UCHWAŁA NR XXI/156/2004
RADY MIEJSKIEJ W GŁOGÓWKU Z DNIA 8 listopada 2004 r.

W sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Głogówek w granicach administracyjnych miasta

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. Nr 142 z 2001 r. poz. 1591 z późniejszymi zmianami), art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. Nr 15 z 1999 r. poz.139 z późniejszymi zmianami) oraz w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr. 80 z 2003 r. poz. 717 z późniejszymi zmianami) na wniosek Burmistrza Głogówka

RADA MIEJSKA W GŁOGÓWKU

uchwala

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA GŁOGÓWEK W GRANICACH ADMINISTRACYJNYCH MIASTA

TREŚĆ UCHWAŁY ZAWARTA JEST W NASTĘPUJĄCYCH ROZDZIAŁACH:

ROZDZIAŁ 1: **Przepisy i ustalenia ogólne dotyczące zapisu planu**
ROZDZIAŁ 2: **Zasady realizacji celów publicznych**
ROZDZIAŁ 3: **Ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania środowiska**
ROZDZIAŁ 4: **Ustalenia – zapisy terenowe planu**
ROZDZIAŁ 5: **Ustalenia – zapisy strefowe planu**
ROZDZIAŁ 6: **Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej**
ROZDZIAŁ 7: **Ustalenia dotyczące osłony przeciwpowodziowej**
ROZDZIAŁ 8: **Ustalenia z zakresu obronności**
ROZDZIAŁ 9: **Ustalenia dotyczące rozwiązań tymczasowych oraz zasad etapowania realizacji planu**
ROZDZIAŁ 10: **Zasady ochrony, podziałów i scalania działek**
ROZDZIAŁ 11: **Ustalenia dotyczące regulacji związanych z odszkodowaniami i opłatami**
ROZDZIAŁ 12: **Ustalenia końcowe**

ROZDZIAŁ 1
Przepisy i ustalenia ogólne dotyczące zapisu planu

§ 1

Przedmiotem uchwały jest „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Głogówek w granicach administracyjnych miasta", o powierzchni 2 192 ha. (pow. wg . rysunku cyfrowego planu). Rysunki planu w skalach 1:2000 i 1:1000, obowiązują w zakresie określonym uchwałą i są jej integralną częścią w formie załączników graficznych:
nr 1-22 - w skali 1:2 000 (miasto w granicach administracyjnych),
nr 23 - w skali 1:1000 (obszar Starego Miasta).
Obowiązek sporządzenia planu miasta Głogówek wynika z ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Głogówek" uchwalonego przez Radę Miejską w Głogówku w dniu 18 czerwca 1998 r. (uchwała nr XXXVI/316/98).

§ 2

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o :

1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Głogówku, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
2) **planie** - należy przez to rozumieć komplet ustaleń, dotyczących terenu objętego zasięgiem opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Głogówek, będących przedmiotem niniejszej uchwały,
3) **mapie 2000 i 500 (obejmującą obszar Starego Miasta)** - należy przez to rozumieć mapy zasadnicze dla miasta Głogówka w skali 1:2000 i 1:500 na których sporządzono rysunki planu,
4) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunki planu stanowiące załączniki graficzne do niniejszej uchwały,
5) **ustawie lub ustawie o zagospodarowaniu przestrzennym** – należy rozumieć ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. nr 15 poz.139 z dnia 22 stycznia 1999 r., z późniejszymi zmianami),
6) **przepisach szczególnych** – należy rozumieć obowiązujące przepisy ustaw, wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisami prawa miejscowego, sprzężonych z ustawą o zagospodarowaniu przestrzennym,
7) **obszarze** – określenie odnosi się do każdego z pięciu fragmentów miasta wydzielonych poprzez linie rozgraniczające podstawowego układu komunikacyjnego,
8) **jednostce funkcjonalnej** – określenie odnosi się do istniejącego i planowanego sposobu użytkowania i zagospodarowania terenów położonych wewnątrz granic obszarów i należy przez to rozumieć istniejącą lub planowaną działkę lub ich sumę, o jednorodnym sposobie zagospodarowania i użytkowania, wydzieloną liniami rozgraniczającymi wraz z przypisanymi im funkcjami i parametrami,
9) **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć linię zapisaną w rysunku planu, rozgraniczającą tereny o różnych sposobach zagospodarowania i użytkowania oraz różnych ustaleniach terenowych,
10) **ustaleniach** - zapisach terenowych planu – są one definiowane w sposób jednoznaczny dla poszczególnych jednostek funkcjonalnych planu, rozgraniczonych i nazwanych w rysunku planu,
11) **ustaleniach** - zapisach strefowych planu – są one definiowane dla obszarów, których granice z reguły nie pokrywają się z granicami jednostek funkcjonalnych czy działek budowlanych oraz nie przebiegają wzdłuż granic działek gruntów w stanie istniejącym, lecz wyznaczane są zgodnie z metodologią problematyki, którą wprowadzają do ustaleń planu,
12) **funkcji wiodącej** - należy przez to rozumieć, iż zdefiniowana funkcja odnosi się do więcej niż 50% powierzchni terenu oraz więcej niż 50% wszystkich powierzchni użytkowych wszystkich budynków (istniejących i planowanych), położonych w granicach danej jednostki funkcjonalnej, wyznaczonej liniami rozgraniczającymi,
13) **funkcji uzupełniającej** - należy przez to rozumieć, iż poza zdefiniowaną funkcją wiodącą w obszarze konkretnej jednostki funkcjonalnej, występują inne formy i sposoby użytkowania i zagospodarowania,
14) **procencie terenów zabudowanych** – należy przez to rozumieć parametr /Pz/, określony indywidualnie dla każdej jednostki funkcjonalnej, będący ilorazem: sumy wszystkich

powierzchni zabudowy (liczonych w zewnętrznym obrysie murów) do jej powierzchni terenu (przemnożony przez 100%), dla jednostek podawana jest wartość maksymalna tego parametru, z zastrzeżeniem, iż parametru nie stosuje się dla istniejących działek zabudowanych w dniu wejścia w życie planu, których powierzchnia jest mniejsza od wskazanych w par. 11 pkt 1 pkt 1), dopuszczając graniczny paramtr Pz mniejszy lub równy 0,55,

15) **procencie terenów zielonych (biologicznie czynnych**) – należy przez to rozumieć parametr /Pb/, określony indywidualnie dla każdej jednostki funkcjonalnej, będący ilorazem: sumy wszystkich powierzchni biologicznie czynnych do jej powierzchni terenu (przemnożony przez 100%), dla jednostek podawana jest wartość minimalna tego parametru (dla terenów już zainwestowanych parametr ma charakter orientacyjny),
16) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć parametr, określający nieprzekraczalną wysokości budynków zdefiniowaną za pomocą ilości kondygnacji,
17) **linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linie zabudowy zapisane w rysunku planu, przebiegające w granicy jednostki funkcjonalnej lub cofnięte,
18) **maksymalnej powierzchni zabudowy jednostki** – działki – definiowana na rysunku planu linia określająca maksymalny możliwy zasięg zabudowy,
19) **integracji** - należy przez to rozumieć, że konkretna jednostka funkcjonalna planu powinna posiadać przestrzenne, funkcjonalne oraz realizacyjne powiązania z jednostkami doń przyległymi, co powinno mieć wpływ na prowadzoną przez miasto politykę oraz sposób realizacji planu,
20) **docelowych kierunkach rozwoju gminy** – ustalenia zawarte w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Głogówek".

§ 3

1. W rysunku planu obowiązują następujące ustalenia graficzne :
   - granice administracyjne miasta – obszar opracowania planu,
   - linie rozgraniczające wyznaczające obszary,
   - linie rozgraniczające wyznaczone dla jednostek funkcjonalnych planu (linią przerywaną oznaczono podziały planowane),
   - symbole poszczególnych obszarów,
   - niepowtarzalna numeracja jednostek funkcjonalnych, wraz z przypisanymi im funkcjami wiodącymi,
   - zasięgi oddziaływania poszczególnych zdefiniowanych w planie zapisów i ustaleń strefowych,
   - obszar złóż surowców mineralnych,
   - granice rezerwatu „Bażantka",
   - obiekty zabytkowe, stanowiska archeologiczne i pomniki przyrody,
   - chronione ciągi zieleni przydrożnej i śródpolnej,
   - ciągi i punkty widokowe,
   - orientacyjne przebiegi istniejącej i planowanej infrastruktury technicznej wraz z przypisanymi jej strefami bezpieczeństwa,
   - linie zabudowy o istotnym znaczeniu dla jednostek, podkreślające usługową funkcję parterów oraz formę architektoniczną istniejących i przyszłych budynków **(dotyczy obszaru A),**
   - linie docelowego zagospodarowania granicy, wprowadzające formy zadaszeń, wiat, pergoli, ścian kurtynowych, ogrodzeń itp. rozwiązań, podkreślających linie granicy jednostki przestrzennej planu **(dotyczy obszaru A)**,
   - tereny możliwego maksymalnego zasięgu powierzchni zabudowy w granicach każdej z jednostek funkcjonalnych - realizowane według ustaleń szczegółowych **(dotyczy obszaru A),**
   - obrysy istniejących budynków oraz wybranych obiektów z określeniem ich przyszłego statusu - wg ustaleń szczegółowych **(dotyczy obszaru A)**.
1. Pozostałe zapisy graficzne mające charakter ustaleń zdefiniowano bezpośrednio w legendzie rysunków planu.
2. Treść map zasadniczych oraz istniejący stan zagospodarowania i użytkowania terenów nie jest treścią ustaleń planu, lecz informacją o tym stanie.

§ 4

1. Plan w ramach definiowania granic (linii rozgraniczających) poszczególnych jednostek przestrzennych i funkcjonalnych planu, uwzględnia istniejące podziały własnościowe lub definiuje zasady planowanych podziałów i scaleń, chroniąc prawa i interesy ich właścicieli.
2. Ustalenia planu zakładają stopniowe przekształcanie się istniejącego użytkowania i zagospodarowania w granicach całej jednostki funkcjonalnej planu, niezależnie od istniejących i planowanych wewnętrznych jej podziałów na poszczególne działki.

ROZDZIAŁ 2
Zasady realizacji celów publicznych

§ 5

Program zadań rządowych nie został zdefiniowany. W zakresie ponadlokalnym, przyjmuje się jako kierunkowe ustalenia zawarte w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta gminy Głogówek.

§ 6

1. Wiodącym zadaniem uchwały planu jest zagwarantowanie nadrzędnych celów publicznych w zakresie :
   1) zabezpieczenia i zarezerwowania terenów pod przebiegi komunikacji kołowej, wynikające z ustaleń studium oraz opracowań branżowych,
   2) zabezpieczenia i zarezerwowania terenów pod przebiegi infrastruktury technicznej oraz lokalizację terenów obsługi komunalnej, skoordynowanych z ustaleniami studium oraz opracowaniami branżowymi,
   3) wyznaczenia terenów przeznaczonych pod lokalizację zbiornika wodnego „Głogówek", jednego z planowanych zbiorników retencyjnych Racławice-Głogówek-Mionów jako osłony przeciwpowodziowej w dorzeczu rzeki Odry,
   4) zabezpieczenia i zarezerwowania terenów pod strukturę i układ przestrzeni ogólnodostępnych,
   5) wyznaczenia terenów przeznaczonych dla funkcji publicznych tj edukacji, wychowania i oświaty, służby zdrowia i opieki medycznej, kultury, usługi publiczne (administracji, biura itp) - **TEO, TOS, TUK, TUP,**
   6) plan dopuszcza dodatkowo realizację analogicznych funkcji komercyjnych (dotyczy funkcjonalnych zapisów zamiennych dla wybranych jednostek funkcjonalnych planu),
   7) zagwarantowania, utrzymania i realizacji dodatkowych funkcji publicznych ogólnodostępnych takich jak tereny i obiekty kultu religijnego - **TDD, TDC,**
   8) wyznaczenia terenów zieleni rekreacyjnej, o charakterze ogólnodostępnym oraz terenów sportowych - **TWZ, TWB**,
   9) zagwarantowania możliwości rozwoju programu usługowego i produkcyjnego zgodnego z istniejącym profilem i możliwościami gospodarczymi miasta, a także oczekiwaniami społeczności lokalnej,
   10) zagwarantowania ochrony środowiska naturalnego przy założeniu zrównoważonego rozwoju terenów produkcji rolnej, zieleni zurbanizowanej i proekologicznych działań w zakresie rozwoju nowoczesnej infrastruktury komunikacyjnej i technicznej,
   11) zagwarantowania ochrony środowiska kulturowego, historycznych wartości układu urbanistycznego i krajobrazu miejskiego, znaczących założeń urbanistyczno - architektonicznych oraz poszczególnych obiektów i budynków,
   12) przyjęcia preferencji w odniesieniu do wszelkiego typu działalności inwestycyjnych realizowanych w strefach ścisłego centrum i ścisłego śródmieścia oraz strefach objętych szczegółowymi uwarunkowaniami ochrony środowiska kulturowego i naturalnego.
   13) pełnej integracji obszaru objętego planem z terenami doń przyległymi.
2. Z uwagi na liczbę mieszkańców gminy i tendencje migracyjne nie przewiduje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 1000 m2.
3. Równorzędnymi wynikającymi z wiodących zadań uchwały planu są cele takie jak :
   1) zagwarantowanie nienaruszalności lub ochrony interesów osób trzecich, w związku z realizacją celów wiodących,

2) umożliwienie działalności komercyjnej i niekomercyjnej przy jednoczesnej minimalizacji wzajemnych konfliktów i optymalizacji korzyści wynikających ze wspólnych działań,
3) zagwarantowanie realnej i odpowiadającej specyfice miejsca polityki związanej z określeniem w planie stawek procentowych, służących realizacji zobowiązań oraz naliczeniu opłat, o których mowa w art. 35 pkt 3 ustawy.

ROZDZIAŁ 3
Ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania środowiska

§ 7

1. Ochronie i racjonalnemu kształtowaniu podlega w planie zarówno środowisko kulturowe jak i środowisko naturalne.
2. W odniesieniu do środowiska kulturowego ustala się :
   1) strefy ochrony konserwatorskiej,
   2) strefy ochrony archeologicznej oraz obserwacji archeologicznej,
   3) ochronę krajobrazu, widoków, dominant itp. elementów typowych dla miejskich terenów zurbanizowanych posiadających historyczny rodowód,
   4) dla ochrony wartości środowiska kulturowego zaleca się prowadzenie rozbudowy, przebudowy oraz budowy nowych obiektów o formie, charakterze i materiale dostosowanym do otoczenia i cech architektury lokalnej. W obrębie Starego Miasta zaleca się stosowanie rozwiązań indywidualnych, wpisanych właściwie w krajobraz miasta pod warunkiem ich uzgodnienia w fazie koncepcji.
3. W odniesieniu do środowiska naturalnego ustala się :
   1) zakaz lokalizacji na całym obszarze objętym planem, zakładów i urządzeń oddziaływujących na środowisko w sposób wykraczający poza granice określone w przepisach szczególnych i wydanych w oparciu o nie decyzjach administracyjnych,
   2) zakaz podejmowania poza wskazanymi terenami przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek sporządzenia raportu oddziaływania ustala art. 30 ust. 1 pkt. 1 ustawy o dostępie do informacji o środowisku i jego ochronie oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,
   3) użytkowanie terenów, dla których została dopuszczona lokalizacja obiektów i urządzeń ma mieć miejsce w sposób nie powodujący ponadnormatywnych i szkodliwych oddziaływań tych obiektów i urządzeń na zdrowie ludzi i dla środowisko,
   4) utrzymanie istniejących kanałów przewietrzania śródmieścia w ramach ukształtowanych docelowo przestrzeni publicznych oraz wymóg kształtowania zabudowy w sposób nie blokujący przepływu mas powietrza,
   5) zasadę ochrony istniejącej zieleni wysokiej, w przypadku, gdy zieleń ta utrudnia realizację funkcji wiodącej i uzupełniających, wycinkę lub przesadzenia drzew można dokonać na warunkach zgodnych z obowiązującym trybem formalno-prawnym,
   6) obowiązek realizacji terenów biologicznie czynnych w granicach każdej z jednostek funkcjonalnych (procent powierzchni ustalony w zapisach szczegółowych), do których należą tereny zieleni niskiej, średniej i wysokiej, projektowane i realizowane indywidualnie równolegle z inwestycją podstawową,
   7) docelowe zagwarantowanie dostawy wody dla celów komunalnych i przemysłowych z miejskiej sieci wodociągowej,
   8) docelowe zagwarantowanie kompleksowej kanalizacji rozdzielczej, z utrzymaniem parametrów technicznych ścieków komunalnych i przemysłowych zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez dysponenta sieci (nakaz podczyszczania ścieków nie spełniających ww. rygorów),
   9) zakaz stosowanie systemów indywidualnych lub grupowych oczyszczania ścieków z odprowadzeniem do wód lub ziemi oraz zakaz stosowania zbiorników bezodpływowych po realizacji sieci kanalizacyjnej,
   10) docelowe zagwarantowanie dostępu do sieci gazowych, cieplnych, energetycznych i teletechnicznych zgodnie z wstępnymi uzgodnieniami z dysponentami poszczególnych mediów.

4. Dla ograniczenia emisji do atmosfery ustala się :
   1) zakaz wznoszenia kotłowni oraz innych źródeł energii cieplnej, jeśli nie będą one korzystać ze spalania gazu ziemnego, oleju opałowego i energii elektrycznej, lub innych ekologicznych nośników energii,
   2) modernizację istniejących kotłowni oraz indywidualnych źródeł energii korzystających z paliw stałych, preferowane jest rozwijanie miejskiej sieci cieplnej, opartej na z dala czynnych źródłach lub źródłach lokalnych zmodernizowanych i przystosowanych do paliw gazowego, oleju opałowego lub energii elektrycznej,
5. W zakresie ochrony akustycznej terenów mieszkaniowych ustala się docelowo :
   1) następującą klasyfikację terenów ze względu na standardy ochrony akustycznej :
      a) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (**TMJ**), służby zdrowia i opieki społecznej (**TOS**), budynki związane ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży (**TEO**), ustala się dopuszczalne poziomy hałasu wyrażone w dB :
         - w porze dnia 55dB i w porze nocy 45 dB (dla źródła hałasu jakim są drogi),
         - w porze dnia 45dB i w porze nocy 40 dB (dla pozostałych obiektów i grup źródeł hałasu);
      b) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową (**TMZ**), małe domy mieszkalne (**TMN**), wielorodzinną **(TMW**), zbiorowego zamieszkania (**TMB**) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu wyrażone w dB :
         - w porze dnia 60dB i w porze nocy 50 dB (dla źródła hałasu jakim są drogi),
         - w porze dnia 50dB i w porze nocy 40 dB (dla pozostałych obiektów i grup źródeł hałasu).
   2) strefy wymagające szczególnej ochrony ze względu na oddziaływanie hałasu komunikacyjnego pochodzącego od istniejących ulic i dróg KDS (główne przyśpieszone) i KDG (główne) :
      a) preferowana jest zabudowa usługowa i komercyjna, zlokalizowana od strony źródła hałasu,
      b) zaleca się stosowanie i wymianę (w zabudowie istniejącej) okien na okna o podwyższonej izolacyjności akustycznej.
6. Dodatkowo z uwagi na wymóg utrzymania czystości i porządku w gminach ustala się:
   1) zakaz stosowania wyrobów zawierających azbest (w tym eternitu),
   2) ustala się zakaz składowania odpadów oraz prowadzenia gospodarki ściekowej i odpadami, mogącej mieć negatywny wpływ na wody powierzchniowe i podziemne,
   3) dla prowadzenia prawidłowej gospodarki odpadami wprowadza się wymóg segregacji, zagospodarowania i unieszkodliwiania odpadów (ze szczególnym uwzględnieniem odpadów niebezpiecznych) zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami,
   4) dla podmiotów gospodarczych obowiązek posiadania uregulowanego stanu formalno prawnego z zakresu gospodarki odpadami, zgodnego z obowiązującymi przepisami,
   5) dla wszystkich posesji obowiązek zawarcia odpowiednich umów (z uprawnionymi firmami) zapewniających ciągły odbiór odpadów.

ROZDZIAŁ 4
Ustalenia terenowe planu

§ 8

Przedmiotem ustaleń tekstowych uchwały oraz graficznych rysunku planu są jednostki funkcjonalne położone w granicach następujących obszarów :

A – CENTRALNY – GŁOGÓWEK - STARE MIASTO WRAZ Z ZŁOŻENIEM PARKOWYM,
B – PÓŁNOCNO ZACHODNI – GŁOGÓWEK,
C – PÓŁNOCNO WSCHODNI – WINIARY,
D – POŁUDNIOWO ZACHODNI – ORACZE I GŁOGOWIEC,
E – POŁUDNIOWO WSCHODNI - GŁOGÓWEK I ORACZE.

