogę publiczną klasy głównej ruchu przyspieszonego/ przeznacza się na rezerwę projektowanej drogi krajowej klasy głównej ruchu przyspieszonego. Drogę projektować o przekroju 4 pasów ruchu wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej oraz niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi. Ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynoszącą 35m, oraz o szerokościach jak na rysunku planu w miejscu planowanego skrzyżowania z drogą zbiorczą oznaczoną na rysunku planu symbolem 02KZ. Do czasu wykupu gruntu pod drogę publiczną teren przeznacza się pod grunty orne, łąki i pastwiska z jednoczesnym zakazem lokalizowania: wszelkiej zabudowy, zadrzewień, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. Urządzenia infrastruktury technicznej lokalizowane w obszarze jednostki mogą być realizowane po wcześniejszym opracowaniu projektu związanego z przebiegiem drogi.
- 60) **60R** – /tereny upraw rolnych łąk i pastwisk/ przeznacza się pod grunty orne, łąki i pastwiska, ogrody i drogi dojazdowe do gruntów rolnych. Dopuszcza się lokalizację urządzeń melioracji wodnych dla potrzeb rolnictwa. Wprowadza się zakaz realizacji jakiegokolwiek zabudowy. Wzdłuż rzeki Szalona, postuluje się tworzenie kilkunastometrowego pasa ochronnego składającego się z roślinności wodnej, niskiej oraz zadrzewień.
- 61) **61R** – /tereny upraw rolnych łąk i pastwisk/ przeznacza się pod grunty orne, łąki i pastwiska, ogrody i drogi dojazdowe do gruntów rolnych. Dopuszcza się lokalizację urządzeń melioracji wodnych dla potrzeb rolnictwa. Wprowadza się zakaz realizacji jakiegokolwiek zabudowy. Wzdłuż rzeki Szalona, postuluje się tworzenie kilkunastometrowego pasa ochronnego składającego się z roślinności wodnej, niskiej oraz zadrzewień.

- 62) **62RRO** – /tereny produkcji rybackiej z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej/ przeznacza się pod zabudowę siedliskową (budynki mieszkalne wchodzące w skład gospodarstw rolnych, budynki gospodarcze, garaże, obiekty inwentarskie i inne służące bezpośrednio do produkcji rolnej, oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu), oraz ogrody i zieleń. Możliwa jest realizacja stawów rybnych oraz budynków lub obiektów produkcyjnych w tym służących produkcji rybackiej. Dopuszcza się drobną działalność produkcyjną inną niż rybacka nie wykraczającą ponadnormatywnymi uciążliwościami poza granicami własności. Podczas procesu realizacji budynków i zagospodarowania terenu uwzględnić bezpośrednio sąsiedztwo z linią kolejową zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi Zabrania się lokalizowania obiektów oraz urządzeń usługowych i produkcyjnych negatywnie wpływających na środowisko.
- 63) **63 RPO/UR** – /tereny produkcji rolniczej i usług rzemiosła/ przeznacza się pod produkcję rolną. Dopuszcza się prowadzenie hodowli zwierząt nie wykraczającej ponadnormatywnymi uciążliwościami poza granice własności. Możliwa jest realizacja zabudowy rzemieślniczej składającej się z budynków lub obiektów mieszkalnych gospodarczych i produkcyjnych. Dopuszcza się drobną działalność produkcyjną nie wykraczającą ponadnormatywnymi uciążliwościami poza granice własności. Zabrania się lokalizowania obiektów oraz urządzeń usługowych i produkcyjnych negatywnie wpływających na środowisko.
- 64) **64UR** – /tereny usług rzemiosła z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej/ - przeznacza się pod zabudowę rzemieślniczą składającą się z budynków lub obiektów mieszkalnych gospodarczych i produkcyjnych. Dopuszcza się drobną działalność produkcyjną nie wykraczającą ponadnormatywnymi uciążliwościami poza granice własności. Zabrania się lokalizowania obiektów oraz urządzeń usługowych i produkcyjnych negatywnie wpływających na środowisko.
- 65) **W** – /tereny wód otwartych/ przeznacza się pod rowy melioracyjne, wody powierzchniowe płynące i stojące.
- 66) **01KZ** - /tereny dróg publicznych klasy zbiorczej/ przeznacza się pod drogę powiatową nr 47 332 o szerokości w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu nr 1 nie mniej niż 20 m wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej oraz niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi.
- 67) **02KZ** - /tereny dróg publicznych klasy zbiorczej/ przeznacza się pod drogę powiatową nr 47 332 o szerokości w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu nr 1 nie mniej niż 20 m wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej oraz niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi.
- 68) **03KL** – tereny dróg publicznych klasy lokalnej przeznacza się pod drogę publiczną klasy lokalnej o szerokościach w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu nr 1, nie mniej niż 15m, wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej oraz niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi.
- 69) **04KL** – tereny dróg publicznych klasy lokalnej przeznacza się pod drogę publiczną klasy lokalnej o szerokościach w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu nr 1, nie mniej niż 15m, wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej oraz niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi.
- 70) **05KL** – tereny dróg publicznych klasy lokalnej przeznacza się pod drogę publiczną klasy lokalnej o szerokościach w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu nr 1, nie mniej niż 12m, wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej oraz niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi.
- 71) **06KL** – tereny dróg publicznych klasy lokalnej przeznacza się pod drogę publiczną klasy lokalnej o szerokościach w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu nr 1,



