UCHWAŁA NR 112/XVIII/2008
RADY GMINY PAWŁOWICZKI
DNIA 27 CZERWCA 2008 roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Ostrożnica

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity – Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami), art. 17 pkt. 14 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 80 poz. 717 ze zm.) oraz w związku z uchwałą Rady Gminy Pawłowiczki Nr 231/XXXVI/05 z dnia 29 grudnia 2005 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Ostrożnica, po stwierdzeniu zgodności ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Pawłowiczki, Rada Gminy Pawłowiczki uchwala co następuje :

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Ostrożnica.
2. Integralną częścią planu jest załącznik graficzny, stanowiący załącznik nr 1

oraz załączniki:
Nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu,
Nr 3 - rozstrzygniecie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

DZIAŁ I
USTALENIA OGÓLNE

§ 2.

Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

1) planie - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały,
2) przepisach szczególnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
3) rysunku planu - należy przez to rozumieć graficzny zapis planu, będący załącznikiem graficznym o którym mowa w § 1 ust. 2,
4) terenie - należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem,
5) przeznaczeniu podstawowym terenu - należy przez to rozumieć przeznaczenie wyznaczone do lokalizacji w danym terenie,
6) przeznaczeniu uzupełniającym terenu - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone do lokalizacji na danym terenie,
7) przeznaczeniu tymczasowym - należy przez to rozumieć funkcję, która może być ustalona dla terenu w określonym horyzoncie czasowym,

8) usługach publicznych- należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowanych całkowicie lub z przewagą funduszy publicznych w dziedzinach: oświaty, kultury, zdrowia i opieki społecznej, sportu i rekreacji, oraz innych, których powyższe grupy nie dotyczą bezpośrednio lub pośrednio, a mają charakter usług ogólnospołecznych,
9) usługach komercyjnych - należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowanych całkowicie lub z przewagą funduszy niepublicznych w dziedzinach: handlu, gastronomii, rzemiosła, szkolnictwa, zdrowia, kultury i rozrywki, sportu i rekreacji, obsługi komunikacji (w tym stacje paliw oraz usługi naprawy i obsługi pojazdów mechanicznych), instytucji finansowych i ubezpieczeniowych, siedzib stowarzyszeń, związków, izb zawodowych i gospodarczych, jednostek projektowych i consultingowych, instytucji gospodarczych, środków masowej komunikacji i łączności oraz innych, których powyższe grupy nie dotyczą bezpośrednio lub pośrednio, a mają charakter usługi i obsługi, pod warunkiem nie powodowania negatywnego oddziaływania (ponadnormatywnych zanieczyszczeń i zakłóceń środowiska oraz konfliktów sąsiedztwa) z innymi funkcjami.
10) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni ogólnej zabudowy do powierzchni działki. Przez powierzchnie ogólną zabudowy rozumie się powierzchnię budynku po obrysie pomnożoną przez liczbę kondygnacji budynku.
11) powierzchni użytkowej budynku – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich pomieszczeń budynku.

§ 3.

1.Obowiązującymi ustaleniami planu są:
1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
2) oznaczenia funkcji zwarte w par. 10 niniejszej uchwały, przeznaczenie i zasady zagospodarowania,
3) linie zabudowy.

2. Na terenie opracowania planu obowiązują ustalenia przepisów szczególnych oraz innych obowiązujących decyzji, w tym stref ograniczonego użytkowania, ochronnych, konserwatorskich.

3. Pozostałe oznaczenia nie wymienione w ust. 1 i 2 są informacyjne, sugerujące określone rozwiązania przestrzenne i regulacyjne.

DZIAŁ II
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

ROZDZIAŁ 1

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej

§ 4.

1. Obszary przestrzeni publicznej obejmują:
   1) tereny ulic i dróg publicznych wraz z przylegającymi do nich bezpośrednio terenami w granicach wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych liniach zabudowy,
   2) tereny usług rekreacyjno sportowej – oznaczone symbolem US; usług oświaty, oznaczonych symbolem UO i terenów zieleni publicznej oznaczonej symbolem ZP, ZP/KS, KS/ZP.
2. Dla obszarów przestrzeni publicznej ustala się:
   1) dopuszczenie umieszczenia tablic informacyjnych i reklamowych, punktów informacyjnych, pod warunkiem:
      a) właściwej ekspozycji obiektów budowlanych,
      b) zachowania bezpieczeństwa pieszych i ruchu pojazdów,
      c) spełnienie przepisów odrębnych , w tym techniczno – budowlanych,
   2) wzdłuż linii rozgraniczających dróg publicznych i placów publicznych dopuszcza się lokalizację ogrodzenia przy zachowaniu maksymalnej wysokości ogrodzenia nie przekraczającej 2,5m.
3. Kształtowanie zabudowy winno uwzględniać istniejące walory krajobrazowe oraz skalę, formę detal architektoniczny i materiały charakterystyczne dla regionalnego budownictwa.
4. Dopuszcza się lokalizowanie nowej zabudowy siedliskowej i rolnej na terenach rolnych zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi. Ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania terenu takie jak dla zabudowy mieszkaniowej oznaczonej symbolem RM.
5. Dopuszcza się dokonywania nowych podziałów geodezyjnych pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej dla podzielonych nieruchomości oraz spełnienia warunków jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
6. Realizacja nowej zabudowy powinna być prowadzona poza terenami podmokłymi i zalewowymi określonymi na rysunku planu.
7. Uciążliwość prowadzonej działalności produkcyjnej w zakresie emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, substancji złowonnych oraz nie jonizującego promieniowania elektromagnetycznego, nie może powodować przekroczenia granic własności terenu na jakim jest lokalizowana.
8. Plan nie przewiduje lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 400 m^2.
9. Dla obsługi komunikacyjnej ustala się tereny dróg określone liniami rozgraniczającymi oraz drogi wewnętrzne dopuszczone do realizowania na terenie inwestora.
10. Dopuszcza się lokalizowanie budynków przy granicy działki, w odległościach mniejszych niż wynikających z warunków technicznych, na zasadzie uzyskiwania odstępstwa od obowiązujących przepisami szczególnymi warunków technicznych zabudowy.