§ 9

1. W planie zdefiniowano następujące funkcje :

	Tereny komunikacji	Ulice główne przyśpieszone	KDS
		Ulice główne	KDG
		Ulice zbiorcze	KDZ
		Ulice lokalne	KDL
		Ulice dojazdowe	KDD
		Place, ciągi piesze i rowerowe	KDP
		Komunikacja autobusowa	TKA
		Komunikacja kolejowa - bocznice	KK1
		Komunikacja kolejowa	KK2
TM	Tereny zabudowy mieszkaniowej	Zagrodowa	TMZ
		Jednorodzinna	TMJ
		Małe domy mieszkalne	TMN
		Wielorodzinna	TMW
		Zbiorowego zamieszkania	TMB
TC	Tereny zabudowy usługowej zintegrowanych z innymi funkcjami	Handel, usługi i gastronomia razem z funkcjami mieszkaniowymi	TCM
		Handel, usługi, gastronomia, rzemiosło razem z pozostałymi funkcjami usługowymi	TCU
TE	Tereny edukacji , wychowania i oświaty	Wychowanie przedszkolne, szkolnictwo podstawowe i ponadpodstawowe	TEO
TO	Tereny służby zdrowia i opieki społecznej	Usługi zdrowia, szpitale	TOS
TU	Tereny funkcji hotelowych i zakwaterowania turystycznego	Hotele, motele, schroniska itp.	TUL
	Tereny usług publicznych	Administracja finansowa, pocztowa , samorządowa, gospodarcza i biura, sąd i prokuratura	TUP
	Tereny usług kultury	Usługi kultury, biblioteki i muzea	TUK
	Tereny handlowo-usługowe	Usługi, gastronomia, handel drobny – sklepy	TUH
		Usługi, handel, wytwórczość rzemieślnicza – hurtownie, targowiska, wytwórcze zakłady rzemieślnicze	TUT
		Usługi komunikacyjne - stacje paliw, stacje obsługi pojazdów, bazy usług transportowych	TUS
TP	Tereny przemysłu, baz i składów		TPP
TN	Tereny inwestycyjne		TNW
TI	Tereny infrastruktury technicznej (sieci, przyłącza, budynki, budowle, obiekty inzynierskie)	Infrastruktura wod-kan	TIW
		Infrastruktura gazowa	TIG
		Infrastruktura elektroenergetyczna	TIE
TD	Tereny kultu religijnego i czynności religijnych	Kultu religijnego	TDD
		Cmentarze	TDC
TW	Tereny sportu i rekreacji	Boiska i budowle sportowe , pola namiotowe	TWB
		Zieleń urządzona - ogrody, parki, itp	TWZ
TG	Tereny gruntów ornych		TGO
	Tereny produkcyjne związane z gospodarką rolną	Obiekty gospodarstw rolnych związane z produkcją i wytwórczością rolną	TGW
	Tereny ogródków działkowych		TGD
TZ	Tereny lasów		TZL
	Tereny zadrzewione i zakrzewione		TZZ
TA	Wody otwarte		TAW

2. Dla każdej jednostki funkcjonalnej zdefiniowano ustalenia terenowe w postaci funkcji wiodącej i uzupełniających oraz inne parametry i ustalenia strefowe.
3. Ustalenia (parametry) przypisane konkretnej jednostce funkcjonalnej są jednocześnie obligatoryjne dla każdej istniejącej i przyszłej działki położonej w granicach przedmiotowej jednostki funkcjonalnej.
4. Dla każdej jednostki funkcjonalnej mogą występować niezależnie :
   1) komunikacja kołowa (wewnątrz jednostki funkcjonalnej planu), przystosowana do transportu wynikającego z funkcji jednostki, o parametrach dla ruchu pojazdów do 2,5t, z wyłączeniem pojazdów uprzywilejowanych oraz pojazdów służb komunalnych,
   2) komunikacja piesza i rowerowa,
   3) parkingi wewnętrzne, bilansujące w 100 % potrzeby parkingowe dla jednostek funkcjonalnych – dla funkcji nowoprojektowanych,
   4) parkingi wewnętrzne dla funkcji istniejących bilansowane na zasadzie możliwej chłonności jednostki, lokalizowane w grupach do 10 stanowisk,
   5) zieleń,
   6) drobne funkcje towarzyszące takie jak : handel, usługi, gastronomia, biura, administracja, kultura oraz inne zaliczane do terenów TEO i TOS, a także łączność, mieszkania oraz urządzenia infrastruktury technicznej i komunalnej budowane wraz z obiektami funkcji wiodącej i uzupełniającej, o łącznej powierzchni nie przekraczającej 15% sumy wszystkich powierzchni użytkowych w danej jednostce,
   7) urządzenia i elementy infrastruktury technicznej, nie definiowane jako samodzielne jednostki funkcjonalne takie jak : podczyszczalnie ścieków, przepompownie, urządzenia ochrony przed hałasem, budowle obrony cywilnej itp.

§ 10
Zasady zagospodarowania terenów układu komunikacyjnego

1. Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenów ulic i komunikacji kolejowej.
   1) W liniach rozgraniczających : ulic, skrzyżowań i węzłów oraz terenów kolejowych należy lokalizować wszelkie inwestycje związane z infrastrukturą drogową, kolejową i techniczną oraz niezbędnymi obiektami inżynierskimi.
   2) W ww. liniach rozgraniczających, dopuszcza się wszelkie działania z zakresu inżynierii ruchu, zmierzające do poprawy standardów i warunków ruchu pojazdów i pieszych oraz lokalizacji przystanków komunikacji publicznej.
   3) Wprowadza się zakaz zmiany klasyfikacji technicznej i funkcjonalnej ulicy na wyższą, wymagającą rozszerzenia zasięgu wyznaczonych linii rozgraniczających.
   4) Szczegółowe parametry techniczne ulic zdefiniowane w obowiązujących przepisach, stosuje się dla projektowanych - nowych elementów układu ulicznego.
   5) W odniesieniu do ulic istniejących, należy dążyć do uzyskania parametrów technicznych (szerokość ulic w liniach rozgraniczających) zdefiniowanych w obowiązujących przepisach. Dopuszcza się jednak odstępstwa wymienione w Rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. „w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie”, z powodu faktycznego stanu zagospodarowania i charakteru własności terenów zurbanizowanych – trudnych warunków terenowych.
   6) Przyjmuje się realizację skrzyżowań ulic KDS z KDG jako docelowych w formie węzła W1.1, W1.2, W2. Węzły W1.1 i W1.2 należy traktować jako rozwiązania zamienne.
   7) Zaleca się uregulowanie własności w liniach rozgraniczających.
   8) W przypadku, gdy pomiędzy linią rozgraniczającą ulicę a przyległymi nieruchomościami pozostaje pas terenu miejskiego lub Skarbu Państwa, tereny te należy włączyć do konkretnej jednostki drogowej.
   9) Wprowadza się zakaz zabudowy w liniach rozgraniczających (nie dotyczy wiat i zadaszeń dla przystanków komunikacji zbiorowej oraz infrastruktury kolejowej).
   10) W przypadku rozbudowy istniejących obiektów lub budowy nowych, obowiązują ustalone planem linie rozgraniczające ulic i terenów kolejowych.

11) Ustala się możliwość remontu, odbudowy, nadbudowy oraz przebudowy zabudowy znajdującej się w liniach rozgraniczających dróg i ulic, pod warunkiem, że w planie nie zostały wprowadzone inne przesądzenia w tej kwestii.
12) Ustala się pozostawienie w liniach rozgraniczających obiektów uznanych za zabytki kultury materialnej; takie jak kapliczki i krzyże przydrożne oraz pomniki przyrody.
13) Zieleń wysoka istniejąca, zlokalizowana wewnątrz linii rozgraniczających podlega generalnie ochronie, z wyłączeniem sytuacji sprzecznych z ustawowymi przesądzeniami sformułowanymi dla „pasów zieleni" oraz utrudniających realizację pozostałych ustaleń planu.
14) W przypadku, gdy dany ciąg komunikacyjny jest zarazem ciągiem widokowym, dla terenów przyległych wprowadza się zakaz nasadzeń zwartych grup zieleni oraz lokalizacji innych elementów ograniczających widoczność.
15) W liniach rozgraniczających ulic dopuszcza się ruch pieszych i rowerów.
16) Dla wszystkich wyznaczonych w planie jednostek kolejowych (dot. również obiektów i budynków), ustala się pozostawienie funkcji wiodącej, z możliwością jej modernizacji lub zmiany sposobu użytkowania na inny wyłącznie za zgodą właściciela i użytkownika.
17) Powyższe ustalenie nie dotyczy bocznic kolejowych i indywidualnych torowisk obsługujących istniejące tereny przemysłowo-składowe (KK1), wskazanych docelowo do likwidacji i zmiany sposobu zagospodarowania na TWZ oraz komunikację pieszą i rowerową (KDP).

2. Ustalenia szczegółowe dla dróg i terenów kolejowych.

1) KDS - TERENY KOMUNIKACJI – ULICE GŁÓWNE PRZYŚPIESZONE PLANOWANE (drogi krajowe) :

KDS/C3 – obwodnica południowa, odcinek wschodni do KDG/4,
KDS/D2 – obwodnica południowa, odcinek zachodni,
KDS/E2 – obwodnica południowa, odcinek od KDG/4 do KDG/1,
KDS/E2/1 – obwodnica południowa, wariantowe włączenie do KDG/4.

<u>OBOWIĄZUJĄ :</u>

a) Funkcja wiodąca – projektowana ulica jednojezdniowa dwupasmowa **(1x2)** o liniach rozgraniczających szerokości 50m. Docelowo dwujezdniowa czteropasmowa (**2x2**).
b) Funkcje uzupełniające :
- **KDD, KDP** – tereny komunikacji drogowej, pieszej i rowerowej,
- **TWZ** – zieleń terenów zurbanizowanych,
- elementy infrastruktury technicznej (bez budynków),
- obiekty inżynierskie
- urządzenia zabezpieczające (ekrany akustyczne, wały ziemne) i urządzenia ochrony środowiska.

c) Ustalenia :
- linia zabudowy projektowanych i rozbudowywanych obiektów budowlanych w odległości od krawędzi jezdni - min. 10m. na terenach zabudowy i 25m. poza terenem zabudowy,
- na odcinkach zabudowanych wydzielić chodniki conajmniej po jednej stronie ulicy,
- zakaz lokalizacji stanowisk i pasów postojowych przy ulicy,
- nakaz stosowania urządzeń ochrony przed hałasem oraz ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem w wypadku ponadnormatywnej emisji hałasu lub zanieczyszczeń powietrza,
- nakaz maksymalnego wkomponowania ulicy w krajobraz zastany, z eksponowaniem ważnych charakterystycznych punktów krajobrazu,
- zalecenie ujmowania i oczyszczania całości ścieków deszczowych,
- zalecenie stosowania urządzeń zabezpieczających wody gruntowe i powierzchniowe oraz grunt przed skutkami awarii i wypadków drogowych
- w jednostce **KDS/C3** oraz **KDS/E2** pomiędzy węzłami W1.2 i W2 nakaz równoczesnej realizacji równoległej drogi dojazdowej obsługującej tereny gruntów ornych.

2) KDG - TERENY KOMUNIKACJI – ULICE GŁÓWNE ISTNIEJĄCE – PODSTAWOWY UKŁAD DROGOWY (drogi krajowe i wojewódzkie) :

KDG/1 - kierunek południowy (droga krajowa nr 416) - od południowej granicy miasta ulica Głubczycka do skrzyżowania z ulicą Piastowską i Skargi,

KDG/2 - kierunek zachodni (droga krajowa nr 40) - od zachodniej granicy miasta ulica Piastowska do skrzyżowania z ulicą Głubczycką i Skargi,

KDG/3 – północny, wschodni i południowy fragment staromiejskiej ulicy obwodowej – począwszy od skrzyżowania z ulicą Powstańców ciąg ulic Kościuszki-Skargi, do skrzyżowania z ulicą Głubczycką i Piastowska,

KDG/4 – kierunek wschód (droga krajowa nr 40) - od wschodniej granicy miasta ciąg ulic Bończyka, **Dworcowa, Plac Wolności do skrzyżowania z ulicami Skargi i Kościuszki,**

KDG/5 – kierunek północny (droga krajowa nr 416) - od północnej granicy miasta ulica Powstańców Śl. do skrzyżowania z ulicami Kościuszki i Pasternik.

<u>OBOWIĄZUJĄ :</u>

a) Funkcja wiodąca – istniejąca ulica jednojezdniowa dwupasmowa (1x2) o liniach rozgraniczających szerokości :
   - **KDG/1** - na odcinku **A-B** po granicy własnościowej, na odcinku **B-C** – 25m,
   - **KDG/2** - po granicy własnościowej,
   - **KDG/3** - po granicy własnościowej,
   - **KDG/4** - na odcinku **A-B** po granicy własnościowej, na odcinku **B-C** – 35m,
   - **KDG/5** - na odcinku **A-B** po granicy własnościowej, na odcinku **B-C** – 35m.

b) Funkcje uzupełniające :
   - **KDP** – tereny komunikacji pieszej i rowerowej,
   - **TWZ** – zieleń terenów zurbanizowanych,
   - elementy infrastruktury technicznej (bez budynków),
   - obiekty inżynierskie.

c) Ustalenia :
   - linia zabudowy projektowanych i rozbudowywanych obiektów budowlanych w odległości normatywnej,
   - na odcinkach zabudowanych wydzielić chodniki conajmniej po jednej stronie ulicy,
   - w miejscach poszerzeń ponad normatywne linie rozgraniczające 25m wydzielić zatoki postojowe,
   - dopuszcza się lokalizacje pasów postojowych,
   - zalecenie ujmowania i oczyszczania całości ścieków deszczowych,
   - zalecenie stosowania urządzeń zabezpieczających wody gruntowe i powierzchniowe oraz grunt przed skutkami awarii i wypadków drogowych.

3) KDG - TERENY KOMUNIKACJI – ULICE GŁÓWNE PLANOWANE :

KDG/C1 – obwodnica północno-wschodnia,

KDG/C3/1 –przedłużenie obwodnicy północno-wschodniej do ulicy **KDG/4.**

<u>OBOWIĄZUJĄ :</u>

a) Funkcja wiodąca – projektowana ulica jednojezdniowa dwupasmowa (1x2) o liniach rozgraniczających szerokości 35m.

b) Funkcje uzupełniające :
   - **KDP** – tereny komunikacji pieszej i rowerowej,
   - **TWZ** – zieleń terenów zurbanizowanych,
   - elementy infrastruktury technicznej (bez budynków),
   - obiekty inżynierskie,
   - urządzenia zabezpieczające (ekrany akustyczne, wały ziemne) i urządzenia ochrony środowiska.

c) Ustalenia :
   - linia zabudowy projektowanych i rozbudowywanych obiektów budowlanych w odległości od krawędzi jezdni - min. 10m. na terenach zabudowy i 25m. poza terenem zabudowy,
   - na odcinkach zabudowanych wydzielić chodniki conajmniej po jednej stronie ulicy,
   - zakaz lokalizacji stanowisk i pasów postojowych przy ulicy,
   - nakaz maksymalnego wkomponowania ulicy w krajobraz zastany, z eksponowaniem ważnych charakterystycznych punktów krajobrazu,
   - nakaz stosowania urządzeń ochrony przed hałasem oraz ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem w wypadku ponadnormatywnej emisji hałasu lub zanieczyszczeń powietrza,

- zalecenie ujmowania i oczyszczania całości ścieków deszczowych,
- zalecenie stosowania urządzeń zabezpieczających wody gruntowe i powierzchniowe oraz grunt przed skutkami awarii i wypadków drogowych.

4) KDZ – TERENY KOMUNIKACJI – ULICE ZBIORCZE:
KDZ/C2.1

OBOWIĄZUJĄ :

a) Funkcja wiodąca – ulica jednojezdniowa dwupasmowa (1x2) o liniach rozgraniczających szerokości według przebiegu granic własności.
b) Funkcje uzupełniające :
- **KDP** – tereny komunikacji pieszej i rowerowej,
- **TWZ** – zieleń terenów zurbanizowanych,
- elementy infrastruktury technicznej (bez budynków),
- obiekty inżynierskie.

c) Ustalenia :
- linia zabudowy projektowanych i rozbudowywanych obiektów budowlanych w odległości od krawędzi jezdni - min. 8m. na terenach zabudowy i 20m. poza terenem zabudowy,
- na odcinkach zabudowanych wydzielić chodniki conajmniej po jednej stronie ulicy,
- poza terenami zabudowanymi wydzielić utwardzone pobocze dla pieszych,
- w miejscach poszerzeń ponad normatywne linie rozgraniczające szer. 20m wydzielić zatoki postojowe,
- dopuszcza się lokalizacje pasów postojowych,
- zalecenie ujmowania i oczyszczania całości ścieków deszczowych,
- zalecenie stosowania urządzeń zabezpieczających wody gruntowe i powierzchniowe oraz grunt przed skutkami awarii i wypadków drogowych.

5) KDL – TERENY KOMUNIKACJI – ULICE LOKALNE – obszar A - Starego Miasta :

KDL/A1.1 – ul. Wodna,
KDL/A1.2 – ul. Staszica i Szkolna,
KDL/A1.3 – ul. Mickiewicza,
KDL/A1.4 – ul. Spółdzielcza,
KDL/A1.5 – ul. Ligonia,
KDL/A1.6, KDL/A1.7 – ul. Zamkowa.

OBOWIĄZUJĄ :

a) Funkcja wiodąca – ulica jednojezdniowa o liniach rozgraniczających szerokości według przebiegu granic własności.
b) Funkcje uzupełniające :
- **KDP** – tereny komunikacji pieszej i rowerowej,
- **TWZ** – zieleń terenów zurbanizowanych,
- elementy infrastruktury technicznej (bez budynków),
- obiekty inżynierskie.

c) Ustalenia :
- wprowadzenie ruchu uspokojonego – strefa 30km/h,
- zakaz ruchu autobusów i pojazdów pow. 12t za wyjątkiem pojazdów uprzywilejowanych,
- indywidualnie ustalić możliwości i zasady parkowania, wszędzie tam, gdzie nie spowoduje to zmniejszenia przepustowości ulicy,
- wydzielić chodniki conajmniej po jednej stronie ulicy,
- preferowane indywidualne kształtowanie ulicy wraz z rozwiązaniami materiałowymi,
- zalecenie ujmowania i oczyszczania całości ścieków deszczowych,

6) KDL – TERENY KOMUNIKACJI – ULICE LOKALNE – ISTNIEJĄCE I PROJEKTOWANE:

KDL/B1.1 – ul. Fabryczna - przedłużona,
KDL/B1.2 – ul. Jagiellońska - istniejąca,
KDL/B1.3 – ul. Pasternik - istniejąca,
KDL/C1.1 – istniejąca,
KDL/C1.2 – projektowana,
KDL/C2.2 – ul. Batorego - istniejąca,

KDL/C2.3 – przedłużona,
KDL/C2.4 – ul. Winiary - istniejąca,
KDL/C2.5, KDL/C2.6 – ul. Polna - przedłużona,
KDL/D1.1 – ul. Młyńska, ul. Wielkie Oracze - istniejąca,
KDL/E1.1 – ul. Konopnickiej, - istniejąca,
KDL/E1.2 – ul. Sobieskiego, - istniejąca,
KDL/E1.3 – istniejąca,
KDL/E2.1 – w kierunku Kazimierza, - istniejąca.

OBOWIĄZUJĄ :

a) Funkcja wiodąca – ulica jednojezdniowa dwupasmowa (1x2) o liniach rozgraniczających szerokości :
- na terenach zainwestowanych - szerokości według przebiegu granic własności,
- na terenach niezainwestowanych i tam, gdzie istnieje możliwość poszerzenia pasa ulicznego – 12m,

b) Funkcje uzupełniające :
- **KDP** – tereny komunikacji pieszej i rowerowej,
- **TWZ** – zieleń terenów zurbanizowanych,
- elementy infrastruktury technicznej (bez budynków),
- obiekty inżynierskie.

c) Ustalenia :
- linia zabudowy projektowanych i rozbudowywanych obiektów budowlanych w odległości od krawędzi jezdni - min. 6m. na terenach zabudowy i 15m. poza terenem zabudowy,
- na odcinkach zabudowanych wydzielić chodniki conajmniej po jednej stronie ulicy,
- poza terenami zabudowanymi wydzielić utwardzone pobocze dla pieszych,
- zalecenie ujmowania i oczyszczania całości ścieków deszczowych,

7) KDD – TERENY KOMUNIKACJI – ULICE DOJAZDOWE – obszar A - Starego Miasta:

KDD/A1.8 – ul. Kościelna,
KDD/A1.9 – z placu kościelnego na rynek,
KDD/A1.10 – ul. Dąbrowskiego,
KDD/A1.11 – ul. Klasztorna,
KDD/A1.12, KDD/A1.13 – przecznica ul. Spółdzielczej do Rynku,
KDD/A1.14 – ul. Boczna,
KDD/A1.15 – ul. Kopernika,
KDD/A1.16, KDD/A1.17 – ul. Kołłątaja,
KDD/A1.18, KDD/A1.19 – ul. Słowackiego,
KDD/A1.20 – przecznica ul. Słowackiego do ul. Zamkowej,
KDD/A1.21 – ul. Moniuszki,
KDD/A1.22, KDD/A1.23 – ul. Krótka.

OBOWIĄZUJĄ :

a) Funkcja wiodąca – ulica jednojezdniowa o liniach rozgraniczających szerokości według przebiegu granic własności.

b) Funkcje uzupełniające :
- **KDP** – tereny komunikacji pieszej i rowerowej,
- **TWZ** – zieleń terenów zurbanizowanych,
- elementy infrastruktury technicznej (bez budynków),
- obiekty inżynierskie.

c) Ustalenia :
- wprowadzenie ruchu uspokojonego – strefa 20 i 10 km/h,
- zakaz ruchu autobusów i pojazdów pow. 12t za wyjątkiem pojazdów uprzywilejowanych,
- indywidualnie ustalić możliwości i zasady parkowania, wszędzie tam, gdzie nie spowoduje to zmniejszenia przepustowości ulicy,
- wydzielić chodniki conajmniej po jednej stronie ulicy,
- preferowane indywidualne kształtowanie ulicy wraz z rozwiązaniami materiałowymi,
- zalecenie ujmowania i oczyszczania całości ścieków deszczowych.