nie mniej niż 12m, wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej oraz niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi. Teren zakończyć, jak na rysunku planu, placem do zawracania o wymiarach 20x20m.

- 72) **07KL** – tereny dróg publicznych klasy lokalnej przeznacza się pod drogę publiczną klasy lokalnej o szerokościach w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu nr 1, nie mniej niż 12m, wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej oraz niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi. Znajdujące się w obrębie jednostki istniejące szpalery drzew przeznacza się do zachowania i uzupełniania tymi samymi gatunkami drzew. Teren częściowo leży w strefie „OW” obserwacji archeologicznej i strefie „K” ochrony krajobrazu,- dla części terenu leżącego w strefie „OW” i „K” obowiązują ustalenia zawarte w §12.
- 73) **08KL** – tereny dróg publicznych klasy lokalnej przeznacza się pod drogę publiczną klasy lokalnej o szerokościach w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu nr 1, nie mniej niż 15m, wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej oraz niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi. Teren częściowo leży w strefie „OW” obserwacji archeologicznej i strefie „K” ochrony krajobrazu,- dla części terenu leżącego w strefie „OW” i „K” obowiązują ustalenia zawarte w §12.
- 74) **09KD** – /tereny dróg publicznych klasy dojazdowej/ przeznacza się pod drogę publiczną klasy dojazdowej o szerokościach w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu nie mniej niż 10m, wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej oraz niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi.
- 75) **010KD** – /tereny dróg publicznych klasy dojazdowej/ przeznacza się pod drogę publiczną klasy dojazdowej o szerokościach w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu nie mniej niż 10m, wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej oraz niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi.
- 76) **011KD** – /tereny dróg publicznych klasy dojazdowej/ przeznacza się pod drogę publiczną klasy dojazdowej o szerokościach w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu nie mniej niż 10m, wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej oraz niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi.
- 77) **012KD** – /tereny dróg publicznych klasy dojazdowej/ przeznacza się pod drogę publiczną klasy dojazdowej o szerokościach w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu nie mniej niż 10m, wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej oraz niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi.
- 78) **013KD** – /tereny dróg publicznych klasy dojazdowej/ przeznacza się pod drogę publiczną klasy dojazdowej o szerokościach w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu nie mniej niż 10m, wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej oraz niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi.
- 79) **014KD** – /tereny dróg publicznych klasy dojazdowej/ przeznacza się pod drogę publiczną klasy dojazdowej o szerokościach w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu nie mniej niż 10m, wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej oraz niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi. Teren zakończyć, jak na rysunku planu, placem do zawracania o wymiarach 20x20m.
- 80) **015KD** – /tereny dróg publicznych klasy dojazdowej/ przeznacza się pod drogę publiczną klasy dojazdowej o szerokościach w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu nie mniej niż 10m, wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej oraz niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi. Teren zakończyć, jak na rysunku planu, placem do zawracania o wymiarach 20x20m.
- 81) **016KD** – /tereny dróg publicznych klasy dojazdowej/ przeznacza się pod drogę publiczną klasy dojazdowej o szerokościach w liniach rozgraniczających jak na

rysunku planu nie mniej niż 10m, wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej oraz niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi. Teren zakończyć, jak na rysunku planu, placem do zawracania o wymiarach 20x20m.