11. Dla istniejących budynków nie spełniających ustalonych lub wynikających z przepisów szczególnych linii zabudowy dopuszcza się remonty, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy, pod warunkiem ze nie spowoduje to przybliżenia się żadnego z elementów budynku w kierunku drogi.

ROZDZIAŁ 2
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu układu komunikacyjnego.

§ 5

1.Ustala się następującą klasyfikację funkcjonalną dróg :

1) **1KD(Z), - droga zbiorcza**.- drogi, ulice powiatowe i wojewódzkie, dla których ustala się:
   a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, docelowa 20 m, dopuszcza się remonty przebudowy, modernizacje i inne prace budowlane w istniejących granicach własności zarządcy drogi,
   b) dopuszcza się poszerzenie i rozbudowę drogi do parametrów zgodnie z przepisami szczególnymi,
   c) ulica jednojezdniowa z dwoma pasami ruchu,
   d) określa się linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, jeżeli rysunek planu nie ustala linii zabudowy obowiązuje minimalna odległość zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni dla nowych obiektów:
      – nie przeznaczonych na stały pobyt ludzi - 6 m,
      – przeznaczonych na stały ludzi – 20 m,
   e) dopuszcza się wprowadzenie strefy lokalizacji środków ochrony czynnej przed szkodliwym wpływem ruchu samochodowego na terenach zabudowanych w liniach rozgraniczających drogi oraz pomiędzy liniami rozgraniczającymi a linią zabudowy,
   f) ogranicza się ilość wjazdów na ulice zbiorcze do niezbędnych, dla nowych obiektów należy organizować wjazdy na drogi niżej sklasyfikowane,
   g) lokalizacja sieci infrastruktury technicznej może nastąpić wyłącznie za zezwoleniem właściwego zarządcy drogi.

2) 1 KD(L), - **droga lokalna –** drogi, ulice gminne i powiatowe, dla których ustala się:
   a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie rysunkiem planu, docelowa 15 m, dopuszcza się remonty przebudowy, modernizacje i inne prace budowlane w istniejących granicach własności zarządcy drogi,
   b) dopuszcza się poszerzenie i rozbudowę drogi do parametrów zgodnie z przepisami szczególnymi,
   c) minimalna szerokość jezdni minimalna 5,0 m,
   d) określa się linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, jeżeli rysunek planu nie ustala obowiązuje minimalna odległość zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni dla nowych obiektów - 6 m.

3) od 1KD(D) do 21KD(D) droga dojazdowa – ulice i drogi gminne, dla których ustala się:

a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, dopuszcza się remonty przebudowy, modernizacje i inne prace budowlane w istniejących granicach własności zarządcy drogi,
b) dopuszcza się poszerzenie i rozbudowę drogi do parametrów zgodnie z przepisami szczególnymi,
c) szerokość jezdni minimalna 5,0 m,
d) dopuszcza się organizowanie stanowisk postojowych,
e) określa się linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, jeżeli rysunek planu nie ustala obowiązuje minimalna odległość zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni dla nowych obiektów, na obszarach zabudowanych w odległości 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni, a poza terenem zabudowanym 15 m od zewnętrznej krawędzi jezdni.

4) od1KD(W) do 7KD(W) - drogi wewnętrzne, dla których ustala się:

a) obowiązek zachowania parametrów dróg pożarowych, przystosowanych do przejazdu pojazdów straży pożarnej i obsługi komunalnej,
b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu lub minimalnie 6 m,
c) szerokość jezdni utwardzonej minimalna 4 m,
d) określa się linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, jeżeli rysunek planu nie określa linii zabudowy obowiązuje minimalną nieprzekraczalna linia zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni dla nowych obiektów - 4 m.

2. W liniach rozgraniczających dróg i ulic dopuszcza się za zgodą zarządcy drogi:
   1) chodniki, ścieżki rowerowe, miejsca postojowe,
   2) umieszczanie zieleni izolacyjnej i ozdobnej,
   3) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach szczególnych, w oparciu o sporządzone dokumentacje techniczne uzgodnione z zarządcami dróg,
   4) lokalizację urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej (przystanki, zatoki autobusowe),
   5) dla dodatkowych elementów przekroju poprzecznego drogi (w tym prowadzenie ścieżek rowerowych) jeżeli nie koliduje to z podstawowymi elementami drogi, dopuszcza się dodatkowe poszerzenia linii rozgraniczających dróg,
   6) do czasu realizacji projektowanych odcinków ulic lub poszerzenia do docelowych parametrów istniejących ulic dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania terenów, bez możliwości wprowadzania nowych trwałych obiektów budowlanych, uniemożliwiających docelową realizację ustaleń planu.