8) KDD – TERENY KOMUNIKACJI – ULICE DOJAZDOWE – ISTNIEJĄCE I PROJEKTOW. :

KDD/B1.4 - projektowana,
KDD/B1.5 - istniejąca,
KDD/B1.6, KDD/B1.7, KDD/B1.8 – projektowana,
KDD/B2.1 - projektowana,
KDD/B2.2 - istniejąca,
KDD/C1.3, KDD/C1.4, KDD/C1.5, KDD/C1.6, KDD/C1.7 - projektowana,
KDD/C2.7 – ul. Rataja – istniejąca,
KDD/C2.8 – ul. Małe Winiary – istniejąca,
KDD/C2.9 – ul. Winiary Tylne – istniejąca,
KDD/C2.10 – ul. Sportowa – istniejąca,
KDD/C2.11 – ul. Targowa – istniejąca,
KDD/C2.12 – ul. Korfantego – istniejąca,
KDD/C2.13 - istniejąca,
KDD/C2.14 – ul. Damrota – istniejąca,
KDD/C2.15, KDD/C2.16 – projektowana,
KDD/C2.17 - istniejąca,
KDD/C2.18, KDD/C2.19, KDD/C2.20 – projektowana,
KDD/D1.2 – projektowana,
KDD/D1.3 - istniejąca,
KDD/D1.4, KDD/D1.5 – ul. Podgórna – istniejąca,
KDD/D1.6 – ul. Ogrodowa – istniejąca,
KDD/D2.1, KDD/D2.2, KDD/D2.3 – istniejąca,
KDD/E1.4 – ul. Chopina – istniejąca,
KDD/E1.5, KDD/E1.6 – projektowana,
KDD/E1.7 – ul. Kąpielowa – istniejąca,
KDD/E1.8 – ul. Wyspiańskiego i ul. Reymonta – istniejąca,
KDD/E1.9 – ul. Orzeszkowej – istniejąca,
KDD/E1.10, KDD/E1.11 – projektowana,
KDD/E1.12 – ul. Niepodległości – istniejąca,
KDD/E1.13 – istniejąca,
KDD/E1.14, KDD/E1.15, KDD/E1.16 – projektowana,
KDD/E1.17 – ul. Kolejowa - przedłużona,
KDD/E1.18 – przedłużona.

OBOWIĄZUJĄ :

a) Funkcja wiodąca – ulica jednojezdniowa dwupasmowa (1x2) o liniach rozgraniczających szerokości :
- na terenach zainwestowanych - według przebiegu granic własności,
- na terenach niezainwestowanych i tam, gdzie istnieje możliwość poszerzenia pasa ulicznego – 10m,

b) Funkcje uzupełniające :
- **KDP** – tereny komunikacji pieszej i rowerowej,
- **TWZ** – zieleń terenów zurbanizowanych,
- elementy infrastruktury technicznej (bez budynków),
- obiekty inżynierskie.

c) Ustalenia :
- linia zabudowy projektowanych i rozbudowywanych obiektów budowlanych w odległości od krawędzi jezdni - min. 6m. na terenach zabudowy i 15m. poza terenem zabudowy,
- na odcinkach zabudowanych wydzielić chodniki conajmniej po jednej stronie ulicy,
- poza terenami zabudowanymi wydzielić utwardzone pobocze dla pieszych,
- zalecenie ujmowania i oczyszczania całości ścieków deszczowych.

9) KDP – TERENY KOMUNIKACJI – PLACE, CIĄGI PIESZE I ROWEROWE:

KDP/A1.24 – ul. Zamkowa,
KDP/A1.25, KDP/A1.26 – ul. Mickiewicza,
KDP/A1.27, KDP/A1.28 – od ul Kołłątaja i Ligonia do Kościuszki,
KDP/A1.29 – od ul. Szkolnej do ul. Skargi,
KDP/A1.30 – od ul. Staszica do ul. Skargi,
KDP/A1.31 – ul. Sienkiewicza,
KDP/A1.32 – od ul. Dąbrowskiego na Rynek,
KDP/A1.33 – Rynek,
KDP/A1.34 – Plac Kościelny,
KDP/A2.1
KDP/E1.20, KDP/E1.21 - do dworca kolejowego.

OBOWIĄZUJĄ :

a) Funkcja wiodąca – ciąg pieszo-jezdny o liniach rozgraniczających szerokości według przebiegu granic własności.
b) Funkcje uzupełniające :
- **TWZ** – zieleń terenów zurbanizowanych,
- elementy infrastruktury technicznej (bez budynków),
- obiekty inżynierskie.

c) Ustalenia :
- zakaz ruchu wszelkich pojazdów za wyjątkiem pojazdów uprzywilejowanych, dostawy towarów w godzinach 6-8 i 18-22 oraz dojazdu do posesji (jeśli nie ma innej możliwości),
- preferowane indywidualne kształtowanie ulicy wraz z rozwiązaniami materiałowymi,
- wprowadzenie elementów małej architektury i zieleni,
- dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych,
- zalecenie ujmowania i oczyszczania całości ścieków deszczowych,
- zalecenie stosowania urządzeń zabezpieczających wody gruntowe i powierzchniowe oraz grunt przed skutkami awarii i wypadków drogowych.

10) TKA – TERENY KOMUNIKACJI AUTOBUSOWEJ:
A1/45/TKA.

OBOWIĄZUJĄ :

a) Funkcja wiodąca – tereny komunikacji autobusowej – dworzec autobusowy.
b) Funkcje uzupełniające :
- **TWZ** – zieleń terenów zurbanizowanych,
- elementy infrastruktury technicznej,
- obiekty inżynierskie.

c) Ustalenia :
- zakaz ruchu wszelkich pojazdów za wyjątkiem pojazdów uprzywilejowanych, dostawy towarów w godzinach 6-8 i 18-22 oraz dojazdu do posesji (jeśli nie ma innej możliwości),
- preferowane indywidualne kształtowanie ulicy wraz z rozwiązaniami materiałowymi,
- wprowadzenie elementów małej architektury i zieleni,
- dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych,
- zalecenie ujmowania i oczyszczania całości ścieków deszczowych,
- zalecenie stosowania urządzeń zabezpieczających wody gruntowe i powierzchniowe oraz grunt przed skutkami awarii i wypadków drogowych.

11) KK1 - TERENY KOMUNIKACJI – KOMUNIKACJA KOLEJOWA – BOCZNICE:
B1/10/KK1, C2/2/KK1, C2/5/KK1, C2/11/KK1, C2/35/KK1, C2/40/KK1, C2/41/KK1, C2/53/KK1, C2/64/KK1.

OBOWIĄZUJĄ :

a) Funkcja wiodąca – tereny bocznic kolejowych do likwidacji
b) Funkcja uzupełniająca :
- **KDP** – tereny komunikacji pieszej i rowerowej,
- **TWZ** – zieleń terenów zurbanizowanych,
- elementy infrastruktury technicznej,

- obiekty inżynierskie.

c) Ustalenia :
- docelowe przekształcenie w **KDP i TWZ**,
- dopuszcza się inne nieuciążliwe formy użytkowania,
- **C2/40/KK1, C2/41/KK1** – po zlikwidowaniu bocznicy można włączyć do jednostek sąsiednich **C2/39/TWB i C2/42/TPP.**

12) KK2 - TERENY KOMUNIKACJI – KOMUNIKACJA KOLEJOWA: KK2/1, KK2/2, KK2/3, KK2/4, KK2/5, KK2/6, KK2/7.

OBOWIĄZUJĄ :

a) Funkcja wiodąca – tereny kolejowych PKP trakcji Kędzierzyn-Koźle – Racławice Śląskie.

b) Funkcja uzupełniająca :
- elementy infrastruktury technicznej,
- obiekty inżynierskie,
- zieleń izolacyjna.

c) Ustalenia :
- zakaz zabudowy za wyłączeniem obiektów związanych z działalnością PKP,
- ochrona istniejących nasypów i ukształtowania skarp,
- zalecenie ujmowania i oczyszczania całości ścieków deszczowych na terenach sąsiadujących z zabudową mieszkaniową,
- zalecenie stosowania urządzeń zabezpieczających wody gruntowe i powierzchniowe oraz grunt przed skutkami awarii i wypadków drogowych.

3. Dla istniejącej zieleni położonej w liniach rozgraniczających ulic i komunikacji kolejowej ustala się możliwość pozostawienia o ile nie narusza ona prawidłowego utrzymania ulic i komunikacji kolejowej oraz nie zakłóca warunków bezpieczeństwa ruchu (według uściśleń planu to drzewa i grupy drzew - niezależnie od gatunku - o pierśnicy powyżej 10cm).
4. Dla zieleni położonej w liniach rozgraniczających ulic i komunikacji kolejowej ustala się :
   1) Dla zieleni wysokiej istniejącej :
   - zachowanie minimalnych odległości od pnia drzewa do nowych rozgraniczeń np. krawężników min 0,7m,
   - dopuszcza się minimalną odległość istniejącego drzewa od istniejącego krawężnika lub innego elementu rozdzielającego 0,5m.,
   - prowadzenie infrastruktury technicznej podziemnej w odległości minimum 2m. od pnia drzewa, z założeniem rur ochronnych dla sieci kablowych,
   - wszystkie drzewa, które nie spełniają ww. warunku oraz w wyniku ekspertyz dendrologicznych zostaną zaliczone do zagrażających bezpieczeństwu powinny zostać przesadzone lub wycięte (obowiązuje dotrzymanie procedury prawnej stosownej dla ww. działań);
   2) dla zieleni wysokiej projektowanej - nasadzenia obowiązkowe :
   - nasadzenia obligatoryjne dotyczą przypadków wymiany istniejącej zieleni wysokiej,
   - ilekroć w planie jest mowa o nasadzeniach obowiązkowych zieleni wysokiej ustala się, że są to sadzonki co najmniej 3 letnie;
   3) dla zieleni niskiej istniejącej i projektowanej - nie podlega ona ustaleniom w ramach planu miejscowego.

§ 11
Zasady zagospodarowania terenów zabudowy

1. Ustalenia ogólne :

1) Ustala się minimalną wielkość działki budowlane j:
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej TMJ – 6a (na terenach skanalizowanych), 8a (na terenach pozostałych),
- dla zabudowy mieszkaniowej zagrodowej TMZ – 12a.

Na terenach zainwestowanych (zabudowa uzupełniająca) dopuszcza się odstępstwa do 20% pod warunkiem spełnienia wymagań technicznych i sanitarnych.

Dla pozostałych typów zabudowy mieszkaniowej nie określa się wielkości minimalnej działki.

2) Dopuszcza się budowę w granicach działki.
3) Maksymalne powierzchnie terenu (w granicach każdej z jednostek funkcjonalnych) możliwe do zabudowy oznaczono szrafem.
4) Ustala się maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej zagrodowej (**TMZ**), jednorodzinnej (**TMJ**) i małych domów mieszkalnych (**TMN**) do 2½ kondygnacji naziemnych łącznie z użytkowymi poddaszami do 10,0m. Wysokość jest liczona od poziomu gruntu do kalenicy dachu.
5) Ustala się maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i realizowanej w ramach funkcji uzupełniających do 1½ kondygnacji naziemnych łącznie z użytkowymi poddaszami do 7,0m. Wysokość jest liczona od poziomu gruntu do kalenicy dachu.
6) Ustala się maksymalną wysokość podmurówki do 1,0 m. (w spadku terenu należy brać pod uwagę wyniesienie nad poziom gruntu kondygnacji nadziemnej od strony stoku).
7) Ustala się formy dachów : dwu i więcej spadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych 35°- 50°. Pokrycie dachu z dachówki, blachy dachówkowej (poza obszarem A). Dla budynków położonych w obszarze strefy konserwatorskiej KA wprowadza się zakaz stosowania dachów płaskich dla wszystkich obiektów.
8) Zaleca się kolorystykę – dachy w gamie ciemnej czerwieni, brązu i szarości, ściany zewnętrzne budynku w gamie kolorów pastelowych lub kolorystyki materiałów naturalnych (kamień, drewno, cegła itp.). Wprowadza się zakaz stosowania okładzin ściennych z tworzyw sztucznych.
9) Zaleca się wykonywanie ogrodzeń działek budowlanych z drewna, kamienia i cegły, wprowadza się ograniczenie stosowania ogrodzeń betonowych - prefabrykowanych od strony dróg publicznych.
10) Ustala się dostosowanie układu zabudowy realizowanej do układu zabudowy sąsiedniej, stosując następujące zasady :

- w sąsiedztwie zabudowy ułożonej kalenicowo w stosunku do ulicy budynek nowoprojektowany lub przebudowywany powinien być realizowany również w układzie równoległego ułożenia kalenicy w stosunku do ulicy,
- w sąsiedztwie zabudowy ułożonej szczytowo w stosunku do ulicy budynek nowoprojektowany lub przebudowywany powinien być realizowany również w układzie szczytowego usytuowania w stosunku do ulicy,
- między zabudową ułożoną szczytowo a zabudową ułożoną kalenicowo budynek nowoprojektowany lub przebudowywany może być realizowany w jednym z tych dwóch układów.

11) Wprowadza się ustalenia odnośnie kształtowania zabudowy usługowej realizowanej jako odrębne obiekty usługowe lub obiekty wbudowane w zabudowę mieszkaniową, iż powinna ona gabarytem i formą nawiązywać do charakteru zabudowy mieszkaniowej. Wszystkie ustalenia dotyczące maksymalnej wysokości budynków, kolorystyki, formy dachów, materiałów stosowanych w ogrodzeniach i układu zabudowy są obowiązujące również dla obiektów usługowych.
12) Ustala się, iż zapisy powyższe są obowiązujące dla wszystkich budynków realizowanych na zasadzie nowej budowy oraz rozbudowy.
13) Ustala się, iż dla budynków remontowanych oraz odbudowywanych, nadbudowywanych i przebudowywanych dopuszcza się pozostawienie ich w obecnym kształcie i usytuowaniu, ustalenia dotyczące formy i estetyki są obowiązujące.
14) Dopuszcza się lokalizację nowych obiektów pensjonatowych i hotelowych oraz zmianę sposobu użytkowania istniejących obiektów na wymienione funkcje w obszarze jednostek **TMJ, TMN, TMW** pod warunkiem zabezpieczenia potrzeb parkingowych związanych z nową funkcją w granicach własnej działki.
15) Nakazuje się konieczność zabezpieczenia potrzeb parkingowych związanych z konkretną funkcją w granicach własnej działki.
16) Dla terenów i obiektów nowoprojektowanych oraz podlegających odbudowie, rozbudowie, nadbudowie oraz przebudowie, rozwiązania projektowe muszą zapewnić osobom niepełnosprawnym swobodę poruszania się w obrębie :

- przestrzeni publicznych komunikacyjnych,
- obiektów i lokali użyteczności publicznej,
- terenów zielonych ogólnodostępnych.

17) Dla terenów i obiektów istniejących lub podlegających częściowej rozbudowie, nadbudowie oraz przebudowie, zaleca się zapewnić swobodę poruszania się (analogicznie jak w ust. 14). Z zastrzeżeniem, że dla przedmiotowych obiektów, budynków i lokali użyteczności publicznej, dopuszcza się możliwość częściowego odstąpienia lub odstąpienia od tego wymogu, gdy zachodzi jeden z poniższych przypadków :
18) rozwiązania ograniczają lub utrudniają swobodne poruszanie się w granicach przestrzeni publicznych (wąskie chodniki),
19) rozwiązania są kolizyjne z wymogami ochrony budynków historycznych wyszczególnionych w ustaleniach strefowych.
20) Wprowadza się bezwzględny zakaz prowadzenia działalności uciążliwej dla środowiska i sąsiednich terenów.
21) Wprowadza się zakaz składowania odpadów poprodukcyjnych, dopuszcza się gromadzenie odpadów wytworzonych w ramach działalności zgodnej z przeznaczeniem terenu, ilość i czas składowania muszą być uzasadnione stosowną technologią wywozu i utylizacji.
22) Nakazuje się wyposażenie poszczególnych obiektów i nieruchomości w urządzenia do gromadzenia odpadów, wywóz odpadów zgodnie z zasadami obowiązującymi w Gminie.
23) Ustala się obowiązek włączenia kanalizacji obiektowych do zrealizowanych odcinków sieci komunalnej.
24) Na terenach nie objętych siecią kanalizacji ustala się nakaz stosowania bezodpływowych zbiorników ścieków sanitarnych. W przypadku nowych i modernizowanych obiektów odbiór urządzeń magazynujących ścieki powinien odbywać się pod kontrolą gminnych służb ochrony środowiska.
25) Ustala się obowiązek uszczelnienia zbiorników nawozów naturalnych i zabezpieczenie przed przedostawaniem się wycieków do gruntu.
26) Wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów powodujących zmianę charakteru otoczenia i obniżenia jego estetyki.

2. Ustalenia szczegółowe.

1) TMZ - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ ZAGRODOWEJ: B1/6/TMZ, B1/28/TMZ, B2/2/TMZ, C1/7/TMZ, C2/3/TMZ, D1/5/TMZ, D1/12/TMZ, D1/18/TMZ, D1/21/TMZ, D2/7/TMZ, D2/16/TMZ, D2/17/TMZ, D2/20/TMZ.

<u>OBOWIĄZUJĄ :</u>

a) Funkcja wiodąca - zabudowa mieszkaniowa zagrodowa z dopuszczeniem zabudowy jednorodzinnej.
b) Funkcja uzupełniająca :
- zabudowa gospodarcza,
- zieleń izolacyjna, rekreacyjna, przydomowa itp.,
- sady, uprawy ogrodowe,
- nieuciążliwe elementy infrastruktury technicznej,
- w jednostkach **D1/5/TMZ, D1/21/TMZ, D2/7/TMZ, D2/16/TMZ, D2/17/TMZ** - drobne nieuciążliwe funkcje handlowe, gastronomiczne, usługowe i rzemieślnicze.

c) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów :
- dopuszcza się stopniowe przekształcenie jednostki **C1/7/TMZ** w **TCU** lub **TCM**,
- ustala się maksymalną możliwą powierzchnię zabudowy do 25% powierzchni istniejącej działki budowlanej,
- ustala się minimalną powierzchnię terenów czynnych biologicznie na 60% powierzchni działki budowlanej,
- w celu zapewnienia dojazdu do nowych działek budowlanych ustala się konieczność budowy dróg dojazdowych – jednojezdniowych o dwóch pasach ruchu KDD lub ciągów pieszo-jezdnych o jednym pasie ruchu,
- dopuszcza się lokalizację tras i urządzeń komunikacyjnych.

2) TMJ - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ:
A2/4/TMJ,
B1/3/TMJ, B1/7/TMJ, B1/12/TMJ, B1/18/TMJ, B1/19/TMJ, B1/22/TMJ, B1/24/TMJ, B1/31/TMJ, B1/33/TMJ, B1/35/TMJ, B1/38/TMJ,
C1/3/TMJ, C1/4/TMJ, C1/6/TMJ,
C2/1/TMJ, C2/4/TMJ, C2/6/TMJ, C2/8/TMJ, C2/9/TMJ, C2/12/TMJ, C2/13/TMJ, C2/14/TMJ, C2/18/TMJ, C2/21/TMJ, C2/23/TMJ, C2/28/TMJ, C2/37/TMJ, C2/38/TMJ, C2/49/TMJ, C2/54/TMJ, C2/55/TMJ, C2/61/TMJ, C2/62/TMJ,
D1/4/TMJ, D1/6/TMJ, D1/8/TMJ, D1/13/TMJ, D1/20/TMJ, D1/22/TMJ, D1/23/TMJ, D2/14/TMJ,
E1/3/TMJ, E1/6/TMJ, E1/9/TMJ, E1/11/TMJ, E1/12/TMJ, E1/17/TMJ, E1/19/TMJ, E1/22/TMJ, E1/23/TMJ, E1/24/TMJ, E1/26/TMJ, E1/27/TMJ, E1/30/TMJ.

<u>OBOWIĄZUJĄ :</u>
a) Funkcja wiodąca - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
b) Funkcja uzupełniająca :
- zabudowa gospodarcza,
- drobne nieuciążliwe funkcje handlowe, gastronomiczne, usługowe i rzemieślnicze,
- zieleń izolacyjna, rekreacyjna, przydomowa itp.,
- sady, uprawy ogrodowe,
- nieuciążliwe elementy infrastruktury technicznej,
- w jednostce **C2/61/TMJ** – usługi hotelowe (**TUL**) i gastronomiczne (**TUH**),
- w jednostce **B1/7/TMJ i D1/23/TMJ** – usługi komunikacyjne (**TUS**) za wyjątkiem stacji paliw,

c) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów :
- ustala się maksymalną możliwą powierzchnię zabudowy do 30% powierzchni istniejącej działki budowlanej,
- ustala się minimalną powierzchnię terenów czynnych biologicznie na 50% powierzchni działki budowlanej,
- zaleca się ogrodzenie nieruchomości,
- adaptacja istniejącej zabudowy zagrodowej, wielorodzinnej i usługowej,
- dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę oraz budowę nowych obiektów : zagrodowych, wielorodzinnych i usługowych w ramach istniejącej nieruchomości,
- w celu zapewnienia dojazdu do nowych działek budowlanych ustala się konieczność budowy dróg dojazdowych – jednojezdniowych o dwóch pasach ruchu KDD lub ciągów pieszo-jezdnych o jednym pasie ruchu,
- dopuszcza się lokalizację tras i urządzeń komunikacyjnych,
- zakaz budowy zblokowanych garaży wolnostojących (powyżej 2 sztuk).

3) TMJ - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ – obszar A1:
A1/10/TMJ.

<u>OBOWIĄZUJĄ :</u>
a) Funkcja wiodąca - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
b) Funkcja uzupełniająca :
- zabudowa gospodarcza,
- drobne nieuciążliwe funkcje handlowe, usługowe i gastronomiczne,
- zieleń izolacyjna, rekreacyjna, przydomowa itp.,
- sady, uprawy ogrodowe,
- nieuciążliwe elementy infrastruktury technicznej.

c) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów :
- dopuszcza się stopniowe przekształcenie jednostki w **TCM**,
- zaleca się ogrodzenie nieruchomości,
- zaleca się likwidację zabudowy gospodarczej o charakterze substandardowym,
- zakaz budowy zblokowanych garaży wolnostojących (powyżej 2 sztuk) od strony przestrzeni publicznej,
- zaleca się zagospodarowanie przedpola i integrację parteru z ciągiem pieszym,
- ochrona istniejącej zieleni.