- 82) **017KD** – /tereny dróg publicznych klasy dojazdowej/ przeznacza się pod drogę publiczną klasy dojazdowej o szerokościach w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu nie mniej niż 10m, wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej oraz niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi. Teren częściowo leży w strefie „OW” obserwacji archeologicznej – dla części terenu leżącego w strefie „OW” obowiązują ustalenia zawarte w §12.
- 83) **018KD** – /tereny dróg publicznych klasy dojazdowej/ przeznacza się pod drogę publiczną klasy dojazdowej o szerokościach w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu nie mniej niż 10m, wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej oraz niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi. Teren częściowo leży w strefie „OW” obserwacji archeologicznej – dla części terenu leżącego w strefie „OW” obowiązują ustalenia zawarte w §12.
- 84) **019KD** – /tereny dróg publicznych klasy dojazdowej/ przeznacza się pod drogę publiczną klasy dojazdowej o szerokościach w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu nie mniej niż 10m, wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej oraz niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi
- 85) **KP** – /tereny ciągów pieszo – jezdnych/ przeznacza się pod ciągi piesze i rowerowe w formie utwardzonych chodników lub ścieżek wraz z zielenią towarzyszącą. Możliwe jest wykorzystanie terenu na drogi pożarowe po spełnieniu wszelkich wymagań wynikających z przepisów szczególnych stwierdzonych przez odpowiednie organy.

## 2. Określa się następujące funkcje i ustalenia szczegółowe dla terenów (jednostek) oznaczonych na rysunku planu nr 2 symbolami:

- 1) **1R** – /tereny upraw rolnych, łąk i pastwisk/ przeznacza się pod grunty orne, łąki i pastwiska, ogrody i drogi dojazdowe do gruntów rolnych. Dopuszcza się urządzenia melioracji wodnych dla potrzeb rolnictwa. Wprowadza się zakaz realizacji wszelkiej zabudowy. Na terenie wyznaczono strefę od istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia – obowiązują ustalenia zawarte w §18 ust.2. Na terenie wyznaczono strefę ograniczonego użytkowania od przewidywanej elektroenergetycznej linii przesyłowej o napięciu 400 kV– obowiązują ustalenia zawarte w §20 ust.7. Wzdłuż rzeki Szalona, postuluje się tworzenie kilkunastometrowego pasa ochronnego składającego się z roślinności wodnej, niskiej oraz zadrzewień.
- 2) **2R** – /tereny upraw rolnych, łąk i pastwisk/ przeznacza się pod grunty orne, łąki i pastwiska, ogrody i drogi dojazdowe do gruntów rolnych. Dopuszcza się lokalizację urządzeń melioracji wodnych dla potrzeb rolnictwa. Wprowadza się zakaz realizacji wszelkiej zabudowy. Na terenie wyznaczono strefę od istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia – obowiązują ustalenia zawarte w §18 ust.2. Na terenie wyznaczono strefę ograniczonego użytkowania od przewidywanej elektroenergetycznej linii przesyłowej o napięciu 400 kV– obowiązują ustalenia zawarte w §20 ust.7. Wzdłuż rzeki Szalona, postuluje się tworzenie kilkunastometrowego pasa ochronnego składającego się z roślinności wodnej, niskiej oraz zadrzewień.
- 3) **3KK** – /tereny komunikacji kolejowej/ przeznacza się pod linię kolejową relacji Wrocław – Opole. Na terenie wyznaczono strefę od istniejącego gazociągu wysokiego