3. Na terenie planu dopuszcza się lokalizacje i wytyczanie ścieżek i tras rowerowych w liniach rozgraniczających dróg oraz na pozostałym terenie planu pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych.

4. Ustala się następującą minimalną liczbę miejsc postojowych:
   1) lokale mieszkalne – 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie,
   2) biura - 1 miejsce postojowe na 50 m^2 powierzchni użytkowej,
   3) obiekty handlowe - 1 miejsce postojowe na 50 m^2 powierzchni użytkowej,
   4) restauracje, kawiarnie -1 miejsce postojowe na 20 m^2 powierzchni użytkowej,

5) hotele -1 miejsce postojowe na 5 łóżek,
6) obiekty sportowe – 1 miejsce postojowe na 10 użytkowników jednocześnie,
7) domy kultury, świetlice, kina, kluby, biblioteki – 1 miejsce postojowe na 10 użytkowników jednocześnie,
8) przychodnie zdrowia, gabinety lekarskie – 1 miejsce postojowych na 100 m^2powierzchni użytkowej,
9) szkoły – 2 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych,
10) zakłady produkcyjne – 2 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych,
11) inna, niż powyższa, zabudowa usługowa – 1 miejsce postojowe na 100 m^2powierzchni użytkowej.

ROZDZIAŁ 3

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:

§ 6

1. Ustala się ogólne zasady uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną:

1) Wykonanie trwałego utwardzenia jezdni należy poprzedzić zakończeniem prac związanych z realizacją infrastruktury technicznej pod jezdnia.
2) Docelowo przyjmuje się zasadę, iż wszystkie liniowe elementy infrastruktury technicznej powinny przebiegać w liniach rozgraniczających dróg i ulic, w uzgodnieniu z zarządcami dróg, lub innych przestrzeni publicznych. W sytuacjach uzasadnionych względami technicznymi, ekonomicznymi bądź bezpieczeństwa dopuszcza się przeprowadzenie sieci poza układem ulic pod warunkiem zachowania ustaleń przepisów szczegółowych obowiązujących przy projektowaniu sieci.
3) Wszelkie inwestycje oraz zmiany w zakresie zaopatrzenia w ciepło, wodę, gaz, energię elektryczną, sieć telekomunikacyjną, odprowadzania ścieków oraz lokalizacji urządzeń technicznych na terenie objętym planem wymagają uzyskania warunków technicznych od właściwych administratorów sieci.
4) Ustalone linie zabudowy nie obowiązują dla obiektów infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

1) Zaopatrzenie dla celów bytowo-gospodarczych, przeciwpożarowych i grzewczych z istniejącej i nowo projektowanej sieci wodociągowej.
2) Zaopatrzenie w wodę dla celów bytowych, usługowo-produkcyjnych oraz ochrony przeciwpożarowej rozdzielczą siecią wodociągową prowadzoną w liniach rozgraniczających dróg, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, ze szczególnym uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych, pod warunkiem uzgodnienia prowadzenia sieci z odpowiednim zarządzającym drogą.
3) Dopuszcza się prowadzenie sieci poza liniami rozgraniczającymi dróg w uzgodnieniu z właścicielami nieruchomości, wymagane jest formalne ustalenie zasad dostępności sieci w sytuacjach awaryjnych lub w celu jej modernizacji.

3. **W zakresie odprowadzenia i oczyszczenia ścieków bytowych, komunalnych, przemysłowych ustala się:**
   1) Rozbudowę zewnętrznej sieci kanalizacji sanitarnej w terenach istniejącej i planowanej zabudowy z zachowaniem normatywnych odległości od innych sieci infrastruktury technicznej.
   2) Zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do gruntu, cieków powierzchniowych oraz podziemnych.
   3) Dopuszcza się prowadzenie kanalizacji sanitarnej w liniach rozgraniczających dróg za zgodą zarządcy drogi oraz poza liniami rozgraniczającymi ulic w uzgodnieniu z właścicielami nieruchomości, wymagane jest formalne ustalenie zasad dostępności sieci w sytuacjach awaryjnych lub w celu jej modernizacji.
   4) Dla nieruchomości nie obsługiwanych przez sieć kanalizacji sanitarnej dopuszcza się budowę szczelnych bezodpływowych zbiorników lub oczyszczalni przydomowych.
   5) Ścieki przemysłowe dopuszcza się do wprowadzania do kanalizacji wyłącznie na warunkach określonych przez administratora sieci.

4. **W zakresie odprowadzenia wód deszczowych ustala się:**

odprowadzenie wód opadowych za pomocą projektowanych i istniejących kolektorów, urządzeń oraz do istniejących lub noworealizowanych odbiorników (za zgodą ich zarządcy) lub poprzez rozprowadzenie wód deszczowych po terenie inwestora.