4) TMN - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ MAŁYCH DOMÓW MIESZKALNYCH: A1/5/TMN, C2/17/TMN, C2/58/TMN, E1/13/TMN, E1/18/TMN, E1/21/TMN.

OBOWIĄZUJĄ :

a) Funkcja wiodąca - zabudowa mieszkaniowa – małe domy mieszkalne.
b) Funkcja uzupełniająca :
- zieleń izolacyjna, rekreacyjna, przydomowa itp.,
- parkingi i garaże,
- drobne nieuciążliwe funkcje handlowe, gastronomiczne, usługowe i rzemieślnicze,
- nieuciążliwe elementy infrastruktury technicznej,
- w jednostce **E1/13/TMN** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (**TMJ)** i wielorodzinna (TMW).
- w jednostce **E1/18/TMN** – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (**TMW**).

c) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów :
- ustala się maksymalną możliwą powierzchnię zabudowy do 35% powierzchni istniejącej działki budowlanej,
- ustala się minimalną powierzchnię terenów czynnych biologicznie na 40% powierzchni działki budowlanej,
- adaptacja istniejącego sposobu zagospodarowania,
- w celu zapewnienia dojazdu do nowych działek budowlanych ustala się konieczność budowy dróg dojazdowych – jednojezdniowych o dwóch pasach ruchu KDD lub ciągów pieszo-jezdnych o jednym pasie ruchu,
- dopuszcza się lokalizację tras i urządzeń komunikacyjnych,
- zakaz budowy zblokowanych garaży wolnostojących od strony przestrzeni publicznych.

5) TMW - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ: C2/20/TMW, C2/26/TMW, C2/31/TMW, D1/9/TMW, D1/17/TMW, D2/12/TMW, E1/14/TMW.

OBOWIĄZUJĄ :

a) Funkcja wiodąca - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
b) Funkcja uzupełniająca :
- zieleń izolacyjna, rekreacyjna, ogólnodostępna,
- parkingi i garaże,
- nieuciążliwe elementy infrastruktury technicznej,
- w jednostce **D1/9/TMW** - obiekty kultu religijnego (**TDD**) oraz nieuciążliwe funkcje handlowe i usługowe (**TUH**).

c) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów :
- ustala się maksymalną możliwą powierzchnię zabudowy do 35% powierzchni istniejącej działki budowlanej,
- ustala się minimalną powierzchnię terenów czynnych biologicznie na 35% powierzchni działki budowlanej,
- w celu zapewnienia dojazdu do nowych działek budowlanych ustala się konieczność budowy dróg dojazdowych – jednojezdniowych o dwóch pasach ruchu KDD lub ciągów pieszo-jezdnych o jednym pasie ruchu,
- dopuszcza się lokalizację tras i urządzeń komunikacyjnych,
- zakaz budowy zblokowanych garaży wolnostojących od strony przestrzeni publicznych.

6) TMW - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ – obszar A1: A1/7/TMW, A1/11/TMW, A1/12/TMW, A1/14/TMW, A1/19/TMW, A1/22/TMW, A1/41/TMW, A1/49/TMW, A1/50/TMW.

OBOWIĄZUJĄ :

a) Funkcja wiodąca - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
b) Funkcja uzupełniająca :
- zieleń izolacyjna, rekreacyjna, ogólnodostępna,
- parkingi i garaże,
- nieuciążliwe elementy infrastruktury technicznej.

c) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów :
- dopuszcza się stopniowe przekształcenie jednostki w **TCM**,
- zaleca się likwidację zabudowy gospodarczej o charakterze substandardowym,

- zakaz budowy zblokowanych garaży wolnostojących od strony przestrzeni publicznych,
- zaleca się zagospodarowanie przedpola i integrację parteru z ciągiem pieszym,
- ochrona istniejącej zieleni.

7) TMB - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ ZBIOROWEGO ZAMIESZKANIA: A1/31/TMB, C2/16/TMB.

OBOWIĄZUJĄ :

a) Funkcja wiodąca - zabudowa mieszkaniowa zbiorowego zamieszkania.
b) Funkcja uzupełniająca :
- zieleń izolacyjna, rekreacyjna, przydomowa itp.,
- parkingi i garaże,
- nieuciążliwe elementy infrastruktury technicznej.

c) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów :
- ustala się maksymalną możliwą powierzchnię zabudowy do 35% powierzchni istniejącej działki budowlanej,
- ustala się minimalną powierzchnię terenów czynnych biologicznie na 45% powierzchni działki budowlanej,
- zaleca się ogrodzenie nieruchomości,
- zakaz budowy zblokowanych garaży wolnostojących od strony przestrzeni publicznych,
- ochrona istniejącej zieleni.

8) TCM - TERENY USŁUG, HANDLU I GASTRONOMII Z FUNKCJAMI MIESZKANIOWYMI: A1/3/TCM, A1/9/TCM, A1/17/TCM, A1/20/TCM, A1/21/TCM, A1/24/TCM, A1/25/TCM, A1/26/TCM, A1/27/TCM, A1/33/TCM, A1/35/TCM, A1/36/TCM, A1/37/TCM, A1/38/TCM, A1/39/TCM, A1/40/TCM, A1/42/TCM, A1/43/TCM, A1/46/TCM, A1/47/TCM, C2/51/TCM, E1/1/TCM, E1/4/TCM.

OBOWIĄZUJĄ :

a) Funkcja wiodąca – zabudowa mieszkaniowa z drobnym handlem, usługami i gastronomią w dolnych kondygnacjach.
b) Funkcja uzupełniająca :
- zieleń izolacyjna, rekreacyjna, ogólnodostępna,
- parkingi i garaże,
- nieuciążliwe elementy infrastruktury technicznej.

c) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów :
- dla jednostek w obszarze A1 dopuszcza się stopniowe przekształcenie jednostki w TCU,
- ustala się maksymalną możliwą powierzchnię zabudowy do 35% powierzchni istniejącej działki budowlanej,
- ustala się minimalną powierzchnię terenów czynnych biologicznie na 40% powierzchni działki budowlanej,
- zaleca się likwidację zabudowy gospodarczej o charakterze substandardowym,
- zakaz budowy zblokowanych garaży wolnostojących od strony przestrzeni publicznych,
- zaleca się zagospodarowanie przedpola i integrację parteru z ciągiem pieszym,
- ochrona istniejącej zieleni.

8) TCU - TERENY HANDLU, USŁUG, GASTRONOMII I RZEMIOSŁA Z POZOSTAŁYMI FUNKCJAMI USŁUGOWYMI,
TUP – TERENY USŁUG PUBLICZNYCH,
TUK – TERENY USŁUG KULTURY,
TUL – TERENY HOTELI, MOTELI, SCHRONISK,
TUH – TERENY USŁUG HANDLU I GASTRONOMII.
A1/1/TUP, A1/2/TCU, A1/4/TUP, A1/8/TCU, A1/13/TUH, A1/15/TCU, A1/16/TUH, A1/34/TCU, A2/1/TCU, B1/34/TUH, C2/24/TUK, C2/29/TUP, C2/57/TUP, E1/5/TUL, E1/8/TUH :

OBOWIĄZUJĄ :

a) Funkcja wiodąca – zabudowa usługowa.
b) Funkcja uzupełniająca :
- zieleń izolacyjna, rekreacyjna, ogólnodostępna,
- parkingi,
- nieuciążliwe elementy infrastruktury technicznej,
- w jednostce **A2/1/TCU** – hotele, schroniska (**TUL**),
- w jednostce **B1/34/TUH** – zabudowa mieszkaniowa (**TMN**).

c) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów :
- ustala się maksymalną możliwą powierzchnię zabudowy do 40% powierzchni istniejącej działki budowlanej,
- ustala się minimalną powierzchnię terenów czynnych biologicznie na 30% powierzchni działki budowlanej,
- adaptacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej z możliwością budowy nowych obiektów, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy w ramach istniejącej nieruchomości,
- dopuszcza się adaptację poddaszy na cele mieszkaniowe,
- w celu zapewnienia dojazdu do nowych obiektów budowlanych ustala się konieczność budowy dróg dojazdowych – jednojezdniowych o dwóch pasach ruchu KDD lub ciągów pieszo-jezdnych o jednym pasie ruchu,
- dopuszcza się lokalizację tras i urządzeń komunikacyjnych,
- adaptacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- zaleca się likwidację zabudowy gospodarczej o charakterze substandardowym,
- zaleca się zagospodarowanie przedpola i integrację parteru z ciągiem pieszym,
- ochrona istniejącej zieleni,
- nakaz ujmowania i oczyszczania całości ścieków deszczowych z terenów utwardzonych,
- ustala się zakaz odprowadzania ścieków sanitarnych i technologicznych do wód i ziemi bez ważnego pozwolenia wodnoprawnego.

10) TEO - TERENY EDUKACJI WYCHOWANIA I OŚWIATY,
TOS – TERENY SŁUZBY ZDROWIA I OPIEKI SPOŁECZNEJ:
C2/15/TEO, C2/19/TEO, C2/27/TOS, C2/30/TEO, C2/50/TEO, E1/10/TOS, E1/25/TEO.

OBOWIĄZUJĄ :

a) Funkcja wiodąca – publiczna edukacja, oświata oraz służba zdrowia.
b) Funkcja uzupełniająca :
- zieleń izolacyjna, rekreacyjna, ogólnodostępna,
- parkingi i garaże,
- boiska i budowle sportowe (**TWB**), place zabaw,
- nieuciążliwe elementy infrastruktury technicznej.

c) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów :
- ustala się maksymalną możliwą powierzchnię zabudowy do 40% powierzchni istniejącej działki budowlanej,
- ustala się minimalną powierzchnię terenów czynnych biologicznie na 40% powierzchni działki budowlanej,
- zaleca się ogrodzenie nieruchomości,
- zaleca się realizowanie ifrastruktury technicznej parkowej wraz z małą architektura,
- ochrona istniejącej zieleni.

11) TDD - TERENY OBIEKTÓW KULTU RELIGIJNEGO:
A1/30/TDD, A1/32/TDD, A1/48/TDD, A1/51/TDD.

OBOWIĄZUJĄ :

a) Funkcja wiodąca – obiekty kultu religijnego.
b) Funkcja uzupełniająca :
- drobne nieuciążliwe funkcje handlowe i usługowe,
- zieleń ogólnodostępna,
- nieuciążliwe elementy infrastruktury technicznej.

c) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów :
- zaleca się realizowanie infrastruktury technicznej parkowej wraz z małą architektura,

- zaleca się stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie oświetlenia i elementów małej architektury,
- zaleca się zagospodarowanie przedpola i integrację z przestrzeniami publicznymi,
- ochrona istniejącej zieleni.

12) TUT - TERENY USŁUG, HANDLU I RZEMIOSŁA WYTWÓRCZEGO: B2/14/TUT, B2/15/TUT, C1/2/TUT, C1/8/TUT, C1/9/TUT, C2/7/TUT, C2/59/TUT, C2/63/TUT, C2/67/TUT.

OBOWIĄZUJĄ :

a) Funkcja wiodąca – zabudowa usługowa, handlowa i rzemiosła wytwórczego, hurtownie, małe zakłady wytwórcze.

b) Funkcja uzupełniająca :

- zieleń izolacyjna, ogólnodostępna,
- parkingi,
- infrastruktura techniczna,
- w jednostce **C2/7/TUT** – stacja paliw (**TUS**), oraz obiekt sportowy – strzelnica (**TWB**),
- w jednostce **C2/67/TUT** – małe domy mieszkalne (**TMN).**

c) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów :

- ustala się maksymalną możliwą powierzchnię zabudowy do 40% powierzchni istniejącej działki budowlanej,
- ustala się minimalną powierzchnię terenów czynnych biologicznie na 30% powierzchni działki budowlanej,
- w celu zapewnienia dojazdu do nowych obiektów budowlanych ustala się konieczność budowy dróg dojazdowych – jednojezdniowych o dwóch pasach ruchu KDD lub ciągów pieszo-jezdnych o jednym pasie ruchu,
- dopuszcza się lokalizację tras i urządzeń komunikacyjnych,
- w jednostce **C2/67/TUT** dopuszcza się lokalizację stacji paliw w ramach rozbudowy jednostki **C2/66/TUS**,
- zaleca się likwidację zabudowy gospodarczej o charakterze substandardowym,
- zaleca się zagospodarowanie przedpola i integrację parteru z przestrzeniami publicznymi,
- nakazuje się utworzenie pasów zieleni izolacyjnej,
- ochrona istniejącej zieleni,
- nakaz ujmowania i oczyszczania całości ścieków deszczowych z terenów utwardzonych,
- ustala się zakaz odprowadzania ścieków sanitarnych i technologicznych do wód i ziemi bez ważnego pozwolenia wodnoprawnego.

13) TUS – TERENY USŁUG KOMUNIKACYJNYCH: C1/10/TUS, C2/43/TUS, C2/66/TUS, D1/24/TUS, E1/31/TUS.

OBOWIĄZUJĄ :

a) Funkcja wiodąca – stacje paliw, obsługi pojazdów, bazy usług transportowych.

b) Funkcja uzupełniająca :

- drobny handel i gastronomia,
- zieleń izolacyjna,
- parkingi,
- infrastruktura techniczna.

c) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów :

- ustala się maksymalną możliwą powierzchnię zabudowy do 40% powierzchni istniejącej działki budowlanej,
- ustala się minimalną powierzchnię terenów czynnych biologicznie na 20% powierzchni działki budowlanej,
- nakaz zagwarantowania wjazdów i wyjazdów z drogi publicznej,
- w celu zapewnienia dojazdu do nowych obiektów budowlanych ustala się konieczność budowy dróg dojazdowych – jednojezdniowych o dwóch pasach ruchu KDD lub ciągów pieszo-jezdnych o jednym pasie ruchu,
- dopuszcza się lokalizację tras i urządzeń komunikacyjnych,
- zamknięcie strefy oddziaływania w granicach działki,

- obowiązek wprowadzenia urządzeń i technologii ograniczających szkodliwy wpływ prowadzonej działalności na środowisko naturalne,
- nakazuje się utworzenie pasów zieleni izolacyjnej,
- ochrona istniejącej zieleni,
- zakaz realizacji nowych obiektów bez uprzedniego uzbrojenia terenu zwłaszcza w zakresie gospodarki wodno-ściekowej
- nakaz ujmowania i oczyszczania całości ścieków deszczowych z terenów utwardzonych,
- ustala się zakaz odprowadzania ścieków sanitarnych i technologicznych do wód i ziemi bez ważnego pozwolenia wodnoprawnego,
- nakaz stosowania urządzeń zabezpieczających wody i grunt przed skutkami awarii i wypadków.

14) TPP – TERENY PRZEMYSŁU, BAZ I SKŁADÓW:
B1/8/TPP, B1/14/TPP, B1/29/TPP,
C2/10/TPP, C2/22/TPP, C2/25/TPP, C2/32/TPP, C2/34/TPP, C2/36/TPP, C2/42/TPP, C2/44/TPP, C2/48/TPP, C2/68/TPP,
E1/29/TPP, E1/35/TPP, E1/36/TPP.

OBOWIĄZUJĄ :

a) Funkcja wiodąca – zabudowa przemysłowa, bazy, składy, magazyny.
b) Funkcja uzupełniająca :
- zieleń izolacyjna,
- parkingi,
- infrastruktura techniczna.

c) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów :
- ustala się maksymalną możliwą powierzchnię zabudowy do 40% powierzchni istniejącej działki budowlanej,
- ustala się minimalną powierzchnię terenów czynnych biologicznie na 30% powierzchni działki budowlanej,
- w celu zapewnienia dojazdu do nowych obiektów budowlanych ustala się konieczność budowy dróg dojazdowych – jednojezdniowych o dwóch pasach ruchu KDD lub ciągów pieszo-jezdnych o jednym pasie ruchu,
- dopuszcza się lokalizację tras i urządzeń komunikacyjnych,
- adaptacja zabudowy mieszkaniowej i usługowej,
- zamknięcie strefy oddziaływania w granicach działki,
- obowiązek wprowadzenia urządzeń i technologii ograniczających szkodliwy wpływ prowadzonej działalności na środowisko naturalne,
- nakazuje się utworzenie pasów zieleni izolacyjnej,
- ochrona istniejącej zieleni,
- zakaz realizacji nowych obiektów bez uprzedniego uzbrojenia terenu zwłaszcza w zakresie gospodarki wodno-ściekowej
- nakaz ujmowania i oczyszczania całości ścieków deszczowych z terenów utwardzonych,
- ustala się zakaz odprowadzania ścieków sanitarnych i technologicznych do wód i ziemi bez ważnego pozwolenia wodnoprawnego,
- nakaz stosowania urządzeń zabezpieczających wody i grunt przed skutkami awarii i wypadków.

15) TNW – TERENY INWESTYCYJNE:
A2/7/TNW, B1/11/TNW, B1/13/TNW, B1/32/TNW, C2/56/TNW, D1/11/TNW, E1/15/TNW, E1/16/TNW, E1/32/TNW, E1/33/TNW.

OBOWIĄZUJĄ :

a) Funkcja wiodąca – zabudowa mieszkaniowa, usługowa, handlowa, rzemiosła wytwórczego, nieuciążliwy przemysł, bazy, składy, magazyny.
b) Funkcja uzupełniająca :
- zieleń izolacyjna,
- parkingi,
- infrastruktura techniczna,
- w jednostce **E1/32/TNW** – stacja ładowania gazu.

c) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów :
- ustala się maksymalną możliwą powierzchnię zabudowy do 40% powierzchni istniejącej działki budowlanej (za wyjątkiem A2/7/TNW),
- ustala się minimalną powierzchnię terenów czynnych biologicznie na 30% powierzchni działki budowlanej (za wyjątkiem A2/7/TNW),
- adaptacja istniejącego zagospodarowania,
- w ramach jednostki dopuszcza się lokalizację obiektów o różnym przeznaczeniu pod warunkiem zamknięcia strefy oddziaływania w obrębie obszaru pełniącego jednolitą funkcję, a zarazem niewykraczajacej poza granice jednostki,
- w celu zapewnienia dojazdu do nowych obiektów budowlanych ustala się konieczność budowy dróg dojazdowych o parametrach dostosowanych do funkcji terenu,
- dopuszcza się lokalizację tras i urządzeń komunikacyjnych,
- obowiązek wprowadzenia urządzeń i technologii ograniczających szkodliwy wpływ prowadzonej działalności na środowisko naturalne,
- nakazuje się utworzenie pasów zieleni izolacyjnej,
- ochrona istniejącej zieleni,
- zakaz realizacji nowych obiektów oraz zmiany sposobu użytkowania istniejących bez uprzedniego uzbrojenia terenu zwłaszcza w zakresie gospodarki wodno-ściekowej
- nakaz ujmowania i oczyszczania całości ścieków deszczowych z terenów utwardzonych,
- ustala się zakaz odprowadzania ścieków sanitarnych i technologicznych do wód i ziemi bez ważnego pozwolenia wodnoprawnego,
- nakaz stosowania urządzeń zabezpieczających wody i grunt przed skutkami awarii i wypadków.

16) TGW – TERENY PRODUKCYJNE ZWIĄZANE Z GOSPODARKĄ ROLNĄ:
B2/16/TGW, D2/8/TGW, E1/34/TGW.
<u>OBOWIĄZUJĄ :</u>

a) Funkcja wiodąca – obiekty gospodarstw rolnych związane z produkcją i wytwórczością rolniczą.
b) Funkcja uzupełniająca :
- obiekty biurowo-administracyjne,
- obiekty składowo-magazynowe,
- zieleń izolacyjna,
- infrastruktura techniczna,
- w jednostce E1/34/TGW – usługi komunikacji (TUS) ograniczone do bazy transportowej.

c) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów :
- nie normuje się maksymalnej powierzchni zabudowy i terenów biologicznie czynnych,
- dopuszcza się lokalizację tras i urządzeń komunikacyjnych,
- zamknięcie strefy oddziaływania w granicach działki,
- obowiązek wprowadzenia urządzeń i technologii ograniczających szkodliwy wpływ prowadzonej działalności na środowisko naturalne,
- nakazuje się utworzenie pasów zieleni izolacyjnej,
- ochrona istniejącej zieleni,
- zakaz realizacji nowych obiektów bez uprzedniego uzbrojenia terenu zwłaszcza w zakresie gospodarki wodno-ściekowej
- ustala się zakaz odprowadzania ścieków sanitarnych i technologicznych do wód i ziemi bez ważnego pozwolenia wodnoprawnego.

17) TI – TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
B1/1/TIW, B1/20/TIE, B2/6/TIW, B2/11/TIW, C2/33/TIE, C2/52/TIE, C2/60/TIG, E1/7/TIG.
<u>OBOWIĄZUJĄ :</u>

a) Funkcja wiodąca - tereny infrastruktury technicznej na wydzielonych działkach.
b) Funkcja uzupełniająca :
- zieleń izolacyjna,
- komunikacja wewnętrzna.

c) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów :
- dopuszcza się lokalizację tras i urządzeń komunikacyjnych,

- dopuszcza się lokalizację obiektów administracyjno-biurowych związanych z funkcją terenu, forma obiektów wg §11 pkt 1 ppkt 3-23,
- zamknięcie strefy oddziaływania w granicach działki,
- obowiązek wprowadzenia urządzeń i technologii ograniczających szkodliwy wpływ prowadzonej działalności na środowisko naturalne,
- zakaz realizacji nowych obiektów bez uprzedniego uzbrojenia terenu zwłaszcza w zakresie gospodarki wodno-ściekowej.