- ciśnienia – obowiązują ustalenia zawarte w §18 ust.2. Na terenie wyznaczono strefę ograniczonego użytkowania od przewidywanej elektroenergetycznej linii przesyłowej o napięciu 400 kV– obowiązują ustalenia zawarte w §20 ust.7. Dopuszcza się podział geodezyjny terenu oznaczonego symbolem 3KK polegający na wydzieleniu gruntów pod linię kolejową od pozostałych gruntów leżących na obszarze jednostki. Dopuszcza się lokalizacją urządzeń przekaźnikowych telekomunikacji, w tym konstrukcji wieżowych zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.
- 4) **4R** – /tereny upraw rolnych, łąk i pastwisk/ przeznacza się pod grunty orne, łąki i pastwiska, ogrody i drogi dojazdowe do gruntów rolnych. Dopuszcza się lokalizację urządzeń melioracji wodnych dla potrzeb rolnictwa. Wprowadza się zakaz realizacji wszelkiej zabudowy.
  - 5) **5R** – /tereny upraw rolnych, łąk i pastwisk/ przeznacza się pod grunty orne, łąki i pastwiska, ogrody i drogi dojazdowe do gruntów rolnych. Dopuszcza się lokalizację urządzeń melioracji wodnych dla potrzeb rolnictwa. Wprowadza się zakaz realizacji wszelkiej zabudowy. Na terenie wyznaczono strefę ograniczonego użytkowania od przewidywanej elektroenergetycznej linii przesyłowej o napięciu 400 kV– obowiązują ustalenia zawarte w §20 ust.7. Wzdłuż rzeki Szalona, postuluje się tworzenie kilkunastometrowego pasa ochronnego składającego się z roślinności wodnej, niskiej oraz zadrzewień.
  - 6) **6RKGP 2/2** –/tereny rezerwy pod drogę publiczną klasy głównej ruchu przyspieszonego/ przeznacza się na rezerwę projektowanej drogi krajowej klasy głównej ruchu przyspieszonego. Drogę projektować o przekroju 4 pasów ruchu wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej oraz niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi. Ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynoszącą 35m. Do czasu wykupu gruntu pod drogę publiczną teren przeznacza się pod grunty orne, łąki i pastwiska z jednoczesnym zakazem lokalizowania: wszelkiej zabudowy, zadrzewień, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. Urządzenia infrastruktury technicznej lokalizowane w obszarze jednostki mogą być realizowane po wcześniejszym opracowaniu projektu związanego z przebiegiem drogi. Na terenie wyznaczono strefę od istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia – obowiązują ustalenia zawarte w §18 ust.2. Na terenie wyznaczono strefę ograniczonego użytkowania od przewidywanej elektroenergetycznej linii przesyłowej o napięciu 400 kV– obowiązują ustalenia zawarte w §20 ust.7.
  - 7) **7R** – /tereny upraw rolnych, łąk i pastwisk/ przeznacza się pod grunty orne, łąki i pastwiska, ogrody i drogi dojazdowe do gruntów rolnych. Dopuszcza się lokalizację urządzeń melioracji wodnych dla potrzeb rolnictwa. Wprowadza się zakaz realizacji wszelkiej zabudowy.
  - 8) **8R** – /tereny upraw rolnych, łąk i pastwisk/ przeznacza się pod grunty orne, łąki i pastwiska, ogrody i drogi dojazdowe do gruntów rolnych. Dopuszcza się lokalizację urządzeń melioracji wodnych dla potrzeb rolnictwa. Wprowadza się zakaz realizacji wszelkiej zabudowy. Na terenie wyznaczono strefę od istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia – obowiązują ustalenia zawarte w §18 ust.2. Na terenie wyznaczono strefę ograniczonego użytkowania od przewidywanej elektroenergetycznej linii przesyłowej o napięciu 400 kV– obowiązują ustalenia zawarte w §20 ust.7.
  - 9) **9KL** – tereny dróg publicznych klasy lokalnej przeznacza się pod drogę publiczną klasy lokalnej o szerokościach w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu nr 1, nie mniej niż 15m, wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej oraz niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi. Na terenie wyznaczono strefę od istniejącego

gazociągu wysokiego ciśnienia – obowiązują ustalenia zawarte w §18 ust.2. Na terenie wyznaczono strefę ograniczonego użytkowania od przewidywanej elektroenergetycznej linii przesyłowej o napięciu 400 kV– obowiązują ustalenia zawarte w §20 ust.7.

- 10) **10R** – /tereny upraw rolnych, łąk i pastwisk/ przeznacza się pod grunty orne, łąki i pastwiska, ogrody i drogi dojazdowe do gruntów rolnych. Dopuszcza się lokalizację urządzeń melioracji wodnych dla potrzeb rolnictwa. Wprowadza się zakaz realizacji wszelkiej zabudowy.
- 11) **11R** – /tereny upraw rolnych, łąk i pastwisk/ przeznacza się pod grunty orne, łąki i pastwiska, ogrody i drogi dojazdowe do gruntów rolnych. Dopuszcza się lokalizację urządzeń melioracji wodnych dla potrzeb rolnictwa. Wprowadza się zakaz realizacji wszelkiej zabudowy. Na terenie wyznaczono strefę od istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia – obowiązują ustalenia zawarte w §18 ust.2.
- 12) **12KL** – tereny dróg publicznych klasy lokalnej przeznacza się pod drogę publiczną klasy lokalnej o szerokościach w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu nr 1, nie mniej niż 15m, wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej oraz niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi. Na terenie wyznaczono strefę od istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia – obowiązują ustalenia zawarte w §18 ust.2.
- 13) **13R** – /tereny upraw rolnych, łąk i pastwisk/ przeznacza się pod grunty orne, łąki i pastwiska, ogrody i drogi dojazdowe do gruntów rolnych. Dopuszcza się lokalizację urządzeń melioracji wodnych dla potrzeb rolnictwa. Wprowadza się zakaz realizacji wszelkiej zabudowy. Na terenie znajduje się stanowisko archeologiczne – obowiązują ustalenia zawarte w §12. Na terenie wyznaczono strefę od istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia – obowiązują ustalenia zawarte w §18 ust.2.
- 14) **14KZ** - /tereny drogi publicznej klasy zbiorczej/ przeznacza się pod drogę powiatową o szerokości w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu nie mniej niż 20 m wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej oraz niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi.
- 15) **15MR** – /tereny zabudowy zagrodowej/ przeznacza się pod zabudowę siedliskową (budynki mieszkalne wchodzące w skład gospodarstw rolnych, budynki gospodarcze, garaże, obiekty inwentarskie i inne służące bezpośrednio do produkcji rolnej ) oraz ogrody i zieleń.
- 16) **W** – /tereny wód otwartych/ przeznacza się pod rowy melioracyjne, wody powierzchniowe płynące i stojące.