5. **W zakresie zaopatrzenia w gaz:**
   1) Zaopatrzenie w gaz ziemny istniejącej i planowanej zabudowy powinno być poprzedzone analizą, z której będzie wynikać zasadność realizacji inwestycji (uzyskanie opłacalnych wskaźników ekonomicznych).
   2) Realizacja sieci gazowej, po stwierdzeniu opłacalności inwestowania wymaga uzyskania od dostawcy gazu warunków technicznych przyłączenia zgodnie z przepisami Prawa Energetycznego.
   3) Dopuszcza się doprowadzenie sieci gazowej również pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy w przypadku braku możliwości zlokalizowania sieci w obrębie linii rozgraniczających dróg.

6. **W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:**

Dopuszcza się stosowanie niskoemisyjnych źródeł ciepła – energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego lub innych niekonwencjonalnych źródeł energii cieplnej, a także niskoemisyjnych źródeł energii opalanych paliwem stałym.

7. **W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:**
   1) Utrzymanie istniejących stacji transformatorowych, z dopuszczeniem możliwości ich modernizacji lub likwidacji.
   2) Ustalone nieprzekraczalne linie zabudowy nie obowiązują dla lokalizowania stacji transformatorowych.
   3) Dopuszcza się lokalizowanie stacji transformatorowych na działkach inwestorów, z zachowaniem warunków technicznych wydanych przez zarządcę sieci energetycznej.

4) Zaleca się kablowanie istniejących odcinków sieci napowietrznych w przypadku kolizji z projektowaną zabudową oraz w rejonach intensywnej istniejącej i projektowanej zabudowy, po uzgodnieniu z zarządcą sieci.
5) Ustala się przebiegi lokalnych linii elektroenergetycznych na terenach przewidzianych pod rozwój zabudowy - w liniach rozgraniczających dróg i ulic, oraz poza pasem drogowym, w przypadku lokalizowania sieci w liniach rozgraniczających dróg ustala się obowiązek uzgadniania inwestycji z zarządcą drogi.
6) Rozbudowę, budowę nowej, przebudowę i zmiany przebiegu istniejącej sieci kablowej i napowietrznej elektrycznej średniego i niskiego napięcia wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi dla zasilenia terenów należy prowadzić według technicznych warunków przyłączenia, z zachowaniem normatywnych odległości od budynków i od innych sieci infrastruktury podziemnej.
7) Do istniejących oraz projektowanych urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych, należy zapewnić możliwość dojazdu oraz swobodnego dostępu dla ich zarządcy w celu sprawowania nadzoru technicznego, remontu, przebudowy.
8) Wzdłuż linii napowietrznej 15 kV obowiązuje strefa techniczna o szerokości 8 m od osi linii, w strefie tej obowiązują przepisy szczególne, warunki techniczne sieci.

8. W zakresie zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną ustala się:
1) Rozbudowę linii kablowych telekomunikacyjnych w ciągach komunikacyjnych zgodnie zobowiązującymi przepisami o lokalizacji sieci.
2) Na terenie dopuszcza się lokalizowanie nadajników telefonii komórkowej na terenach oznaczonych symbolem P, U, P/U zgodnie z przepisami szczególnymi.

9. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów:
Ustala się obowiązek gromadzenia stałych odpadów bytowo-gospodarczych do szczelnych pojemników kontenerów zlokalizowanych przy posesjach, przy zapewnieniu ich systematycznego wywozu na gminne wysypisko odpadów komunalnych.

ROZDZIAŁ 4

Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 7

1. Ochronie konserwatorskiej na podstawie przepisów odrębnych podlegają obiekty i obszary zabytkowe oraz stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków.
2. Ustala się ochronę konserwatorską:
   1) obszarów w granicach stref ochrony konserwatorskiej wyznaczonych na rysunku planu,
   2) obiektów zabytkowych ujętych w ewidencji (wykazie) zabytków nieruchomych,
   3) zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych.