§ 12
Zasady zagospodarowania terenów otwartych

1. Ustalenia ogólne - nie zdefiniowano

2. Ustalenia szczegółowe :

1) **TGO – TERENY GRUNTÓW ORNYCH, ŁĄK I PASTWISK:**
B1/2/TGO, B1/15/TGO, B1/17/TGO, B1/21/TGO, B1/26/TGO, B1/27/TGO, B1/37/TGO,
B2/3/TGO, B2/8/TGO, B2/9/TGO, B2/10/TGO, B2/12/TGO, B2/13/TGO,
C1/1/TGO, C1/5/TGO,
C3/1/TGO, C3/2/TGO,
D1/1/TGO, D1/3/TGO, D1/7/TGO, D1/14/TGO, D1/16/TGO,
D2/1/TGO, D2/2/TGO, D2/5/TGO, D2/9/TGO, D2/10/TGO, D2/11/TGO, D2/15/TGO, D2/18/TGO, D2/21/TGO, D2/23/TGO,
E1/28/TGO, E2/1/TGO, E2/2/TGO, E2/3/TGO, E2/4/TGO.

OBOWIĄZUJĄ :

a) Funkcja wiodąca – uprawy polowe, łąki, pastwiska, uprawy sadownicze, ogrodnicze.
b) Funkcja uzupełniająca :
- urządzenia związane z gospodarką rolną,
- komunikacja - drogi polne,
- elementy tras turystycznych i rowerowych,
- zieleń śródpolna,
- infrastruktura techniczna.

c) Zasady zagospodarowania terenów :
- w ramach funkcji wiodącej ustala się adaptację istniejącego zagospodarowania,
- dopuszcza się przekształcenia w inne formy zagospodarowania określone w ramach funkcji wiodącej,
- za wyjątkiem jednostek **B1/37/TGO, B2/13/TGO, D1/1/TGO, D1/7/TGO, D1/14/TGO, D1/16/TGO**, **E1/28/TGO** dopuszcza się zabudowę siedliskową związaną z gospodarką rolną,
- dopuszcza się przekształcenie jednostki **B1/37/TGO i B2/13/TGO** w całości lub części na tereny sportowo-rekreacyjne (**TWB**) z możliwością zabudowy obiektami o takiej funkcji i wysokości maksymalnej 1 kondygnacji,
- dopuszcza się przekształcenie jednostki **B1/15/TGO** na pole namiotowe (**TWB**) z możliwością zabudowy obiektami gospodarczymi, niezbędnymi do jego funkcjonowania,
- dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych i szlaków turystycznych wraz z elementami małej architektury związanymi z obsługą ruchu turystycznego,
- dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej,
- zakaz prowadzenia produkcji rolnej uciążliwej w stosunku do sąsiednich terenów mieszkaniowych,
- realizacja obiektów hodowlanych wymaga stosowania odpowiednich technologii w zakresie gospodarki wodno-ściekowej wg ustaleń §21,
- zaleca się zadrzewienie i zakrzewienie terenów nieprzydatnych rolniczo a także terenów narażonych na erozje,
- ochrona zadrzewień śródpolnych,
- nakaz przeprowadzenia remontu rowów melioracyjnych, oczyszczenia ich i pogłębienia oraz utrzymywania ich w stanie umożliwiającym odprowadzanie wody,
- nakaz ograniczeń w stosowaniu nawozów mineralnych oraz chemicznych środków ochrony roślin.

2) TGD – TERENY OGRÓDKÓW DZIAŁKOWYCH:
B1/36/TGD, E1/20/TGD.

OBOWIĄZUJĄ :

a) Funkcja wiodąca – uprawy ogrodnicze i sadownicze.
b) Funkcja uzupełniająca :
- zabudowa gospodarcza, altanki,
- parkingi,
- nieuciążliwe elementy infrastruktury technicznej.

c) Zasady zagospodarowania terenów :
- adaptacja istniejącego zagospodarowania,
- zaleca się likwidację zabudowy gospodarczej o charakterze substandardowym,
- zaleca się ogrodzenie nieruchomości,
- zaleca się realizowanie ifrastruktury technicznej parkowej wraz z małą architekturą,
- ochrona istniejącej zieleni.

3) TWB – TERENY SPORTU I REKREACJI:
B1/23/TWB, C2/39/TWB, D2/13/TWB, E1/2/TWB.

OBOWIĄZUJĄ :

a) Funkcja wiodąca – boiska i budowle sportowe, baseny, pola namiotowe.
b) Funkcja uzupełniająca :
- zieleń rekreacyjna, ogólnodostępna,
- parkingi,
- nieuciążliwe elementy infrastruktury technicznej.

c) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów :
- adaptacja istniejącego zagospodarowania,
- dopuszcza się realizację obiektów kubaturowych towarzyszących tj. szatnie, magazyny podręczne, o pow. do 100m2 i wysokości 1 kondygnacji, związanych z funkcją wiodącą, forma obiektów wg §11 pkt 1 ppkt 3-23,
- utrzymanie i pielęgnacja zieleni,
- nakaz ujmowania i oczyszczania całości ścieków deszczowych z terenów utwardzonych,
- ustala się zakaz odprowadzania ścieków sanitarnych i technologicznych do wód i ziemi bez ważnego pozwolenia wodnoprawnego,
- zaleca się ogrodzenie nieruchomości,
- zaleca się wykonanie infrastruktury technicznej parkowej.

4) TDC – TERENY CMENTARZY:
B1/4/TDC, B2/5/TDC, D1/19/TDC.

OBOWIĄZUJĄ :

a) Funkcja wiodąca – cmentarz.
b) Funkcja uzupełniająca :
- zieleń towarzysząca,
- parkingi,
- nieuciążliwe elementy infrastruktury technicznej.

c) Zasady zagospodarowania terenów :
- adaptacja istniejącego zagospodarowania,
- utrzymanie i pielęgnacja zieleni,
- dopuszcza się realizację obiektów kubaturowych o pow. do 500m2 i wysokości 1 kondygnacji, związanych z funkcją wiodącą, forma obiektów wg §11 pkt 1 ppkt 3-23,
- zaleca się wykonanie infrastruktury technicznej parkowej,
- zaleca się ogrodzenie nieruchomości.

5) TWZ – TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ :
A1/5/TWZ, A1/18/TWZ, A1/23/TWZ, A1/28/TWZ, A1/29,TWZ, A1/44/TWZ, A2/2/TWZ, A2/3/TWZ, A2/6/TWZ,
C2/46/TWZ, C2/65/TWZ.

OBOWIĄZUJĄ :

a) Funkcja wiodąca – parki i skwery.
b) Funkcja uzupełniająca :
- elementy tras turystycznych i rowerowych,
- parkingi,
- nieuciążliwe elementy infrastruktury technicznej.

c) Zasady zagospodarowania terenów :
- adaptacja istniejącego zagospodarowania,
- utrzymanie i pielęgnacja zieleni,
- dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych i szlaków turystycznych wraz z elementami małej architektury związanymi z obsługą ruchu turystycznego,
- dopuszcza się realizację placów zabaw dla dzieci wraz z elementami małej architektury,
- w jednostce C2/46/TWZ dopuszcza się realizację obiektów kubaturowych usługowych o pow. do 100m2 związanych z funkcją wiodącą, forma obiektów wg §11 pkt 1 ppkt 3-22,
- zaleca się wykonanie infrastruktury technicznej parkowej.

6) TZL – TERENY LASÓW:
B1/9/TZL, B1/16/TZL, B2/1/TZL, B2/4/TZL, B2/7/TZL, D2/3/TZL, D2/4/TZL, D2/19/TZL, D2/22/TZL.

OBOWIĄZUJĄ :

a) Funkcja wiodąca – lasy.
b) Funkcja uzupełniająca :
- komunikacja - drogi leśne,
- elementy tras turystycznych i rowerowych,
- infrastruktura techniczna.

c) Zasady zagospodarowania terenów :
- w ramach funkcji wiodącej ustala się adaptację istniejącego zagospodarowania,
- zakaz zabudowy,
- dopuszcza się realizację zabudowy i zagospodarowania terenu związanego z gospodarką leśną,
- dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych i szlaków turystycznych wraz z elementami małej architektury związanymi z obsługą ruchu turystycznego,
- dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej,
- zakaz gromadzenia odpadów poza miejscami wyznaczonymi do tego celu,
- zaleca się zachowanie i utrzymanie flory i fauny o charakterze siedlisk naturalnych i półnaturalnych,
- zaleca się pozostawienie w stanie naturalnym śródleśnych bagien, torfowisk wrzosowisk i innych tworów naturalnych,
- zaleca się wprowadzenie dolesień,
- nakaz dostosowania składu gatunkowego drzewostanu od warunków siedliskowych,
- wycięcia drzew i wylesienia powinny być prowadzone zgodnie z zasadami gosp. leśnej,
- nakaz przeprowadzenia remontu rowów melioracyjnych, oczyszczenia ich i pogłębienia oraz utrzymywania ich w stanie umożliwiającym odprowadzanie wody,
- nakaz ograniczeń w stosowaniu nawozów mineralnych oraz chemicznych środków ochrony roślin,

7) TZZ – TERENY ZADRZEWIEŃ i ZAKRZEWIEŃ:
B1/5/TZZ, C2/45/TZZ, C2/47/TZZ, D2/6/TZZ.

OBOWIĄZUJĄ :

a) Funkcja wiodąca – zadrzewienia i zakrzewienia.
b) Funkcja uzupełniająca :
- komunikacja - drogi polne i leśne,
- elementy tras turystycznych,

- infrastruktura techniczna.

c) Zasady zagospodarowania terenów :

- w ramach funkcji wiodącej ustala się adaptację istniejącego zagospodarowania,
- zakaz zabudowy,
- dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych i szlaków turystycznych wraz z elementami małej architektury związanymi z obsługą ruchu turystycznego,
- zakaz gromadzenia odpadów poza miejscami wyznaczonymi do tego celu,
- zaleca się zachowanie i utrzymanie flory i fauny o charakterze siedlisk naturalnych i półnaturalnych,
- zaleca się wprowadzenie dolesień,
- nakaz dostosowania składu gatunkowego drzewostanu od warunków siedliskowych,
- nakaz przeprowadzenia remontu rowów melioracyjnych, oczyszczenia ich i pogłębienia oraz utrzymywania ich w stanie umożliwiającym odprowadzanie wody,
- nakaz ograniczeń w stosowaniu nawozów mineralnych oraz chemicznych środków ochrony roślin.

8) TAW – TERENY WÓD OTWARTYCH:
A2/6/TAW, B1/25/TAW, B1/30/TAW, B1/39/TAW, B2/17/TAW, B2/18/TAW, D1/2/TAW, D1/10/TAW, D1/15/TAW, D2/24/TAW, D2/25/TAW.

<u>OBOWIĄZUJĄ :</u>

a) Funkcja wiodąca – tereny wód otwartych stojących i płynących.

b) Funkcja uzupełniająca:

- zieleń nadwodna,
- łąki zalewowe,
- infrastruktura techniczna,
- urządzenia przeciwpowodziowe.

c) Zasady zagospodarowania terenów:

- w ramach funkcji wiodącej ustala się adaptację istniejącego zagospodarowania,
- dopuszcza się lokalizację urządzeń sportu i rekreacji bez obiektów kubaturowych,
- dopuszcza się budowę elektrowni wodnych i zbiorników retencyjnych,
- dopuszcza się regulację rzek i potoków w sposób nie powodujący utraty ich naturalnego charakteru,
- dopuszcza się zabezpieczenie i ukształtowanie brzegów na odcinkach terenów zagrożonych zalaniem w sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej,
- zaleca się zachowanie i utrzymanie flory i fauny o charakterze siedlisk naturalnych i półnaturalnych,
- zaleca się pozostawienie w stanie naturalnym jarów, koryt potoków i innych tworów naturalnych,
- wprowadzenie zadrzewień dopuszczone jest pod warunkiem niezwiększania oporu przepływu wody,
- dostosowanie obiektów inżynierskich do wody maksymalnej,
- zakaz gromadzenia odpadów i odprowadzania ścieków,
- nakaz oczyszczenia koryt potoków z zanieczyszczeń stałych,
- zakaz ujmowania cieków wodnych w rury lub elementy prefabrykowane i upraszczania linii brzegowej.

§ 13
Parametry dla poszczególnych jednostek

A) Jednostki funkcjonalne w granicach obszaru „A”:

JEDNOSTKA PRZESTRZENNA A1- STARE MIASTO						
JEDNOSTKA FUNKCJONALNA			USTALENIA			
SYMBOL	FUNKCJA WIĄDĄCA	CHARAKTER	ILOŚĆ KOND.	% POW. ZAB.	% TER. ZIEL.	STREFY
1	2	3	4	5	6	8
A1/1	**TUP**	ISTN	2½	100	0	W6, KA, obiekt zabytkowy, OW, SW
A1/2	**TCU**	ISTN	-	100	0	W6, KA, obiekt zabytkowy, OW, SW
A1/3	**TCM**	ROZW	2½	50	25	W6, KA, OW, SW
A1/4	**TUP**	ISTN	2½	40	30	W6, KA, obiekt zabytkowy, OW, SW
A1/5	**TMN**	ROZW	2½	40	35	W6, KA, OW, SW
A1/6	**TWZ**	ISTN	-	0	100	W6, KA, OW, SW
A1/7	**TMW**	PROJ	3½	70	10	W6, KA, OW, SW
A1/8	**TCU**	ISTN	-	70	0	W6, KA, obiekt zabytkowy, OW, SW
A1/9	**TCM**	ISTN	2½	100	0	W6, KA, obiekty zabytkowe, OW, SW
A1/10	**TMJ**	ROZW	2½	60	20	W6, KA, obiekt zabytkowy, OW, SW
A1/11	**TMW**	ROZW	4	80	5	W6, KA, OW, SW
A1/12	**TMW**	ROZW	3½	100	0	W6, KA, OW, SW
A1/13	**TUH**	ISTN	3½	70	0	W6, KA, obiekt zabytkowy, OW, SW
A1/14	**TMW**	ROZW	4	65	15	W6, KA, OW, SW
A1/15	**TCU**	ROZW	3½	80	5	W6, KA, OW, SW
A1/16	**TUH**	ROZW	2½	100	0	W6, KA, OW, SW
A1/17	**TCM**	ROZW	2½	90	0	W6, KA, OW, SW
A1/18	**TWZ**	ISTN	-	0	100	W6, KA, OW, SW
A1/19	**TMW**	ROZW	4	60	20	W6, KA, OW, SW
A1/20	**TCM**	ROZW	2½	100	0	W6, KA, obiekty zabytkowe, OW, SW
A1/21	**TCM**	ROZW	2½	100	0	W6, KA, OW, SW
A1/22	**TMW**	ISTN	2½	35	35	W6, KA, OW, SW
A1/23	**TWZ**	ISTN	-	0	100	W6, KA, OW, SW
A1/24	**TCM**	ROZW	2½	100	0	W6, KA, OW, SW
A1/25	**TCM**	ROZW	2½	100	0	W6, KA, OW, SW
A1/26	**TCM**	ROZW	2½	100	0	W6, KA, obiekty zabytkowe, OW, SW
A1/27	**TCM**	ROZW	2½	80	5	W6, KA, obiekty zabytkowe, OW, SW
A1/28	**TWZ**	ISTN	-	0	100	W6, KA, OW, SW
A1/29	**TWZ**	ISTN	-	0	100	W6, KA, OW, SW
A1/30	**TDD**	ISTN	-	20	0	W6, KA, obiekt zabytkowy, OW, SW
A1/31	**TMB**	ISTN	3	70	0	W6, KA, obiekt zabytkowy, OW, SW
A1/32	**TDD**	ISTN	-	60	0	W6, KA, obiekt zabytkowy, OW, SW

A1/33	**TCM**	ROZW	2½	100	0	W6, KA, obiekty zabytkowe, OW, SW
A1/34	**TCU**	ISTN	2½	50	0	W6, KA, OW, SW
A1/35	**TCM**	ROZW	2½	100	0	W6, KA, obiekt zabytkowy, OW, SW
A1/36	**TCM**	ROZW	2½	70	10	W6, KA, obiekt zabytkowy, OW, SW
A1/37	**TCM**	ROZW	2½	65	15	W6, KA, obiekty zabytkowe, OW, SW
A1/38	**TCM**	ROZW	4	65	15	W6, KA, obiekty zabytkowe, OW, SW
A1/39	**TCM**	ROZW	2½	70	10	W6, KA, obiekty zabytkowe, OW, SW
A1/40	**TCM**	ISTN	4	50	25	W6, KA, OW, SW
A1/41	**TMW**	ROZW	4	65	15	W6, KA, OW, SW
A1/42	**TCM**	ISTN	3½	60	20	W6, KA, obiekt zabytkowy, OW, SW
A1/43	**TCM**	ROZW	2½	65	15	W6, KA, OW, SW
A1/44	**TWZ**	ISTN	-	0	100	W6, KA, OW, SW
A1/45	**TKA**	ISTN	1	10	20	W6, KA, SW
A1/46	**TCM**	ROZW	3½	80	5	W6, KA, obiekty zabytkowe, OW, SW
A1/47	**TCM**	ROZW	2½	90	0	W6, KA, obiekty zabytkowe, OW, SW
A1/48	**TDD**	ROZW	2½	65	15	W6, KA, obiekt zabytkowy, OW, SW
A1/49	**TMW**	ROZW	2½	50	25	W6, KA, obiekty zabytkowe, OW, SW
A1/50	**TMW**	ROZW	2½	75	5	W6, KA, obiekty zabytkowe, SC, SW
A1/51	**TDD**	ISTN	-	100	0	W6, KA, obiekt zabytkowy, OW, SW

JEDNOSTKA PRZESTRZENNA A2 - ZAMEK Z ZAŁOŻENIEM PARKOWYM						
JEDNOSTKA FUNKCJONALNA			USTALENIA			
SYMBOL	FUNKCJA WIĄDĄCA	CHARAKTER	ILOŚĆ KOND.	% POW. ZAB.	% TER. ZIEL.	STREFY
1	2	3	4	5	6	8
A2/1	**TCU**	ISTN	3½	40	30	W6, KA, obiekty zabytkowe, OW, SW
A2/2	**TWZ**	ISTN	-	0	100	W6, KA, KK, SW
A2/3	**TWZ**	ISTN	-	0	100	W6, KA, KK, SW
A2/4	**TMJ**	ROZW	2½	30	50	W2, W4, W6, KA, SW
A2/5	**TWZ**	ISTN	-	0	100	W2, W3, W4, W6, N5, KA, KK, SW
A2/6	**TAW**	ISTN	-	0	100	W4, W6, KA, KK, SW
A2/7	**TNW**	ROZW	2½	70	20	W6, KA, SW

B. Jednostki funkcjonalne w granicach obszaru „B" :

JEDNOSTKA PRZESTRZENNA B1 - GŁOGÓWEK cz. PN						
JEDNOSTKA FUNKCJONALNA			USTALENIA			
SYMBOL	FUNKCJA WIĄDĄCA	CHARAKTER	ILOŚĆ KOND.	% POW. ZAB.	% TER. ZIEL.	STREFY
1	2	3	4	5	6	8
B1/1	**TIW**	ISTN	-	-	-	W6, N7, OW(54), SE, SW
B1/2	**TGO**	ISTN	-	-	-	W6, N7, OW(54), SW

B1/3	**TMJ**	ROZW	2½	30	50	W6, N7, SE, SW
B1/4	**TDC**	ISTN	-	-	-	W6, SW
B1/5	**TZZ**	ROZW	-	-	-	W6, N7, SW
B1/6	**TMZ**	ROZW	2½	25	60	W6, OW(55), SW
B1/7	**TMJ**	ISTN	2½	30	50	W6, SW
B1/8	**TPP**	ROZW	2½	40	30	W6, W7, OW(32), SW
B1/9	**TZL**	PROJ	-	-	-	W6, W7, N7, OW(32), SW
B1/10	**KK1**	ISTN	-	-	-	W6, SW
B1/11	**TNW**	ROZW	2½	40	30	W6, SW
B1/12	**TMJ**	ROZW	2½	30	50	W6, SW
B1/13	**TNW**	ROZW	2½	40	30	W6, SW
B1/14	**TPP**	ISTN	2½	40	30	W6, SW
B1/15	**TGO**	ISTN	-	-	-	W2, W4, W6, W7, SW
B1/16	**TZL**	PROJ	-	-	-	W4, W6, W7, N7, SW
B1/17	**TGO**	ISTN	-	-	-	W6, W7, OW(33), SW
B1/18	**TMJ**	ROZW	2½	30	50	W2, W4, W6, W7, OW(33), SW
B1/19	**TMJ**	ROZW	2½	30	50	W6, SW
B1/20	**TIE**	ISTN	2½	-	-	W6, SW
B1/21	**TGO**	ISTN	-	-	-	W6, SW
B1/22	**TMJ**	ROZW	2½	30	50	W6, SW
B1/23	**TWB**	ISTN	1	-	-	W6, SW
B1/24	**TMJ**	ISTN	2½	30	50	W6, OW(13), SW
B1/25	**TAW**	ISTN	-	-	-	W4, W6, W7, SW
B1/26	**TGO**	ISTN	-	-	-	W2, W4, W6, W7, N5, SW
B1/27	**TGO**	ISTN	-	-	-	W2, W4, W6, W7, N5, SW
B1/28	**TMZ**	ISTN	2½	25	60	W4, W6, W7, SW
B1/29	**TPP**	ROZW	2½	40	30	W2, W4, W6, W7, SW
B1/30	**TAW**	ISTN	-	-	-	W4, W6, W7, SW
B1/31	**TMJ**	ROZW	2½	30	50	W2, W6, W7, KC, SW
B1/32	**TNW**	ROZW	2½	40	30	W6, W7, KC, SW
B1/33	**TMJ**	ISTN	2½	30	50	W6, obiekt zabytkowy, KC, SW
B1/34	**TUH**	ROZW	2½	40	30	W6, KC, SW
B1/35	**TMJ**	ISTN	2½	30	50	W2, W4, W6, SW
B1/36	**TGD**	ISTN	-	-	-	W4, W6, SW
B1/37	**TGO**	ISTN	-	-	-	W4, W6, SW
B1/38	**TMJ**	ISTN	2½	30	50	W2, W4, W6, SW
B1/39	**TAW**	ISTN	-	-	-	W4, W6, SW