## ROZDZIAŁ V

### **Zasady uzbrojenia terenu.**

#### § 15

Zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej, poprzez istniejącą i nową sieć rozdzielczą realizowaną na terenach nowego zainwestowania, w obszarze linii rozgraniczających terenów komunikacyjnych lub na terenach własnych inwestora, według technicznych warunków przyłączenia.

## § 16

1. Odprowadzenie i oczyszczenie ścieków bytowo-gospodarczych należy dokonać poprzez budowę komunalnego systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków (sieci, przepompownię, oczyszczalnię).
2. Do czasu realizacji komunalnych urządzeń odprowadzania ścieków bytowo-gospodarczych dopuszcza się w obszarach istniejącej zabudowy stosowanie indywidualnych szczelnych zbiorników do gromadzenia ścieków bytowo-gospodarczych z zapewnieniem ich usuwania. Dopuszcza się stosowanie indywidualnych biologicznych oczyszczalni ścieków.
3. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się działalność gospodarczą wytwarzającą nie więcej niż 0,5m<sup>3</sup> ścieków technologicznych na dobę.

## §17

1. Odprowadzenie wód deszczowych i ścieków sanitarnych należy dokonać poprzez rozbudowę systemu kanalizacyjnego (sieci, przepompownię), w obszarze linii rozgraniczających terenów komunikacyjnych lub na terenach własnych inwestora.
2. Wody deszczowe odprowadzać do kanalizacji deszczowej. Zaleca się zachowania maksymalnie dużych powierzchni nie utwardzonych w obrębie działek budowlanych.

## §18

1. Zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci gazowej, realizowanej w obszarze linii rozgraniczających terenów komunikacyjnych lub na terenach własnych inwestora, według technicznych warunków przyłączenia.
2. Na terenie opracowania przebiegają istniejące gazociągi wysokiego ciśnienia. Dla terenów przylegających do gazociągów wysokiego ciśnienia oznaczonych na rysunku planu nr 2 strefami wymaga się na etapie projektowania realizacyjnego szczegółowych uzgodnień z właściwym Zakładem Gazowym dotyczących odległości projektowanego zainwestowania w tym również zadrzewień od wyżej wymienionej sieci i urządzeń gazowych. O rozpoczęciu robót budowlanych w obrębie wytyczonych stref należy pisemnie powiadomić właściwego zarządcę gazociągu z co najmniej dwutygodniowym wyprzedzeniem. W ramach strefy ochronnych gazociągów pokazanych na rysunku planu winny być ustalone strefy kontrolowane, w których operator gazociągu jest uprawniony na podstawie wydanych zezwoleń lub uzyskanych uzgodnień od właścicieli bądź użytkowników wieczystych terenu, do zapobiegania działalności mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłową eksploatację gazociągów.

## §19

W nowo projektowanych indywidualnych kotłowniach zaleca się użycie jako czynnika grzewczego systemów ekologicznych spełniających rygory przepisów o ochronie środowiska.

## §20

1. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej poprzez sieć realizowaną w obszarze linii rozgraniczających terenów komunikacyjnych lub na terenach własnych inwestora, według technicznych warunków przyłączenia.
2. Zabrania się realizacji nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych na obszarach zabudowanych. Trasy nowych napowietrznych linii energetycznych należy lokalizować poza terenami zabudowanymi.
3. Zasilanie realizowanych inwestycji w energię elektryczną w uzgodnieniu z dyspozytorem sieci energetycznej.