3. Wyznacza się strefę ochrony krajobrazu kulturowego,
   1) W granicach strefy ochrony krajobrazu kulturowego obowiązują następujące ustalenia:
      a) ustala się zachowanie zasadniczych elementów historycznego rozplanowania, w tym przede wszystkim układu dróg, sposobu zagospodarowania działek siedliskowych,
      b) ustala się obowiązek restauracji i modernizacji technicznej obiektów o wartościach kulturowych z dostosowaniem współczesnej funkcji do wartości obiektów,
      c) wszelka działalność inwestycyjna powinna być prowadzona z uwzględnieniem istniejących już związków przestrzennych i planistycznych,
      d) nakazuje się dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i formy bryły zabudowy, przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej,
      e) ustala się wymóg konsultowania i uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich działań inwestycyjnych w zakresie:
         – remontów, przebudowy, rozbudowy oraz zmiany funkcji obiektów figurujących w wykazie zabytków architektury i budownictwa,
         – zmian historycznie ukształtowanych wnętrz urbanistycznych i ruralistycznych,
      f) nakazuje się dostosowanie nowej zabudowy w zakresie gabarytów i sposobu kształtowania bryły do miejscowej tradycji architektonicznej,
      g) zaleca się przystosowywanie wysokości nowych budynków do wysokości budynków sąsiadujących.
4. Wyznacza się strefę ochrony ekspozycji, w której ustala się zakaz zabudowy.
5. Dla obiektów ujętych w ewidencji zabytków ustala się wymóg uzgadniania z Opolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków zmian elewacji i kształtu brył budynków.
6. Ustala się ochronę następujących obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków nieruchomych:
   1) Kościół parafialny PW Ducha Świętego, ul. Kościelna 25,
   2) Kaplica przykościelna w zespole kościoła parafialnego, ul. Kościelna,
   3) Plebania, ul. Kościelna 25,
   4) Kapliczka, przy domu ul. Przedborowska 51,
   5) Kaplica cmentarna, ul. Ogrodowa,
   6) Spichlerz, ul. Parkowa 3,
   7) Kuźnia w zespole dworskim, ul. Parkowa 3,
   8) Budynek gospodarczy w zespole dworskim, ul. Parkowa 14,
   9) Dom, ul Chróstecka 3,
   10) Stodoła w zagrodzie, ul. Kąty 3,
   11) Dom Sióstr Zakonnych, ul. Klasztorna 12,
   12) Dom, ul. Kopidolska 4,
   13) Dom, ul. Kopidolska 9,
   14) Dom, ul. Kopidolska 10,
   15) Dom, ul. Kopidolska 14,
   16) Dom, ul. Kościelna 2,
   17) Dom, ul. Kościelna 3,
   18) Dom, ul. Kościelna 4,
   19) Dom, ul. Kościelna 6,
   20) Dom, ul. Kościelna 8a,
   21) Dom, ul. Kościelna 8,

22) Dom Ludowy, ul. Kościelna 14,
23) Dom, ul. Kościelna 13,
24) Dom, ul. Kościelna 21,
25) Dom, ul. Kościelna 28,
26) Gospoda, ul. Kościelna 29,
27) Dom, ul. Grodzisko 1,
28) Dom, ul. Grodzisko 16,
29) Dom, ul. Leśna 2,
30) Dom, ul. Leśna 4,
31) Dom, ul. Pawłowska 1,
32) Dom, ul. Pawłowska 3,
33) Dom, ul. Przedborowska 4,
34) Dom, ul. Przedborowska 7,
35) Dom, ul. Przedborowska 14,
36) Dom, ul. Przedborowska 23,
37) Dom, ul. Przedborowska 25,
38) Dom, ul. Przedborowska 32.

7. Odbudowa, przebudowa, rozbudowa, dobudowa i nadbudowa obiektów wpisanych do rejestru zabytków i ujętych w gminnej ewidencji wymaga przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, uzyskania zezwolenia Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

8. Dla stanowisk archeologicznych ustala się wymóg uzyskania pozwolenie Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w zakresie prac ziemnych i przeprowadzić ratownicze badania archeologiczne metodą wykopaliskową w przypadku lokalizacji inwestycji na terenie stanowiska archeologicznego oraz jego bezpośrednim sąsiedztwie.
9. Ustala się ochronę następujących stanowisk archeologicznych:
   1) Stanowisko archeologiczne nr 22
      – nr obszaru 98-38, osada, kultura łużycka, nr rej. A -674/85,
   2) Stanowisko archeologiczne nr 23
      – nr obszaru 98-38, osada,
      – nr obszaru 98-38, ślad osadnictwa,
      – nr obszaru 98-38, osada,
   3) Stanowisko archeologiczne nr 24
      – nr obszaru 98-38, osada.

ROZDZIAŁ 5

Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów

§ 8

1. Dla strefy ochrony sanitarnej cmentarzy obowiązują:
   1) Od granic cmentarza obowiązuje strefa w odległości 50 m.
   2) W granicach strefy obowiązuje zakaz lokalizowania w obszarze strefy nowej zabudowy mieszkaniowej, zakładów produkujących artykułów żywnościowych, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studni i źródeł, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.
   3) Na terenie w odległości od 50 do 150 m. od granicy cmentarza ustala się obowiązek zaopatrywania budynków w wodę z sieci wodociągowej.
   4) Na terenie w odległości 500 m. ustala się zakaz lokalizowania ujęć wody o charakterze zbiorników wodnych, służących jako źródło zaopatrzenia sieci wodociągowej w wodę do picia i potrzeb gospodarczych.

2. W obszarze opracowania ustala się obowiązek podczyszczania wód opadowych z substancji ropopochodnych i innych szkodliwych, pochodzących z terenów na których może dojść do zanieczyszczenia, przed ich odprowadzeniem do odbiornika. W przypadku występowania ww zagrożeń na terenach częściowo utwardzonych lub nie utwardzonych ustala się obowiązek zabezpieczenia środowiska gruntowo – wodnego przed infiltracją zanieczyszczeń.

3. Wprowadza się obowiązek wyznaczenia pasów ochronnych wzdłuż cieków o szerokości min. 5m od brzegów. Tereny te winny być wykluczone spod zabudowy.

4. Wprowadza się zakaz grodzenia nieruchomości w odległości 1,5 m od krawędzi cieków.

5. Na terenie objętym opracowaniem planu ustala się obowiązek zapewnienia funkcjonowania istniejącej sieci drenarskiej.

ROZDZIAŁ 6

Zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane.