JEDNOSTKA PRZESTRZENNA B2 - GŁOGÓWEK cz. ZACH						
JEDNOSTKA FUNKCJONALNA			USTALENIA			
SYMBOL	FUNKCJA WIĄDĄCA	CHARAKTER	ILOŚĆ KOND.	% POW. ZAB.	% TER. ZIEL.	STREFY
1	2	3	4	5	6	8
B2/1	**TZL**	ISTN	-	-	-	W1, W4, W6, N3
B2/2	**TMZ**	ISTN	2½	25	60	W1, W4, W6
B2/3	**TGO**	ISTN	-	-	-	W1, W4, W6, SE
B2/4	**TZL**	ISTN	-	-	-	W6, N7, SW
B2/5	**TDC**	ISTN	1	-	-	W6, KA, SW
B2/6	**TIW**	ISTN	-	-	-	W4, W6, N7, SW
B2/7	**TZL**	ISTN	-	-	-	W4, W6, W7, N3, N7, SE, SW
B2/8	**TGO**	ISTN	-	-	-	W4, W6, N7, SW
B2/9	**TGO**	ISTN	-	-	-	W1, W2, W4, W6, W7, N6, N7, SE, SW
B2/10	**TGO**	ISTN	-	-	-	W1, W2, W4, W6, SE, SW
B2/11	**TIW**	ISTN	-	-	-	W1, W2, W4, W6, N5, SW
B2/12	**TGO**	ISTN	-	-	-	W1, W4, W6, N5, SW
B2/13	**TGO**	ISTN	-	-	-	W1, W4, W6, E1, SW
B2/14	**TUT**	ISTN	2½	40	30	W4, W6, SW
B2/15	**TUT**	ISTN	2½	40	30	W4, W6, E1, SW
B2/16	**TGW**	ISTN	2½	-	-	W1, W4, W6, E1, SW
B2/17	**TAW**	ISTN	-	-	-	W4, W6, E1, SE
B2/18	**TAW**	ISTN	-	-	-	W4, W6, W7, SE, SW

C. Jednostki funkcjonalne w granicach obszaru „C” :

JEDNOSTKA PRZESTRZENNA C1 - WINIARY cz. PN-WSCH						
JEDNOSTKA FUNKCJONALNA			**USTALENIA**			
SYMBOL	FUNKCJA WIĄDĄCA	CHARAKTER	ILOŚĆ KOND.	% POW. ZAB.	% TER. ZIEL.	STREFY
1	2	3	4	5	6	8
C1/1	**TGO**	ISTN	-	-	-	W6, N7, E1, SD, SE, SW
C1/2	**TUT**	PROJ	2½	40	30	W6, N7, E1, OW(29), SE, SW
C1/3	**TMJ**	PROJ	2½	30	50	W6, E1, SW
C1/4	**TMJ**	ROZW	2½	30	50	W6, KC, E1, SD, SW
C1/5	**TGO**	ISTN	-	-	-	W6, E1, OW(27,30), SK, SE, SG, SW
C1/6	**TMJ**	ROZW	2½	30	50	W6, N6, KC, OW(28), SD, SW
C1/7	**TMZ**	ROZW	2½	25	60	W6, N6, KC, SD, SW
C1/8	**TUT**	PROJ	2½	40	30	W6, N6, SE, SW
C1/9	**TUT**	PROJ	2½	40	30	W6, SK, SG, SW
C1/10	**TUS**	PROJ	2½	40	20	W6, SK, SG, SW

JEDNOSTKA PRZESTRZENNA C2 - WINIARY cz. PD-ZACH						
JEDNOSTKA FUNKCJONALNA			USTALENIA			
SYMBOL	FUNKCJA WIĄDĄCA	CHARAKTER	ILOŚĆ KOND.	% POW. ZAB.	% TER. ZIEL.	STREFY
1	2	3	4	5	6	8
C2/1	**TMJ**	ROZW	2½	30	50	W6, SD, SW
C2/2	**KK1**	ISTN	-	-	-	W6, SW
C2/3	**TMZ**	ISTN	2½	25	60	W6, SW
C2/4	**TMJ**	ROZW	2½	30	50	W6, SD, SW
C2/5	**KK1**	ISTN	-	-	-	W6, SW
C2/6	**TMJ**	ISTN	2½	30	50	W6, SW
C2/7	**TUT**	ISTN	2½	40	30	W6, SW
C2/8	**TMJ**	ISTN	2½	30	50	W6, SW
C2/9	**TMJ**	ROZW	2½	30	50	W6, SD, SW
C2/10	**TPP**	ISTN	2½	40	30	W6, SW
C2/11	**KK1**	ISTN	-	-	-	W6, SW
C2/12	**TMJ**	ROZW	2½	30	50	W6, obiekt zabytkowy, SW
C2/13	**TMJ**	ISTN	2½	30	50	W6, SW
C2/14	**TMJ**	ROZW	2½	30	50	W6, SW
C2/15	**TEO**	ISTN	3½	40	40	W6, obiekty zabytkowe, SW
C2/16	**TMB**	ROZW	2½	35	45	W6, SW
C2/17	**TMN**	PROJ	2½	35	40	W6, SW
C2/18	**TMJ**	ISTN	2½	30	50	W6, SW

C2/19	**TEO**	ISTN	2½	40	40	W6, SW
C2/20	**TMW**	ISTN	3½	35	35	W6, SW
C2/21	**TMJ**	ISTN	2½	30	50	W6, KC, SW
C2/22	**TPP**	ISTN	3½	40	30	W6, KC, SW
C2/23	**TMJ**	ISTN	2½	30	50	W6, SW
C2/24	**TUK**	ISTN	2½	40	30	W6, SW
C2/25	**TPP**	ISTN	2½	40	30	W6, SW
C2/26	**TMW**	ISTN	2½	35	35	W6, SW
C2/27	**TOS**	ISTN	2½	40	40	W6, SW
C2/28	**TMJ**	ISTN	2½	30	50	W6, SW
C2/29	**TUP**	ISTN	2½	40	30	W6, KC, SW
C2/30	**TEO**	ISTN	3½	40	40	W6, obiekty zabytkowe, KC, SW
C2/31	**TMW**	ISTN	3½	35	35	W6, KC, SW
C2/32	**TPP**	ROZW	2½	40	30	W6, N6, SE, SW
C2/33	**TIE**	ISTN	2½	-	-	W6, N6, SE, SW
C2/34	**TPP**	ROZW	2½	40	30	W6, SW
C2/35	**KK1**	ISTN	-	-	-	W6, SW
C2/36	**TPP**	ROZW	2½	40	30	W6, SW
C2/37	**TMJ**	ISTN	2½	30	50	W6, SW
C2/38	**TMJ**	ISTN	2½	30	50	W6, SW
C2/39	**TWB**	ISTN	1	-	-	W6, SW
C2/40	**KK1**	ISTN	-	-	-	W6, SW
C2/41	**KK1**	ISTN	-	-	-	W6, SW
C2/42	**TPP**	PROJ	2½	40	30	W6, N6, SW
C2/43	**TUS**	ISTN	2½	40	20	W6, N6, SW
C2/44	**TPP**	PROJ	2½	40	30	W6, N6, OW(26), SG, SW
C2/45	**TZZ**	PROJ	-	-	-	W6, N6, SK, SG, SW
C2/46	**TWZ**	PROJ	-	-	-	W6, N6, OW(26), SG, SW
C2/47	**TZZ**	PROJ	-	-	-	W6, SK, SW
C2/48	**TPP**	PROJ	2½	40	30	W6, SK, SW
C2/49	**TMJ**	ROZW	2½	30	50	W6, SW
C2/50	**TEO**	ISTN	3½	40	40	W6, SW
C2/51	**TCM**	ISTN	2½	35	40	W6, SW
C2/52	**TIE**	ISTN	-	-	-	W6, SW
C2/53	**KK1**	ISTN	-	-	-	W6, SW
C2/54	**TMJ**	PROJ	2½	30	50	W6, SW
C2/55	**TMJ**	ROZW	2½	30	50	W6, SG, SW
C2/56	**TNW**	ROZW	2½	35	40	W6, KC, obiekty zabytkowe, SW
C2/57	**TUP**	ISTN	2½	40	30	W6, SW
C2/58	**TMN**	ISTN	2½	35	40	W6, obiekty zabytkowe, SW

C2/59	**TUT**	ISTN	2½	40	30	W6, SW
C2/60	**TIG**	ISTN	1	-	-	W6, SW
C2/61	**TMJ**	ROZW	2½	30	50	W6, SG, SW
C2/62	**TMJ**	PROJ	2½	30	50	W6, SG, SW
C2/63	**TUT**	PROJ	2½	40	30	W6, SK, SG, SW
C2/64	**KK1**	ISTN	-	-	-	W6, SK, SG, SW
C2/65	**TWZ**	PROJ	-	-	-	W6, SK, SG, SW
C2/66	**TUS**	ISTN	1½	40	20	W6, SW
C2/67	**TUT**	ROZW	2½	40	30	W6, SW
C2/68	**TPP**	PROJ	2½	40	30	W6, SK, SW

JEDNOSTKA PRZESTRZENNA C2 - cz. ZACH						
JEDNOSTKA FUNKCJONALNA			USTALENIA			
SYMBOL	FUNKCJA WIĄDĄCA	CHARAKTER	ILOŚĆ KOND.	% POW. ZAB.	% TER. ZIEL.	STREFY
1	2	3	4	5	6	8
C3/1	**TGO**	ISTN	-	-	-	SG, SW
C3/2	**TGO**	ISTN	-	-	-	SW

D. Jednostki funkcjonalne w granicach obszaru „D” :

JEDNOSTKA PRZESTRZENNA D1 - ORACZE						
JEDNOSTKA FUNKCJONALNA			USTALENIA			
SYMBOL	FUNKCJA WIĄDĄCA	CHARAKTER	ILOŚĆ KOND.	% POW. ZAB.	% TER. ZIEL.	STREFY
1	2	3	4	5	6	8
D1/1	**TGO**	ISTN	-	-	-	W1, W2, W4, W6, E1, SW
D1/2	**TAW**	ISTN	-	-	-	W4, W6, SW
D1/3	**TGO**	ISTN	-	-	-	W2, W4, W6, OW(49,50,51), SK, SW
D1/4	**TMJ**	ROZW	2½	30	50	W6, obiekt zabytkowy, OW(50,51), SK, SW
D1/5	**TMZ**	ISTN	2½	25	60	W4, W6, OW(49), SW
D1/6	**TMJ**	ISTN	2½	30	50	W4, W6, SW
D1/7	**TGO**	ISTN	-	-	-	W2, W4, W6, SW
D1/8	**TMJ**	ISTN	2½	30	50	W2, W4, W6, SW
D1/9	**TMW**	ROZW	2½	35	35	W2, W4, W6, obiekty zabytkowe, OW(15), KC, SC, SW
D1/10	**TAW**	ISTN	-	-	-	W4, W6, KC, SW
D1/11	**TNW**	ROZW	2½	40	30	W2, W4, W6, KC, SC, SW
D1/12	**TMZ**	PROJ	2½	25	60	W2, W4, W6, obiekt zabytkowy, KC, SC, SW
D1/13	**TMJ**	ISTN	2½	30	50	W2, W3, W4, W6, KC, SC, SW
D1/14	**TGO**	ISTN	-	-	-	W2, W3, W4, W6, E1, SW
D1/15	**TAW**	ISTN	-	-	-	W4, W6, SW
D1/16	**TGO**	ISTN	-	-	-	W2, W4, W6, SW

D1/17	**TMW**	ISTN	3½	35	35	W6, obiekty zabytkowe, KC, SC, SW
D1/18	**TMZ**	ISTN	2½	25	60	W6, KC, SC, SW
D1/19	**TDC**	ISTN	1	-	-	W6, obiekt zabytkowy, KK, KC, OW(53), SW
D1/20	**TMJ**	ISTN	2½	30	50	W6, obiekty zabytkowe, KC, OW(53), SC, SW
D1/21	**TMZ**	ISTN	2½	25	60	W6, KC, SC, SW
D1/22	**TMJ**	ISTN	2½	30	50	W6, KC, SW
D1/23	**TMJ**	ISTN	2½	30	50	W6, KC, SW
D1/24	**TUS**	PROJ	2½	40	20	W6, E1, OW(45), SK, SW

JEDNOSTKA PRZESTRZENNA D2 - GŁOGOWIEC						
JEDNOSTKA FUNKCJONALNA			USTALENIA			
SYMBOL	FUNKCJA WIĄDĄCA	CHARAKTER	ILOŚĆ KOND.	% POW. ZAB.	% TER. ZIEL.	STREFY
1	2	3	4	5	6	8
D2/1	**TGO**	ISTN	-	-	-	W1, W2, W4, W6
D2/2	**TGO**	ISTN	-	-	-	W2, W4, W5, W6, OW(23), SK
D2/3	**TZL**	PROJ	-	-	-	W4, W6, SK
D2/4	**TZL**	PROJ	-	-	-	W4, W6, OW(48), SK
D2/5	**TGO**	ISTN	-	-	-	W4, W6, OW(22), SK
D2/6	**TZZ**	ISTN	-	-	-	W6, KC, SK
D2/7	**TMZ**	ISTN	2½	25	60	KC
D2/8	**TGW**	ISTN	2½	-	-	KC
D2/9	**TGO**	ISTN	-	-	-	W6, KC, OW(46), SK
D2/10	**TGO**	ISTN	-	-	-	W6, N5, E1, obiekt zabytkowy, OW(46,47,48), SK
D2/11	**TGO**	ISTN	-	-	-	N5, E1
D2/12	**TMW**	ISTN	3½	35	35	KC
D2/13	**TWB**	ISTN	1	-	-	KC
D2/14	**TMJ**	ROZW	2½	30	50	KC
D2/15	**TGO**	ISTN	-	-	-	W6, KC, OW(42,43,44), SK
D2/16	**TMZ**	ISTN	2½	25	60	W6, obiekty zabytkowe, OW(43,44), KC, SK
D2/17	**TMZ**	ROZW	2½	25	60	KC
D2/18	**TGO**	ISTN	-	-	-	W6, N2, KC, E1, OW(36-41), SK, SG
D2/19	**TZL**	ISTN	-	-	-	W6, N1, N3, SK
D2/20	**TMZ**	ISTN	2½	25	60	W2, W6
D2/21	**TGO**	ISTN	-	-	-	W2, W6
D2/22	**TZL**	PROJ	-	-	-	W2, W6
D2/23	**TGO**	ISTN	-	-	-	W2, W5, W6
D2/24	**TAW**	ISTN	-	-	-	W6
D2/25	**TAW**	ISTN	-	-	-	W5, W6

E. Jednostki funkcjonalne w granicach obszaru „E" :

JEDNOSTKA PRZESTRZENNA E1 - cz. PN						
JEDNOSTKA FUNKCJONALNA			USTALENIA			
SYMBOL	FUNKCJA WIĄDĄCA	CHARAKTER	ILOŚĆ KOND.	% POW. ZAB.	% TER. ZIEL.	STREFY
1	2	3	4	5	6	8
E1/1	**TCM**	ISTN	3½	35	40	W6, obiekt zabytkowy, KC, SG, SW
E1/2	**TWB**	ISTN	1	-	-	W6,KC, SW
E1/3	**TMJ**	ISTN	2½	30	50	W6, obiekty zabytkowe, KC, SW
E1/4	**TCM**	ISTN	3	35	40	W6, SW
E1/5	**TUL**	ISTN	3	40	30	W6, SW
E1/6	**TMJ**	ROZW	2½	30	50	W6, OW(16), SW
E1/7	**TIG**	ISTN	-	-	-	W6, SW
E1/8	**TUH**	ISTN	2½	40	30	W6, SW
E1/9	**TMJ**	ISTN	2½	30	50	W6, N4, SW
E1/10	**TOS**	ISTN	3½	40	40	W6, N4, SW
E1/11	**TMJ**	ISTN	2½	30	50	W6, SW
E1/12	**TMJ**	ISTN	2½	30	50	W6, SW
E1/13	**TMN**	ROZW	3½	35	35	W6, obiekt zabytkowy, KC, SW
E1/14	**TMW**	ROZW	4	35	35	W6, KC, SW
E1/15	**TNW**	PROJ	3½	40	30	W6, obiekty zabytkowe, OW(2), KC, SW
E1/16	**TNW**	PROJ	3½	40	30	W6, KC, SW
E1/17	**TMJ**	ROZW	2½	30	50	W6, obiekt zabytkowy, KC, SW
E1/18	**TMN**	ROZW	2½	35	40	W6, N4, SK, SW
E1/19	**TMJ**	PROJ	2½	35	40	W6, N4, SK, SW
E1/20	**TGD**	ISTN	-	-	-	W6, N4, SK, SW
E1/21	**TMN**	PROJ	2½	35	40	W6, SW
E1/22	**TMJ**	ISTN	2½	30	50	W6, N4, SK, SW
E1/23	**TMJ**	ISTN	2½	30	50	W6, N4, SK, SW
E1/24	**TMJ**	ISTN	2½	30	50	W6, KC, SW
E1/25	**TEO**	ISTN	2½	40	40	W6, SW
E1/26	**TMJ**	ROZW	2½	30	50	W6, obiekt zabytkowy, KC, SW
E1/27	**TMJ**	ROZW	2½	30	50	W6, N4, SK, SW
E1/28	**TGO**	ISTN	-	-	-	W6, OW(52), SK, SW
E1/29	**TPP**	PROJ	2½	40	30	W6, E1, SK, SW
E1/30	**TMJ**	ISTN	2½	30	50	W6, E1, SK, SW
E1/31	**TUS**	PROJ	2½	40	20	W6, SK, SW
E1/32	**TNW**	PROJ	2½	40	30	W6, SK, SW
E1/33	**TNW**	PROJ	2½	40	30	OW(25), SW
E1/34	**TGW**	ISTN	2½	-	-	OW(25), SW
E1/35	**TPP**	ISTN	3	40	30	W6, SK, SW
E1/36	**TPP**	PROJ	2½	40	30	W6, SW

JEDNOSTKA PRZESTRZENNA E2 - cz. PD						
JEDNOSTKA FUNKCJONALNA			USTALENIA			
SYMBOL	FUNKCJA WIĄDĄCA	CHARAKTER	ILOŚĆ KOND.	% POW. ZAB.	% TER. ZIEL.	STREFY
1	2	3	4	5	6	8
E2/1	TGO	ISTN	-	-	-	SW
E2/2	TGO	ISTN	-	-	-	OW(31), SG, SW
E2/3	TGO	ISTN	-	-	-	E1, OW(21,34,35), SG, SW
E2/4	TGO	ISTN	-	-	-	OW(17-20), SG

ROZDZIAŁ 5
Ustalenia strefowe planu
§ 14

1. Ustalenia strefowe planu odnoszą się do jednoznacznie graficznie wyznaczonych stref oddziaływań - uwarunkowań, związanych z określoną, specjalistyczną problematyką, zdefiniowaną w planie
2. Dla potrzeb planu miasta Głogówek zdefiniowano zapisy strefowe odnoszące się kolejno do terenów podlegających dodatkowym ograniczeniom lub regulacjom, związanym z występowaniem :
   1) wód z ich zasięgiem oddziaływania,
   2) uwarunkowań środowiska naturalnego,
   3) uwarunkowań środowiska kulturowego,
   4) uwarunkowań infrastruktury komunikacyjnej, komunalnej i technicznej z ich zasięgiem oddziaływania,
   5) silnych związków funkcjonalnych z terenami sąsiednimi nie objętymi zasięgiem planu położonymi w granicach miasta Głogówka.
3. Zasięgi i przebieg granic ustaleń strefowych nie muszą pokrywać się z istniejącymi lub planowanymi granicami geodezyjnych podziałów nieruchomości.
4. Wszystkie ustalenia strefowe stanowią integralną część zapisów terenowych i muszą być zawarte w wydawanych decyzjach.