4. Budowa nowych kubaturowych stacji transformatorowych możliwa na zasadach określonych w niniejszym planie. Należy zapewnić swobodny dostęp do stacji transformatorowych dla obsługi technicznej. Na terenach jednostek: 23MN i 46MR/MNU należy zarezerwować tereny pod budowę nowych stacji transformatorowych.
5. Dopuszcza się likwidację nieczynnej linii średniego napięcia zaznaczonej na rysunku planu nr 1, lub skablowanie linii energetycznych napowietrznych średniego napięcia 20 kV staraniem i na koszt inwestora w uzgodnieniu z dyspozytorem sieci energetycznej.
6. Dopuszcza się możliwość zabudowy terenów położonych w zasięgu stref oddziaływania napowietrznych linii energetycznych po ich likwidacji, przełożeniu lub skablowaniu.
7. Na terenie opracowania w jego północno-zachodniej części przewiduje się budowę fragmentu linii elektroenergetycznej o napięciu 400kV relacji Klecina- Pasikurówice. Na rysunku planu nr 2 wytyczono strefę ograniczonego użytkowania od przewidywanej elektroenergetycznej linii przesyłowej o napięciu 400 kV o szerokości po 45m od osi linii w obu kierunkach. Strefa ta stanowi przypuszczalny zasięg obszaru ograniczonego użytkowania, o którym mowa jest w przepisach szczególnych i odrębnych. W strefie tej na etapie projektowania realizacyjnego wymaga się uzyskania szczegółowych uzgodnień z właściwym Zakładem Energetycznym dotyczących odległości projektowanego zainwestowania od wyżej wymienionej sieci.
8. Projekt budowlany przewidywanej sieci o napięciu 400kV relacji Klecina- Pasikurówice uzgodnić z właściwym zarządcą istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia, krzyżującego się z przewidywaną inwestycją.

#### §21

Przyłączenia do telefonicznej sieci miejscowej, poprzez system kanalizacji telekomunikacyjnej, realizowanej w obszarze linii rozgraniczających terenów komunikacyjnych lub na terenach własnych inwestora, według technicznych warunków przyłączenia.

#### §22

1. Na terenie objętym planem istnieje sieć drenarska, w przypadku jej uszkodzenia należy natychmiast powiadomić zarządcę urządzeń melioracyjnych oraz działające na terenie spółki wodne, a następnie dokonać naprawy na koszt inwestora pod nadzorem inspektora z uprawnieniami w zakresie melioracji wodnych.
2. Zarurowanie rowów melioracyjnych dopuszcza się jedynie po wcześniejszym skomunalizowaniu tych rowów.
3. Wzdłuż urządzeń melioracyjnych oznaczonych na rysunkach planu symbolem W (tereny wód otwartych) należy pozostawić wolny od wszelkiej zabudowy oraz nasadzeń pas terenu o szerokości min 3 m w celu umożliwienia prac konserwacyjnych.
4. Przed przystąpieniem do inwestycji polegającej na zagospodarowaniu terenu nierolniczego o powierzchni przekraczającej 1 ha (w tym podziałów geodezyjnych) oraz modernizacji i budowie nowych dróg, należy zaprojektować na koszt inwestora przebudowę istniejącego systemu urządzeń melioracji szczegółowych w uzgodnieniu z właściwym zarządcą urządzeń melioracyjnych.
5. Rzece „Szalonej” jako elementowi zbiorczemu układu melioracji, należy przywrócić pierwotną funkcję doprowadzając ją do stanu technicznego zapewniającego sprawny przepływ wód na koszt zarządcy lub właściciela rzeki.
6. Zakazuje się korzystania z rowów odwadniających tereny kolejowe użytkownikom spoza PKP.

**ROZDZIAŁ VI**  
**Ustalenia końcowe**

§ 23

Ustala się 30% stawkę w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości objętych niniejszym planem, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty uiszczanej przez właścicieli nieruchomości w przypadku ich zbycia w ciągu 5 lat od dnia, w którym ustalenia miejscowego planu stały się obowiązujące, za wyjątkiem gruntów będących własnością gminy Święta Katarzyna, bądź zbywanych na rzecz gminy Święta Katarzyna.

§ 24

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi.

§ 25

Uchwała wchodzi w życie w terminie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodnicząca Rady

Krystyna Kostrzevska