§ 9

1. Ustala się minimalne szerokości frontu działki budowlanej:
   1) w zabudowie oznaczonej symbolem MN, MN/MU, MN/U, RM, = 20 m.,
   2) w zabudowie oznaczonej symbolem MU, U, MW, MW/U, MW/MU, UP, P, P/U/RU, P/RU, U/P, P/U, U/MU = 24 m.
2. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych :
   1) w zabudowie oznaczonej symbolem MN, MN/MU, MN/U, MN/RM, RM, RM/MN:
      a) wolnostojącej =800m^2.
      b) bliźniaczej = 600 m^2
   2) w zabudowie oznaczonej symbolem MU MU, U, MW, MW/U, MW/MU, UP, P, U/P, P/U, U/MU, MU/RM = 900 m^2
3. Dopuszcza się przeprowadzenie podziałów, scaleń oraz scaleń i wtórnych podział nieruchomości.

4. Na całym terenie opracowania dopuszcza się scalenia i podziały nieruchomości w zależności od potrzeb.
5. Pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz w celu wytyczenia dróg, ciągów pieszych, rowerowych, miejsc postojowych dopuszcza się wydzielenie działek o mniejszych parametrach niż ustalone powyżej.

ROZDZIAŁ 7
Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów.

§ 10.

1. Dla terenów oznaczonych symbolem od 1MN do 17MN ustala się:
   1) Przeznaczenie podstawowe - **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza.**
   2) Przeznaczenie uzupełniające:
      a) usługi komercyjne nieuciążliwe, usługi turystyki,
      b) urządzenia towarzyszące w tym: drogi wewnętrzne prywatne, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna, obiekty gospodarcze i garażowe,
      c) zieleń urządzona,
      d) zabudowa zagrodowa – jako zabudowa istniejąca i rehabilitacja istniejących obiektów zagrodowych,
      e) agroturystyka,
      f) budynki wielorodzinne do 4 mieszkań.
   3) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
      a) ustala się zakaz lokalizowania obiektów zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko – wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
      b) bryłą budynku należy nawiązać do istniejącej zabudowy,
      c) w przypadku lokalizacji funkcji towarzyszących (usług) ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności dodatkowych miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo,
      d) dla nowych obiektów lokalizowanych przy drogach zbiorczych należy organizować wjazdy na drogi niżej sklasyfikowane.
   4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
      a) wysokość nowobudowanej zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 10 m do okapu dachu,
      b) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 60 % powierzchni działek, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie (trawniki, zieleń ozdobna, ogrody itp.),
      c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8,
      d) ustala się jako obowiązujące stosowanie w modernizowanych i nowoprojektowanych budynkach mieszkalnych połaci dachowych od 30° do 60°, w układzie symetrycznym,

dopuszcza się dachy wielospadowe, w parterowej zabudowie garażowej gospodarczej i usługowej dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe.

2. Dla terenów oznaczonych symbolem od 1MN/MU do 4 MN/MU ustala się:
   1) Przeznaczenie podstawowe- **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza oraz zabudowa mieszkaniowo – usługowa.**
   2) Zabudowa mieszkaniowo – usługowa może być realizowana jako samodzielne budynki usługowe, mieszkaniowe lub mieszkaniowo – usługowe.
   3) Przeznaczenie uzupełniające:
      a) urządzenia towarzyszące w tym: drogi wewnętrzne prywatne, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna, obiekty gospodarcze i garażowe,
      b) zieleń urządzona,
      c) zabudowa zagrodowa – jako zabudowa istniejąca i rehabilitacja istniejących obiektów zagrodowych,
      d) agroturystyka,
      e) budynki wielorodzinne do 4 mieszkań.
   4) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
      a) ustala się zakaz lokalizowania obiektów zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko – wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
      b) bryłą budynku należy nawiązać do istniejącej zabudowy,
      c) w przypadku lokalizacji funkcji towarzyszących (usług) ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności dodatkowych miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo,
      d) dla nowych obiektów lokalizowanych przy drogach głównych i zbiorczych należy organizować wjazdy na drogi niżej sklasyfikowane.
   5) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
      a) wysokość nowobudowanej zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 10 m. licząc od poziomu terenu do okapu dachu,
      b) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 60 % powierzchni działek, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie (trawniki, zieleń ozdobna, ogrody itp.),
      c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8,
      d) ustala się jako obowiązujące stosowanie w modernizowanych i nowoprojektowanych budynkach mieszkalnych połaci dachowych od 30° do 60°, w układzie symetrycznym, dopuszcza się dachy wielospadowe, w parterowej zabudowie garażowej gospodarczej i usługowej dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe.

3. Dla terenu oznaczonego symbolem 1MN/U do 5MN/U ustala się:
   1) Przeznaczenie podstawowe- **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza oraz zabudowa usługowa**
   2) Przeznaczenie uzupełniające:

a) urządzenia towarzyszące w tym: drogi wewnętrzne prywatne, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna, obiekty gospodarcze i garażowe,
b) zieleń urządzona.
c) zabudowa zagrodowa – jako zabudowa istniejąca i rehabilitacja istniejących obiektów zagrodowych,
d) agroturystyka,
e) budynki wielorodzinne do 4 mieszkań.

3) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
a) ustala się zakaz lokalizowania obiektów zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko – wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
b) bryłą budynku należy nawiązać do istniejącej zabudowy,
c) w przypadku lokalizacji funkcji towarzyszących (usług) ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności dodatkowych miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo,
d) dla nowych obiektów lokalizowanych przy drogach głównych i zbiorczych należy organizować wjazdy na drogi niżej sklasyfikowane.

4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
a) wysokość nowobudowanej zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 10 m. licząc od poziomu terenu do okapu dachu,
b) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 60 % powierzchni działek, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie (trawniki, zieleń ozdobna, ogrody itp.),
c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8,
d) ustala się jako obowiązujące stosowanie w modernizowanych i nowoprojektowanych budynkach mieszkalnych połaci dachowych od 30° do 60°, w układzie symetrycznym, dopuszcza się dachy wielospadowe, w parterowej zabudowie garażowej gospodarczej i usługowej dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe,

4. Dla terenów oznaczonych symbolem od 1MU do 10MU ustala się:

1) **Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowo - usługowa**, w ramach której dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych oraz usługowych.
2) Przeznaczenie uzupełniające:
a) urządzenia towarzyszące w tym: drogi wewnętrzne prywatne, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna, obiekty gospodarcze i garażowe,
b) zieleń urządzona i mała architektura,
c) zabudowa zagrodowa – jako zabudowa istniejąca i rehabilitacja istniejących obiektów zagrodowych,
d) agroturystyka,
e) budynki wielorodzinne do 4 mieszkań.
3) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) ustala się zakaz lokalizowania obiektów zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko – wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
b) bryłą budynku należy nawiązać do istniejącej w sąsiedztwie zabudowy o walorach i cechach regionlanych,
c) ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo,
d) dla nowych obiektów lokalizowanych przy drogach głównych i zbiorczych należy organizować wjazdy na drogi niżej sklasyfikowane.

4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
a) wysokość nowobudowanej zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe lecz nie więcej niż 10 m licząc od poziomu terenu do okapu dachu, w modernizowanych lub remontowanych budynkach dopuszcza się zachowanie istniejącej wysokości.
b) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 60 % powierzchni działek, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie (trawniki, zieleń ozdobna, ogrody itp.),
c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8
d) ustala się jako obowiązujące stosowanie w nowoprojektowanych budynkach mieszkalnych połaci dachowych od 30 do 60°, w układ zie symetrycznym, dopuszcza się dachy wielospadowe, zakazuje się stosowania dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy, w parterowej zabudowie garażowej gospodarczej i usługowej dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe.

5. Dla terenu oznaczonego symbolem 1U ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe - **tereny zabudowy usług**.
2) Dopuszczalne kierunki przekształceń:
a) adaptacje i przebudowy istniejących obiektów z zachowaniem dominującej funkcji usługowej, z zastrzeżeniem zgodności z obowiązującymi przepisami szczególnymi, możliwość lokalizacji nowych obiektów,
b) zmiany rodzaju realizowanych usług na inne usługi komercyjne i publiczne, z zastrzeżeniem zgodności nowych funkcji z wymogami obowiązujących przepisów szczególnych,
3) Przeznaczenie uzupełniające:
a) urządzenia towarzyszące w tym: drogi wewnętrzne prywatne, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna, obiekty gospodarcze i garażowe,
b) obiekty małej architektury,
c) zieleń urządzona,
d) lokale mieszkalne,
e) usługi publiczne.
4) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
a) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów kubaturowych o charakterze ekspozycyjnym, o lekkiej konstrukcji łatwej do demontażu,
b) dopuszcza się realizację obiektów realizowanych w technologiach nietradycyjnych, o wysokich walorach architektonicznych,

c) dopuszcza się sytuowanie w obrębie elementów reklamowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.
d) dopuszcza się wyłącznie realizację trwale związanych z gruntem garaży dla samochodów osobowych lub pojazdów jednośladowych, ich lokalizację należy przewidzieć w projekcie zagospodarowania terenu, obiekty te powinny posiadać ujednolicone gabaryty i formę architektoniczną,
e) dla nowych obiektów lokalizowanych przy drogach głównych i zbiorczych należy organizować wjazdy na drogi niżej sklasyfikowane,

5) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) wysokość nowobudowanej zabudowy nie może przekroczyć 4 kondygnacji w tym poddasze użytkowe w mieście, lecz nie więcej niż 12 m licząc od poziomu terenu do okapu dachu,
   b) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 80 % powierzchni działek, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie (trawniki, zieleń ozdobna, ogrody itp.),
   c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,2,
   d) ustala się jako obowiązujące stosowanie w modernizowanych i nowoprojektowanych budynkach połaci dachowych od 30 do 60°, w układzie symetrycznym, dopuszcza się dachy wielospadowe, w parterowej zabudowie garażowej gospodarczej i usługowej dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe.