§ 15

Wyznacza się następujące strefy oddziaływania i wpływu **wód**:

1. **W1** - strefa oddziaływania wód otwartych – obejmująca koryto rzeki Osobłogi z otuliną szerokości po 50m od linii brzegowej, dla której ustala się :
   - zakaz zabudowy (z wyłączeniem obszarów już zurbanizowanych),
   - nakaz realizacji zabezpieczeń przeciwpowodziowych ;
2. **W2** - strefa oddziaływania wód otwartych – obejmująca pozostałe cieki wodne z otuliną po 20m od linii brzegowej, dla której ustala się zakaz zabudowy (z wyłączeniem obszarów już zurbanizowanych) ;
3. **W3** – strefa oddziaływania wód otwartych – obejmująca istniejące stawy i wody stojące z otuliną do 10m od linii brzegowej, dla której ustala się zakaz zabudowy (z wyłączeniem obszarów już zurbanizowanych) ;
4. **W4** – obszar zalewów powodziowych, dla których ustala się :
   zakaz zabudowy (z wyłączeniem obszarów już zurbanizowanych),
   - zakaz podpiwniczania budynków,
   - dopuszcza się remont oraz zabezpieczenie istniejącej zabudowy,
   - zakaz wykonywania urządzeń wodnych,
   - zakaz lokalizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
   - zakaz gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych a także innych materiałów mogących zanieczyścić wody,
   - zakaz składowania, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów,
   - nakazuje się stosowanie indywidualnych zabezpieczeń przeciwpowodziowych przy uwzględnieniu rzędnej wody powodziowej;

- zagwarantowanie infrastruktury technicznej w zakresie wod-kan.,
- zakaz prowadzenia działań mogących utrudnić ochronę przed powodzią oraz wpłynąć na pogorszenie wód
- nakaz realizacji zagospodarowania terenu umożliwiającego bezkolizyjny spływ wody ;

5. **W5** – obszar projektowanych zbiorników retencyjnych „Racławice-Mionów-Głogówek" wraz z zagospodarowaniem brzegów, dla których ustala się :
   - realizację zbiorników retencyjnych w ramach założeń polityki ochrony przeciwpowodziowej dorzecza Odry,
   - wszelkie działania inwestycyjne związane z realizacją zbiornika muszą zawierać się w zasięgu strefy wyznaczonej w niniejszym planie,
   - dopuszcza się realizację wałów ziemnych, zapory spiętrzającej, komunikacji obsługującej zbiornik, urządzeń infrastrukturalnych i technicznych oraz zieleni towarzyszącej,
   - dopuszcza się realizację elektrowni wodnej,
   - dopuszcza się wykorzystanie fragmentów linii brzegowej dla funkcji rekreacyjnych bez możliwości lokalizacji obiektów trwałych, pod warunkiem uzyskania stosownych uzgodnień;
6. **W6** – obszar najwyższej ochrony głównego zbiornika wód podziemnych ONO, dla którego ustala się :
   - na terenach nieskanalizowanych nakaz stosowania szczelnych zbiorników ścieków sanitarnych i technologicznych, opróżnianych do oczyszczalni ścieków,
   - zakaz odprowadzania ścieków sanitarnych i technologicznych do wód i ziemi bez ważnego pozwolenia wodnoprawnego,
   - ujmowanie i oczyszczanie całości ścieków deszczowych z terenów utwardzonych,
   - stosowanie urządzeń zabezpieczających wody i grunt przed skutkami awarii i wypadków;
7. **W7** – obszar kontaktów hydrologicznych o wysokim zagrożeniu wód podziemnych, dla którego ustala się :
   - na terenach nieskanalizowanych nakaz stosowania szczelnych zbiorników ścieków sanitarnych i technologicznych, opróżnianych do oczyszczalni ścieków,
   - zakaz odprowadzania ścieków sanitarnych i technologicznych do wód i ziemi bez ważnego pozwolenia wodnoprawnego,
   - ujmowanie i oczyszczanie całości ścieków deszczowych z terenów utwardzonych,
   - stosowanie urządzeń zabezpieczających wody i grunt przed skutkami awarii i wypadków;

§ 16

Wyznacza się następujące strefy bezpośredniego i pośredniego oddziaływania i wpływy uwarunkowań **środowiska naturalnego** :

1. **N1** - planowany rezerwat „Bażantka", dla którego ustala się :
   - zachowanie dotychczasowego użytkowania,
   - konserwacja i ochrona naturalnych zasobów i składników środowiska przyrodniczego,
   - ograniczenie gospodarczego użytkowania obszaru lub wprowadzenie specjalnych zasad w gospodarce, zmierzających do dostosowania jej do funkcji ekologicznej obszaru,
   - kontrola zgodności użytkowania z cechami przyrodniczymi, monitoring środowiska,
   - podjęcie badań przyrodniczych ;
2. **N2** – obszary zagrożone erozją gleb, dla których ustala się :
   - zakaz trwałego inwestowania,
   - zakaz prowadzenia intensywnej gospodarki rolnej,
   - zalecane zadrzewianie, zakrzewianie i zadarnianie ;
3. **N3** – obszary występowania roślin chronionych, dla których ustala się :
   - zachowanie dotychczasowego użytkowania, istniejącej flory i fauny oraz cech fizjonomii krajobrazu,
   - ochrona stanowisk roślin i zwierząt,
   - zachowanie i przywrócenie prawidłowych zasobów wód,
   - ograniczenie gospodarczego użytkowania obszaru oraz wprowadzenie specjalnych zasad w gospodarce zmierzających do dostosowania jej do funkcji ekologicznej obszaru,
   - kontrola zgodności użytkowania z cechami przyrodniczymi, monitoring środowiska ;
4. **N4** –chronione ciągi zieleni przydrożnej i śródpolnej, dla których ustala się zachowanie istniejącej flory i fauny oraz cech fizjonomii krajobrazu ;
5. **N5** –pomniki przyrody ożywionej, obejmująca :
   - 9 dębów szypułkowych rosnących w przypałacowym parku – nr rej. 128,
   - aleja dębowa obejmująca 220 drzew między Osobłogą a Młynówką – nr rej. 228,

- 3 dęby szypułkowe rosnące w alei spacerowej w lesie komunalnym nad Osobłogą – nr rej 289,
- dla których ustala się :
- nakaz pełnej ochrony,
- zakaz inwestowania w promieniu 5m od obrysu korony,
- wszelkie cięcia i inne prace pielęgnacyjne uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody ;

6. **N6** – obszary górnicze udokumentowanych złóż surowców mineralnych – należy traktować jako potencjalne złoże z możliwością ograniczenia zabudowy i dolesień.
7. **N7** –strefa zieleni izolacyjnej, dla której ustala się :
   - zakaz zabudowy,
   - zalecane zadrzewianie, zakrzewianie.

§ 17

Wyznacza się następujące strefy oraz obiekty objęte bezpośrednim i pośrednim oddziaływaniem i wpływem uwarunkowań środowiska kulturowego:

1. **KA** – strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej typu A – obejmująca :
   1) średniowieczny układ urbanistyczny miasta Głogówka wraz z zamkiem, parkiem oraz barokowym założeniem klasztoru franciszkanów, dla których ustala się :
   - nakaz wypełniania zaleceń konserwatorskich,
   - ścisła ochrona i zachowanie historycznego układu urbanistycznego,
   - nakaz ochrony i odtworzenia zabudowy,
   - nakaz ochrony krajobrazu miejskiego z utrzymaniem istniejących założeń kompozycyjnych oraz zachowanie skali,
   - nakaz zachowania i podkreślenia historycznego przebiegu murów miejskich,
   - bezwzględna ochrona założeń zielonych,
   - każda działalność inwestycyjna, zabiegi sanitarno-pielęgnacyjne i wycinka drzewostanu wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
   - wycinka drzewostanu w otoczeniu dóbr kultury wymaga opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
   2) obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków Województwa Opolskiego, dla których ustala się :
   - nakaz wypełniania zaleceń konserwatorskich,
   - nakaz utrzymania obiektów w niezmienionym kształcie architektonicznym bądź budowlanym, konserwacja substancji zabytkowej,
   - zakaz lokalizacji inwestycji w obrębie zabytku,
   - w przypadku dekapitalizacji obiektów zabytkowych w obrębie zabudowy siedliskowej, nowe inwestycje w miejscach ich lokalizacji należy realizować na zasadzie wymiany substancji,
   - w przypadku lokalizacji nowych obiektów w otoczeniu oraz ich remontów, adaptacji bądź modernizacji obowiązuje uzgodnienie inwestycji,
   - każda działalność inwestycyjna, zmiana sposobu użytkowania i zagospodarowania zabytków, prace remontowe i konserwatorskie, zabiegi sanitarno-pielęgnacyjne i wycinka drzewostanu wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
   - rozbiórka obiektów może być przeprowadzona w uzasadnionych przypadkach po uzyskaniu pozytywnej opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i wykonaniu na koszt inwestora dokumentacji inwentaryzacyjno-pomiarowej i fotograficznej oraz, w zależności od potrzeb, wykonanie ekspertyzy rzeczoznawczej oceniającej stan techniczny obiektu,
   - wycinka drzewostanu w otoczeniu dóbr kultury wymaga opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Na terenie miasta Głogówka występują następujące obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków :
- mury miejskie,
- zespół klasztorny franciszkanów,
- kaplica „Boży Grób” – ul. Zamkowa,
- zespół zamkowy,
- park zamkowy,
- rzeźba św. Jana Nepomucena – na kolumnie na terenie założenia zamkowo-parkowego
- ul. Zamkowa 3, 4, 5, 8, 10, 12, 14, 18, 19, 20, 21, 26, 30, 32, 38,
- brama zamkowa,
- baszta więzienna,
- ratusz,

- rzeźba św. Jana Nepomucena – w narożu elewacji ratusza,
- Rynek 2, 3, 4, 5, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 19, 21, 22, 25, 31,
- kościół parafialny p.w. św. Bartłomieja,
- ul. Kościelna 6/8,
- ul. Mickiewicza nr 1, 9, 11, 13, 15,
- ul. Piastowska 35,
- zespół szpitalny wraz z kaplicą św. Mikołaja – ul. Piastowska 37,
- wieża wodna – ul. Młyńska,
- kościół cmentarny p.w. św. Krzyża,
- ul. Głubczycka 33, 35,
- ul. Kościuszki 12,
- dawny zajazd – ul. Pasternik 2,
- kapliczka – przy skrzyżowaniu w Głogowcu,
- cmentarz żydowski.

2. **KB** - strefa częściowej ochrony konserwatorskiej typu B – obejmująca dobra kultury figurujące w ewidencji, dla których ustala się :
   - każda działalność inwestycyjna, prace remontowe adaptacyjne i modernizacyjne wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
   - rozbiórka obiektów może być przeprowadzona w uzasadnionych przypadkach po uzyskaniu pozytywnej opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i wykonaniu na koszt inwestora dokumentacji inwentaryzacyjno-pomiarowej i fotograficznej oraz, w zależności od potrzeb, wykonanie ekspertyzy rzeczoznawczej oceniającej stan techniczny obiektu,
   - wycinka drzewostanu w otoczeniu dóbr kultury wymaga opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Na terenie miasta Głogówka występują następujące obiekty zabytkowe wpisane do ewidencji :
- Rynek 6, 15, 27,
- ul. Zamkowa 1, 2, 6, 7, 13, 24, 28,
- ul. Ligonia 1,
- ul. Spółdzielcza 10,
- ul. Mickiewicza 18,
- ul. Kościelna 2 - plebania przy kościele parafialnym,
- ul. Kościelna 10, 12,
- ul. Wodna 3, 5,
- ul. Powstańców 34, 34a, 34b – szkoła,
- rzeźba św. Jana Nepomucena – w kapliczce przy ul. Winiary,
- ul. Kościuszki 10, 15, 25,
- pl. Wolności 2,
- ul. 1 Maja 2, brama wjazdowa,
- ul. Dworcowa 5, 13, bud. mieszkalno-magazynowy,
- kapliczka przy ul. Dworcowej 15,
- dworzec PKP z węzłem kolejowym,
- wieża ciśnień – ul. Kąpielowa,
- kapliczka obok wieży ciśnień,
- ul. Skargi 15 – browar,
- cegielnia,
- ul. Piastowska 3, 9, 11, 12, 14, 16, 18, 21, 23, 25, 27, 28, 29,
- ul. Młyńska 1 - bud. administracyjny,
- ul. Młyńska 2 - pałacyk,
- ul. Młyńska 6 - młyn zbożowy,
- stacja transformatorowa - ul. Młyńska,
- ul. Głubczycka 10, 16, 18, 24,
- rzeźba św. Jana Nepomucena – we wnęce murowanego ogrodzenia przy ul. Głubczyckiej 24,
- kapliczka przy drodze do Głubczyc,
- kapliczka przy drodze do Głogowca,
- kaplica dzwonnica – Głogowiec,
- Głogowiec 9.

3. **KC** - strefa występowania cennych elementów historycznej struktury przestrzennej - obejmuje przedmieścia południowe i północne oraz założenie urbanistyczne Głogowca, dla których ustala się :
   - utrzymanie w niezmienionym kształcie zachowanych zasadniczych elementów rozplanowania (drogi, cieki wodne, jary, rozłogi pól, zieleń naturalna i komponowana),

- wprowadzania nowych inwestycji na zasadzie kontynuowania form nawiązujących do tradycji budowlanej regionu i skali krajobrazu,
- ochrona założeń zielonych.

4. **KK** – strefa ochrony krajobrazu kulturowego - obejmuje tereny miejskiego parku przyzamkowego i cmentarza miejskiego, dla których ustala się :
   - utrzymanie w niezmienionym kształcie zachowanych zasadniczych elementów rozplanowania (drogi, zieleń naturalna i komponowana),
   - wprowadzania nowych inwestycji na zasadzie kontynuowania form nawiązujących do tradycji budowlanej regionu i skali krajobrazu,
   - ochrona zieleni.
5. **E** – strefa ochrony ekspozycji obejmuje :
   1) **E1** – ochronę ekspozycji panoramy miasta
   2) **E2** – ochronę ciągów widokowych,
   3) **E3** - ochronę punktów dalekich i bliskich widoków.
   - zakaz wprowadzania nowych dominant w obrębie obszarów chronionych,
   - w przypadku projektowania nowych zespołów osiedleńczych zaleca się kontynuowanie form regionalno-krajobrazowych wprowadzanych na zasadzie kompozycji architektoniczno–krajobrazowej,
   - zakaz likwidowania osi widokowych

6. **OW** - strefa obserwacji archeologicznej – obejmuje obszar Starego Miasta (A1), zamku oraz potencjalne obszary badań archeologicznych, w promieniu 20m. od obrysu stanowiska archeologicznego, dla których ustala się :
   - zakaz głębokiej orki, prac wybierzyskowych, niwelacyjnych,
   - wszelka działalność inwestycyjna typu: melioracje, gazyfikacje, prace wodno-kanalizacyjne, energetyczne, teletechniczne oraz budowlane wymagają uzgodnienia zakresu prac z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, który uzależni jej realizację od zlecenia specjalistycznego nadzoru archeologicznego lub po przeprowadzeniu badań archeologicznych na koszt inwestora,
   - przy wydawaniu decyzji o pozwoleniu na budowę dla terenu obejmującego zewidencjonowane stanowiska archeologiczne, należy przed jej wydaniem wystąpić o opinię do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
   - inwestycje drogowe projektowane na terenie gminy musza poprzedzić weryfikacyjne badania powierzchniowe zlecone przez inwestora porozumieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, na podstawie jego odrębnego zezwolenia.
7. Dla całego obszaru objętego planem ustala się iż, w przypadku ujawnienia w trakcie prac budowlanych i ziemnych przedmiotu, który posiada cechy zabytku, osoby prowadzące te prace obowiązane są niezwłocznie zawiadomić o tym Zarząd Gminy i Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, jednocześnie zobowiązane są zabezpieczyć odkryty przedmiot i wstrzymać wszelkie roboty, mogące go uszkodzić lub zniszczyć, do czasu wydania przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków odpowiednich zarządzeń.

§ 18

Wyznacza się następujące strefy bezpośredniego i pośredniego oddziaływania i wpływu uwarunkowań **infrastruktury komunikacyjnej, komunalnej i technicznej**,:

1. **SD** – strefa oddziaływania dróg klasy G – 50m. od osi ulicy :

a) dla terenów zabudowanych - nakaz realizacji w liniach rozgraniczających ulicę zabezpieczeń gwarantujących utrzymanie standardów jakości środowiska,

b) dla terenów niezabudowanych – zakaz zabudowy dla obiektów wymienionych w §7 pkt 5, dla których obowiązuje utrzymanie standardów ochrony akustycznej.

2. **SK** - strefa bezpieczeństwa od terenów kolejowych – 20m od terenów kolejowych zakaz zabudowy,
3. **SC** - strefa sanitarna wokół cmentarza – 50m od granicy :
   - zakaz lokalizacji obiektów mieszkalnych i usługowych, zakładów produkujących lub magazynujących żywność, studni i ujęć wody na cele bytowe i gospodarcze,
   - dopuszcza się przeznaczenie terenu pod funkcje rolnicze, komunikację, zieleń i infrastrukturę techniczną,
4. **SE** – strefa bezpieczeństwa dla infrastruktury elektroenergetycznej,
5. **SG** – strefa bezpieczeństwa dla infrastruktury gazowej,

6. **SW** – strefa ochrony ujęć wody, dla której ustala się :
   - na terenach nieskanalizowanych nakaz stosowania szczelnych zbiorników ścieków sanitarnych i technologicznych, opróżnianych do oczyszczalni ścieków,
   - zakaz odprowadzania ścieków sanitarnych i technologicznych do wód i ziemi bez ważnego pozwolenia wodnoprawnego,
   - ujmowanie i oczyszczanie całości ścieków deszczowych z terenów utwardzonych,
   - stosowanie urządzeń zabezpieczających wody i grunt przed skutkami awarii i wypadków.
   -

ROZDZIAŁ 6
Ustalenia dotyczące infrastruktury i obsługi technicznej

§ 19

1. Plan definiuje następujące sposoby użytkowania terenu w zakresie infrastruktury technicznej niezależnie dla następujących mediów:
   1) sieci wodociągowej,
   2) sieci kanalizacji sanitarnej, deszczowej,
   3) sieci elektroenergetycznych,
   4) sieci gazowych,
   5) sieci cieplnych,
   6) sieci teletechnicznych,
   7) sieci innych.
2. Ilekroć w planie jest mowa o ww. sieciach, pod tym pojęciem rozumie się ustalenia dotyczące całości danej problematyki branżowej tj. sieci, przyłączy, obiektów technologicznych i inżynierskich, zgodnie z przyjętą szczegółowością zapisu tej tematyki w planie.
3. Ilekroć w planie jest mowa o infrastrukturze technicznej położonej w granicach przestrzeni publicznych obowiązują następujące ustalenia :
   1) wszelkie oznaczone na planie, przebiegi sieci i przyłączy mają charakter orientacyjny, przebiegi przyłączy, włączeń nowych obiektów do sieci, lokalizacja nowych obiektów inżynierskich itp.,
   2) w ramach remontów i rozbudowy poszczególnych sieci i przyłączy zaleca się prowadzenie najkrótszą (od punktu włączenia do punktu odbioru), przy jednoczesnym prowadzeniu ich wewnątrz linii rozgraniczających tereny układu komunikacyjnego,
   3) dopuszcza się prowadzenie różnego rodzaju ciągów uzbrojenia poza liniami rozgraniczającymi tereny układu komunikacyjnego, pod warunkiem nie ograniczania możliwości realizacji dla przeznaczenia podstawowego danych terenów,
   4) wydzielanie niezależnych nieruchomości dla inwestycji liniowych lub obiektów technologicznych możliwe jest niezależnie od ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów, jeśli tego wymagają aktualnie obowiązujące przepisy branżowe i nie naruszone są ustalenia rozdz. 7,
   5) przebudowy i modernizacje systemów infrastruktury technicznej należy realizować wyprzedzająco lub równolegle z docelowym programem modernizacji całego fragmentu terenu układu komunikacyjnego,
   6) dopuszcza się realizację nowej infrastruktury po modernizacji terenu komunikacji drogowej, pod rygorem bezwzględnego doprowadzenia całości terenu do stanu poprzedzającego inwestycje (na koszt zainteresowanego),
   7) prowadzenie różnego rodzaju ciągów uzbrojenia terenów w liniach rozgraniczających dróg i ulic nie może ograniczać możliwości realizacji przeznaczenia podstawowego terenu,
   8) w przypadku kolizji nowych inwestycji z sieciami i elementami uzbrojenia terenu dopuszcza się ich przebudowę na wniosek i koszt inwestora w uzgodnieniu oraz na warunkach określonych przez administratora danej sieci,
   9) Urząd Miasta powiadomi dysponenta sieci z przynajmniej 2 letnim wyprzedzeniem o planowanej realizacji układów komunikacyjnych na terenie miasta.
4. Przebiegi przyłączy do projektowanych obiektów, lokalizacja nowych budowli inżynierskich itp. inwestycje, które nie posiadają swojego jednoznacznego graficznego oznaczenia w rysunku planu, a określone są, lub wynikają z tekstu uchwały, mogą być realizowane na bieżąco zgodnie z potrzebami

wnioskodawców oraz możliwościami poszczególnych dysponentów i użytkowników mediów, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu.

5. W przypadkach planowania jakichkolwiek prac związanych z remontem, przebudową lub budową nowych elementów infrastruktury technicznej wymienionych obowiązują następujące ograniczenia i uwarunkowania techniczne:
   1) należy zachować obowiązujące linie rozgraniczające (obsługi technicznej) oraz odległości od pozostałych elementów uzbrojenia i zagospodarowania wg przepisów szczególnych i Polskich Norm,
   2) wyznaczone w sposób graficzny oraz parametryczny linie rozgraniczające dla infrastruktury technicznej są obowiązujące do momentu zmiany przepisów szczególnych lub nowelizacji poszczególnych branżowych norm,
   3) w miejscach skrzyżowań z ulicami oraz między sobą należy uwzględnić konieczność zabezpieczenia odcinków sieci (rozwiązania indywidualne).

§ 20

Ustalenia odnośnie podstawowego systemu zasilania i obsługi sieci wodociągowej

1. Pokrycie pełnego zapotrzebowania w wodę z miejskiej sieci wodociągowej.
2. Pełne zapotrzebowanie w wodę następuje z trzech ujęć wód podziemnych :
   1) ujęcie „Nowe" złożone z trzech studni (1b,2b,3b) – ujmujących wodę z warstw trzeciorzędowvch o łącznej wydajności 140 m3/h jako podstawowe źródło wody dla wodociągu komunalnego miasta. Dla tego ujęcia wody ustanowiono strefę ochrony pośredniej obejmującej obszar terenów położonych po północnej i północno-zachodniej stronie miasta o powierzchni 12,3 km2. W strefie wprowadza się ograniczenia w użytkowaniu terenu. Zabrania się użytkowania w rolnictwie nawozów trudno rozpuszczalnych oraz lokalizowania inwestycji mogących zanieczyścić wody podziemne a także składowania odpadów komunalnych i przemysłowych.
   2) Ujęcie „Olszynka" zlokalizowane w północnej części miasta realizowane jest w oparciu o studnię 8A, ujmującą wodę z warstwy trzeciorzędowej, o ustalonej wydajności 30 m3/h.
   3) Ujęcie „Polna", znajdujące się przy ulicy Polnej we wschodniej części miasta, składa się ze studni:
      - III - ujmującej wodę z warstwy czwartorzędowej o wydajności 32 m3/h,
      - IV - ujmującej wodę z warstwy trzeciorzędowej o wydajności 78 m3/h.
3. Ze względu na rezerwę w produkcji wody (150 m3/h) nie przewiduje się budowy nowych źródeł wody.
4. Ustala się konieczność ułożenia odcinków sieci rozdzielczej dla zapewnienia wody dla planowanych terenów mieszkaniowych oraz zasilania terenów planowanej rozbudowy na terenie całego miasta.
5. Ze względu na złą jakość sieci wodociągowej zaleca się stopniową modernizację systemu przesyłowego wody, polegającą na wymianie odcinków sieci wodociągowej, w celu zapewnienia wymaganej jakości i ciśnienia wody.

§ 21

Ustalenia odnośnie sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej

1. Ustala się skanalizowanie całego obszaru miasta.
2. W ustaleniach planu został przyjęty układ systemu kanalizacji zgodnie z „Koncepcją Programową kanalizacji sanitarnej i deszczowej dla miasta Głogówek".
3. Zakłada się, że docelowym rozwiązaniem jest rozdział sieci sanitarnej i deszczowej i odrębne oczyszczalnie ścieków sanitarnych oraz deszczowych. Przewiduje się, że w rejonie intensywnej zabudowy centrum miasta oraz ze względu na strefę pełnej ochrony konserwatorskiej , pozostawia się system Kanalizacji ogólnospławnej. Na pozostałych terenach zainwestowanych przewiduje się wykonanie kanalizacji rozdzielczej z zachowaniem istniejącego układu kanalizacji o dużych średnicach jako deszczowej oraz budowie nowych odcinków kanalizacji sanitarnej. Przewiduje się budowę systemu kanalizacji sanitarnej w układzie grawitacyjnym i ciśnieniowym.
4. Ustala się, że docelowo ścieki z kanalizacji ogólnospławnej oraz z kanalizacji sanitarnej podlegać będą procesom oczyszczania na mechaniczno-biologicznej oczyszczalni ścieków komunalnych, znajdującej się na terenie miasta Głogówek.

5. Zaleca się aby docelowo ścieki deszczowe odprowadzane były do odbiorników powierzchniowych na terenie miasta Głogówek poprzez przebudowywane wyloty wyposażone w urządzenia do podczyszczania wód deszczowych.
6. Ustala się, że docelowym odbiornikiem oczyszczonych ścieków ogólnospławnych i sanitarnych jest rzeka Osobłoga - lewobrzeżny dopływ Odry.
7. Ustala się, że powierzchniowymi odbiornikami podczyszczonych ścieków deszczowych będą : rzeka Osobłoga, rzeka Młynówka, rów melioracyjny R2 (odprowadzający wody poprzez rów R3, RO13, RO12, RO11 do Osobłogi), rów przydrożny przy trasie Głogówek- Walce (mający ujście do rzeki Swornicy).
8. Każdego inwestora obowiązuje wymóg uzyskania pozwolenia wodno-prawnego w przypadku tymczasowego odprowadzenia wód do istniejących cieków i odbiorników otwartych.
9. Ustala się wymóg odwodnienia placów manewrowych, postojowych i magazynowo-składowych do systemu kanalizacji po ich uprzednim podczyszczeniu lokalnym.

§ 22
Ustalenia odnosnie sieci gazowej

1. Przedmiotem ustaleń jest sieć gazowa wysokiego, średniego i niskiego ciśnienia oraz stacje gazowe I0 i II0.
2. Ustala się pełne pokrycie zapotrzebowania na gaz ziemny z istniejącej i rozbudowywanej sieci.

3. Dostawa gazu i realizacja sieci gazowej do odbiorców jest w gestii Górnośląskiej Spółki Gazownictwa sp. z o.o. w Zabrzu – Oddział Zakład Gazowniczy w Opolu.
4. Ustala się zasilanie odbiorców gazem pod niskim lub średnim ciśnieniem.
5. Ustala się, że zasilanie odbywać się będzie przez następujące stacje :
6. stacja redukcyjno pomiarowa I0 "Głógówek" o przepustowości max 3100 nm3/h, przepustowości min 600nm3/h, o rezerwie wydajności około 50% ,
7. stacje redukcyjno pomiarową II0 (przy ulicy Kąpielowej w Głogówku) o wydajności 1600nm3/h, o rezerwie wydajności około 20%.
8. Stan istniejącej sieci gazowej oraz stan techniczny stacji redukcyjnych jest dobry, a ich lokalizacja umożliwia swobodne zaspokojenie dalszych i przyszłych potrzeb mieszkańców miasta.
9. Ustala się obowiązek realizacji nowych sieci gazowniczych i urządzeń w dostosowaniu do potrzeb przyszłych odbiorców z obszaru opracowania planu. Zakłada się rozbudowę sieci rozdzielczej w powiązaniu z istniejącymi systemami zewnętrznymi. Zakłada się, że redukcja ciśnienia ze średniego na niskie będzie się odbywała przy pomocy indywidualnych reduktorów, montowanych na zewnętrznych ścianach budynków.
10. Gazyfikacja niezgazyfikowanych terenów winna wynikać z opracowanej koncepcji i z opłacalnych wskaźników ekonomicznych.

§ 23
Ustalenia odnośnie sieci elektroenergetycznych

1. Przedmiotem ustaleń planu jest układ podstawowego systemu zasilania i obsługi sieci elektroenergetycznych napowietrznych WN i SN w zakresie :
   1) przebieg trasy linii napowietrznych WN (110kV) przez tereny miasta Głogówek,
   2) przebiegów tras linii napowietrznych SN (15kV) na terenie miasta Głogówek,
   3) lokalizacji GPZ-u i stacji transformatorowych SN / Nn,
   4) nie wprowadza się na planie sieci nN i przyłączy do poszczególnych posesji z uwagi na skalę planu, niemniej stwierdzenie pełnego pokrycia zapotrzebowania bieżącego i przewidywanego jest równoznaczne z wykonaniem niezbędnych inwestycji elektroenergetycznych a zatem pełnej zgodności planu z prawem energetycznym a szczególnie jego art. 14 (rozdział 3 Dz. U. Nr 135 z 21 października 1998r.).
2. Przez teren miasta Głogówek przebiega linia 110kV relacji Blachownia - GPZ Ceglana – Hajduki.
3. Sieci SN na terenie miasta zasilane są z GPZ Ceglana. Stan linii SN można ocenić jako średni. Przewiduje się modernizację i remonty sieci 15kV podczas których zostaną zwiększone przekroje istniejących linii 15kV. Stacje transformatorowe w ilości 20 szt. zasilające miasto Głogówek zasilane są z GPZ Ceglana i obciążone są na poziomie 60 – 80% mocy znamionowej zainstalowanego

transformatora. Ponadto istnieje możliwość wymiany części istniejących transformatorów na jednostki o większej mocy bez większych nakładów.

4. Stan techniczny linii nN oceniany jest jako średni. W systemie elektroenergetycznym istnieją rezerwy mocy do ewentualnego wykorzystania dla celów grzewczych.
5. Istniejący układ sieci elektroenergetycznej gwarantuje :
   1) pokrycie istniejącego zapotrzebowania mocy,
   2) rezerwę około ~ 30% .
6. Przebieg sieci elektroenergetycznych WN i SN przedstawiono na planie.
7. Większość istniejących tras SN położona jest w liniach rozgraniczających istniejących i planowanych terenów układu komunikacyjnego. To rozwiązanie należy traktować jako obowiązujące dla nowo budowanych i modernizowanych linii SN, NN. Dopuszcza się przebieg przez inne obszary przyjmując zasadę najkrótszego włączenia.
8. Liniami rozgraniczającymi kablowych sieci SN są linie położone w odległości 1,0 m (w obydwie strony od osi kabla). W obszarze centralnym oraz w zawężonych odcinkach pomiędzy liniami rozgraniczającymi dopuszcza się zmniejszenie tych odległości do 0,5m.
9. Na terenie ścisłej zabudowy zaleca się wykonanie sieci SN i nN jako kablowe wraz z kubaturowymi stacjami transformatorowymi.
10. Dla wszystkich elementów sieci ustala się konieczność zastosowania pełnej ochrony przed niekorzystnym wpływem oddziaływania elektromagnetycznego, wprowadzając rozwiązania techniczne zgodne z obowiązującym prawodawstwem i normami branżowymi.
11. Ustala się zasilanie nowych odbiorców poprzez wykonanie :
    1) rozbudowy istniejącej sieci średniego napięcia napowietrznej i kablowej,
    2) rozbudowy i budowę nowych stacji transformatorowo-rozdzielczych słupowych i kubaturowych,
    3) sieci rozdzielczej kablowej nN wraz z przyłączami.

§ 24

Ustalenia odnośnie sieci cieplnych

1. W stanie istniejącym zapotrzebowanie w ciepło realizowane jest poprzez indywidualne systemy zasilania budynków. Przeważa ogrzewanie piecowe oraz małe kotłownie lokalne.
2. Zaleca się stosować paliwa ekologiczne w odniesieniu do gospodarstw indywidualnych oraz przechodzenie na paliwa gazowe lub olejowe w odniesieniu do kotłowni.
3. Przewidywany wzrost zapotrzebowania na ciepło wyniesie 7,5 MW na terenie objętym planem do roku 2010. Przewiduje się, że około 70% tego zapotrzebowania może być realizowana poprzez spalanie paliwa gazowego.
4. Zaleca się modernizację systemu zaopatrzenia w ciepło miasta Głogówek wraz ze zmianą paliwa tradycyjnego lub olejowego.

§ 25

Ustalenia odnośnie sieci teletechnicznych

1. Przedmiotem ustaleń planu jest układ sieci telekomunikacyjnej w zakresie przebiegu tras kanalizacji teletechnicznej i sieci kablowej telefonicznej.
2. Ustala się pełne pokrycie zapotrzebowania na usługi w zakresie telekomunikacji.
3. Zaleca się docelową obsługę abonentów przez równorzędnych operatorów systemów teletechnicznych.
4. Zaleca się rozbudowę lub uzupełnienie sieci rozdzielczych w istniejącej kanalizacji kablowej bądź w ziemi
5. Zaleca się rozbudowę lub wymianę central telefonicznych w celu pełnego zaspokojenia potrzeb na usługi teletechniczne
6. Większość istniejących tras magistralnych i rozdzielczych położona jest w liniach rozgraniczających istniejących i planowanych terenów układu komunikacyjnego. Trasy sieci abonenckiej występują w większości poza tymi obszarami. To rozwiązanie należy traktować jako obowiązujące dla nowobudowanych sieci. Dopuszcza się przebieg przez inne obszary, przyjmując zasadę najkrótszego włączenia do najbliższych sieci magistralnych.
7. Liniami rozgraniczającymi dla sieci telekomunikacyjnej są linie położone w odległości 1,0m (w obydwie strony od skrajnego przewodu lub od otworu kanalizacji teletechnicznej). W zawężonych odcinkach

pomiędzy liniami rozgraniczającymi dopuszcza się zmniejszenie tych odległości do 0,5m. Nowe urządzenia na sieci należy lokalizować w ramach terenów układu komunikacyjnego, centrale na działkach wydzielonych oraz w terenach nowoprojektowanych kompleksów zabudowy (bez konieczności rozgraniczania terenu).

§ 26

Ustala się , że w ramach obszaru objętego planem możliwe jest wprowadzenie dodatkowych nie wymienionych w §19-25 sieci pod warunkiem, iż planowane inwestycje nie będą :

- naruszać pozostałych zapisów planu,
- powodować dodatkowych negatywnych skutków i negatywnie oddziaływać na środowisko naturalne i kulturowe.
-

ROZDZIAŁ 7
Ustalenia dotyczące osłony przeciwpowodziowej

§ 27

1. Ustala się obowiązek kontroli i utrzymywania w dobrym stanie technicznym koryta rzeki Osobłogi poprzez odnawianie umocnień.
2. Ustala się obowiązek kontroli i utrzymywania w dobrym stanie technicznym terenów przyległych do rzeki poprzez wykaszanie roślinności, usuwanie zbędnych zarośli oraz drzew.
3. Ustala się obowiązek kontroli i utrzymywania w dobrym stanie technicznym wylotów do odbiornika.
4. Ustala się obowiązek kontroli i utrzymywania w dobrym stanie technicznym urządzeń melioracyjnych w celu szybkiego odprowadzenia wód przepływów powodziowych.
5. Ustala się ograniczenie użytkowania w strefie zalewowej związanej z przepływami powodziowymi.
6. Ustala się realizację zbiorników przeciwpowodziowych o charakterze retencyjno – rekreacyjnym umożliwiającym przechwycenie i przetrzymanie wód powodziowych.
7.

ROZDZIAŁ 8
Ustalenia z zakresu obronności

§ 28

1. Plan przewiduje :
   1) rezerwę terenu na potrzeby doraźnego wykonywania budowli ochronnych i ujęć wody,
   2) możliwość bezkolizyjnej ewakuacji i rozśrodkowania ludności drogami publicznymi,
   3) rozbiórkę istniejących budowli ochronnych oraz studni publicznych (awaryjnych) dopuszczalną w wyjątkowych przypadkach, np. przy budowie nowych dróg, wyburzeń starych budynków itp., tylko za zgodą szefa obrony cywilnej - dotyczy to budowli i studni administrowanych przez jednostki organizacyjne nadzorowane i podporządkowane terenowym organom administracji państwowej,
   4) opiniowanie pod kątem uwzględniania aspektów obronnych decyzji wynikających z prawa budowlanego a także projektów zagospodarowania terenów dla inwestycji istotnych z punktu widzenia obronności kraju.
2. Aspekty obronne w zakresie sieci osadniczej :
   1) przy wznoszeniu nowych budynków i budowli należy uwzględnić wymogi przepisów szczególnych, w zakresie specjalnego wyposażenia budowli w pomieszczenia i infrastrukturę techniczną,
   2) zagwarantowanie ujęcia i sieci ppoż. z ich odpowiednim rozmieszczeniem.
3. Aspekty obronne w zakresie przemysłu :
   1) zaleca się lokalizowanie stacji obsługi (przystosowanych do wykonywania bieżących remontów pojazdów samochodowych) wzdłuż dróg krajowych,
   2) należy uwzględnić aspekty obronne w zakresie łączności, energetyki, gospodarki wodnej itp. w zakresie wynikającym z przepisów szczególnych.

ROZDZIAŁ 9
Ustalenia dotyczące rozwiązań tymczasowych oraz zasad etapowania realizacji planu

§ 29

1. Tymczasowy sposób zagospodarowania, urządzenia oraz użytkowania terenu, w skrócie „tymczasowe zagospodarowanie", są to ustalenia odnoszące się do całości lub części wyznaczonych terenów, dopuszczające utrzymanie istniejącego aktualnego sposobu i stanu zagospodarowania terenu, zgodnego z treścią mapy zasadniczej, pod warunkiem iż pozostałe ustalenia planu nie stanowią inaczej.

2. Dopuszczenie zagospodarowania tymczasowego dla gruntów lub budynków, nie zmienia faktu, iż nadal obowiązującymi dla nich są ustalenia docelowe.

§ 30

Z uwagi na proinwestycyjny charakter planu oraz planowane stymulowanie szybkich zmian sposobu użytkowania terenów, ustala się możliwość etapowania inwestycji o charakterze docelowym.

ROZDZIAŁ 10
Zasady ochrony, podziałów i scalania działek

§ 31

1. Ustala się następujące zasady i warunki nowych wtórnych podziałów na działki budowlane i inne gdy :
   1) jest on wynikiem przecinania się granic działek istniejących z nowymi liniami rozgraniczającymi od siebie tereny o różnym przeznaczeniu i sposobach użytkowania,
   2) gdy wynika on z prawa wykonywania własności,
   3) gdy niezbędne jest wydzielenie terenu dla przeprowadzenia dróg i ulic zapewniających obsługę komunikacyjną i infrastrukturalną nowych działek.
2. Dla terenów zurbanizowanych, dopuszcza się możliwość podziału istniejących działek na nowe, o ile podział spowoduje powstanie co najmniej 1 działki budowlanej o powierzchni spełniającej wymagania zawarte w §11 pkt 1 ppkt 1.
3. Każdy planowany i dopuszczony w ustaleniach planu podział istniejących działek winien uwzględnić zasadę pełnej bezpośredniej dostępności do urządzeń komunikacyjnych i infrastrukturalnych. W uzasadnionych przypadkach można odstąpić od powyższego ustalenia ustanawiając prawo służebności na działkach przyległych (za zgodą ich właścicieli), wpisując ją jako trwałe obciążenie przedmiotowych nieruchomości wpisem do księgi wieczystej.
4. Ustala się możliwość przeprowadzania wtórnego podziału działek istniejących, po rozpatrzeniu w trybie indywidualnym wniosków złożonych przez zainteresowane strony, które posiadają prawo do dysponowania własnością nieruchomości, w sposób nie naruszający granic własności terenów sąsiednich, z zastrzeżeniami, że nie narusza on pozostałych ustaleń planu.
5. Nie dopuszcza się możliwości dokonywania dodatkowych podziałów działek istniejących, na działki które nie gwarantują samodzielnej realizacji zdefiniowanych dla nich ustaleń terenowych planu.
6. W granicach wyznaczonych graficznie jednostek funkcjonalnych istniejące i dopuszczone w planie nowe podziały nie są przedmiotem graficznych ustaleń w rysunku planu, zasady ich wydzielania zostały zdefiniowane w ramach zapisów terenowych planu.

§ 32

1. Zaleca się scalanie istniejących działek gruntowych w granicach poszczególnych jednostek drogowych oraz jednostek funkcjonalnych planu.

2. Zaleca się włączania do przyległych nieruchomości (działek), działek które z uwagi na swą wielkość nie mogą samodzielnie realizować określonego w planie przeznaczenia oraz ustaleń terenowych (zbyt mała powierzchnia działki lub niekorzystny kształt).

ROZDZIAŁ 11
Ustalenia dotyczące regulacji związanych z odszkodowaniami i opłatami

§ 33

1. Wszelkie ustalenia niniejszego planu, które są zgodne z ustaleniami „Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Głogówek" zatwierdzonego uchwałą nr 33/V/90 Rady Miejskiej w Głogówku z dnia 07.09.1990 r., ogłoszonego w Dz.U. Województwa Opolskiego z dnia 10.12.1990 r., nr 19 poz. 399, wraz ze „Zmianą miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Głogówek" zatwierdzoną uchwałą nrXII/122/95 Rady Miejskiej w Głogówku z dnia 27.11.1995r., ogłoszoną w Dz.U. Województwa Opolskiego z dnia 14.02.1996r., nr 2 poz. 10, traktowane są jako ustalenia realizujące ciągłość procesów planistycznych, nienaruszające interesu prawnego właścicieli i władających nieruchomościami.

2. W odniesieniu do terenów określonych powyżej nie mają zastosowania ustalenia §35 i 36 niniejszej uchwały.

3. Zgodność oznacza, iż konkretne rozwiązanie planu z roku 1990 wraz ze zmianą planu z 1995r, występuje w obecnym planie t.j :
   1) w rysunku planu nie zostają zmienione na większe (bardziej terenochłonne) parametry techniczne, których pochodną są wyznaczone w planie linie rozgraniczające tereny o różnych sposobach użytkowania i zagospodarowania,
   2) wprowadzone korekty rysunku wynikające ze zmiany skali planu z 1990r. oraz zmiany planu z 1995r. (skala 1:5000) i planu obecnego (skala 1:2000 i 1:1000), a polegające na dostosowaniu linii rozgraniczających do aktualnych granic działek.

§ 34

1. Kryterium decydującym o zasadach odszkodowań, dla terenów położonych w granicach objętych planem, jest porównanie sposobu zagospodarowania przedmiotowych terenów w niniejszym planie z rozwiązaniami w planach wymienionych w §33 pkt 1 oraz faktycznym stanem i sposobem przeznaczenia i zagospodarowania terenów, w granicach każdej działki gruntowej, w dniu uchwalenia planu.

2. Działania odszkodowawcze nie obejmują działek położonych w istniejących liniach rozgraniczających ulic (dróg publicznych), w stosunku do których mają zastosowanie obowiązujące przepisy szczególne.

§ 35

1. W planie określa się zasady naliczania jednorazowych opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem zmiany planu i zmianą przeznaczenia terenu.

2. Ustala się „0" stawkę procentową dla wszystkich terenów położonych w granicach opracowania niniejszego planu.

§ 36

Ustalenia planu nie naruszają przepisów szczególnych, zawierających inne ograniczenia lub zasady dysponowania gruntami lub terenami.

ROZDZIAŁ 12
Ustalenia końcowe

§ 37

Ustalenia planu zostały poddane weryfikacji z punktu widzenia „Prognozy oddziaływania na środowisko zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Głogówek w granicach administracyjnych miasta".

§ 38

Dla obszaru objętego planem, o którym mowa w §1 wygasają wydane uprzednio decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz decyzje lokalizacyjne, sprzeczne z ustaleniami niniejszej uchwały.

§ 39

Do czasu wydania decyzji o pozwoleniu na budowę grunty rolne i leśne pozostają w dotychczasowym użytkowaniu.

§ 40

1. W obszarze objętym planem występują tereny wymagające uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

2. Zgodę na zmianę przeznaczenia uzyskało łącznie 103,8004 ha terenów rolnych, w tym :
   - 7,24 ha gruntów klasy I,
   - 39,3933 ha gruntów klasy II,
   - 54,8684 ha gruntów klasy III,
   - 2,2058 ha gruntów klasy IV,
   - 0,0929 ha gruntów pozostałych klas.

3. Zgodnie z decyzją Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi nr GZ.tr.057-602-460/04, zgodę na zmianę przeznaczenia uzyskało łącznie 101,5017 ha terenów rolnych w tym :
   - 7,24 ha gruntów klasy I,
   - 39,3933 ha gruntów klasy II,
   - 54,8684 ha gruntów klasy III.

4. Zgodnie z decyzją Wojewody Opolskiego nr ŚR.V-KK-7711/38/04, zgodę na zmianę przeznaczenia uzyskało łącznie 1,1238 ha terenów rolnych klasy IV.

5. Niniejszą uchwałą planu zgodę na zmianę przeznaczenia uzyskało łącznie 1,1749 ha terenów rolnych.

6. W obszarze objętym planem nie występują tereny wymagające uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

§ 41

1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

§ 42

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Głogówka.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Marek PELKA