8. Dla terenu oznaczonego symbolem 1US ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe - **tereny usług sportu i rekreacji** na wydzielonych działkach.
2) Dopuszczalne kierunki przekształceń - budowa obiektów dla potrzeb sportu i rekreacji wraz z urządzeniami związanymi z ich obsługą oraz zielenią.
3) Przeznaczenie uzupełniające:
   a) usługi komercyjne handlu i gastronomii nie zajmujące więcej niż 30 % terenu, służące obsłudze tego terenu,
   b) urządzenia towarzyszące, obiekty administracyjne i sanitarne, infrastruktura techniczna, tereny komunikacji i parkingów,
   c) zieleń urządzona.
4) Ustala się lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
   a) maksymalna wysokość zabudowy mierzona od poziomu terenu do okapu dachu dla obiektów sportowych i usługowych- 12 m,
   b) powierzchnia zabudowy terenu nie większa niż 40%,
   c) powierzchnia biologicznie czynna minimum 60%.

9. Dla terenu oznaczonego symbolem 1UKS ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe - **tereny istniejących obiektów sakralnych**, wraz zabudowa towarzyszącą mieszkaniową, usługami oświaty, zdrowia i pomocy socjalnej.
2) Obowiązuje zakaz lokalizowania nowej zabudowy przeznaczenia podstawowego.
3) Dopuszczalne kierunki przekształceń:

a) modernizacja istniejących obiektów sakralnych, remonty przebudowy i rozbudowy istniejących obiektów,

4) Przeznaczenie uzupełniające:
   a) urządzenia towarzyszące w tym: obiekty gospodarcze, drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna, obiekty gospodarcze i garażowe,
   b) obiekty małej architektury,
   c) zieleń urządzona,
   d) obiekty mieszkalne, usługi oświaty zdrowia, opieki społecznej.

10. Dla terenu oznaczonego symbolem 1UI ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe - **teren usług innych - ochotnicza straż pożarna.**
2) Dopuszcza się modernizację, adaptację i przebudowę istniejącego obiektu z zachowaniem obecnej funkcji.
3) Dopuszcza się wprowadzanie innych funkcji usługowych, z zastrzeżeniem zgodności nowych funkcji z wymogami obowiązujących przepisów szczególnych.

11. Dla terenu oznaczonego symbolem 1UO ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe - **tereny usług oświaty** na wydzielonych działkach wraz z zielenią towarzyszącą.
2) Przeznaczenie uzupełniające:
   a) usługi publiczne i mieszkalnictwo komunalne – realizowane jako przekształcenie terenu usług oświaty na usługi publiczne i komunalne lokale mieszkalne z zastrzeżeniem zgodności nowych funkcji z wymogami obowiązujących przepisów szczególnych,
   b) tereny usług oświaty, szkoleniowe niepubliczne,
   c) usługi turystyki i gastronomii.
   d) urządzenia towarzyszące w tym: drogi wewnętrzne prywatne, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna, obiekty gospodarcze i garażowe,
   e) obiekty sportowe, place zabaw, obiekty małej architektury,
   f) zieleń urządzona.
3) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) Ustala się zakaz lokalizacji wszelkich obiektów usługowo-rzemieślniczych i produkcyjnych, magazynowych oraz trwałego składowania surowców i materiałów masowych.
   b) Ustala się zakaz lokalizowania obiektów zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko – wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) wysokość nowobudowanej zabudowy nie może przekroczyć 4 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 14 m. licząc od poziomu terenu do okapu dachu,
   b) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 60 % powierzchni działek, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie (trawniki, zieleń ozdobna, ogrody itp.),
   c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8.

12.Dla terenu oznaczonego symbolem 1U/RO ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe - **tereny zabudowy usług i ogrodów przydomowych**
2) Przeznaczenie uzupełniające:
   a) urządzenia towarzyszące w tym: drogi wewnętrzne prywatne, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna, obiekty gospodarcze i garażowe,
   b) obiekty małej architektury,
   c) zieleń urządzona,
   d) lokale mieszkalne,
   e) usługi publiczne.
3) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów kubaturowych o charakterze ekspozycyjnym, o lekkiej konstrukcji łatwej do demontażu,
   b) dopuszcza się realizację obiektów realizowanych w technologiach nietradycyjnych, o wysokich walorach architektonicznych,
   c) dopuszcza się sytuowanie w obrębie elementów reklamowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.
   d) dla nowych obiektów lokalizowanych przy drogach zbiorczych należy organizować wjazdy na drogi niżej sklasyfikowane,
4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) wysokość nowobudowanej zabudowy nie może przekroczyć 4 kondygnacji w tym poddasze użytkowe w mieście, lecz nie więcej niż 12 m licząc od poziomu terenu do okapu dachu,
   b) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 80 % powierzchni działek, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie (trawniki, zieleń ozdobna, ogrody itp.),
   c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,2
   d) ustala się jako obowiązujące stosowanie w modernizowanych i nowoprojektowanych budynkach połaci dachowych od 30 do 60°, w układzie symetrycznym, dopuszcza się dachy wielospadowe, w parterowej zabudowie garażowej gospodarczej i usługowej dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe.

13. Dla terenu oznaczonego symbolem 1UO/MW ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe - **tereny usług oświaty oraz zabudowy wielorodzinnej** na wydzielonych działkach wraz z zielenią towarzyszącą.
2) Przeznaczenie uzupełniające:
   a) urządzenia towarzyszące w tym: drogi wewnętrzne prywatne, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna, obiekty gospodarcze i garażowe,
   b) obiekty sportowe, place zabaw, obiekty małej architektury,
   c) zieleń urządzona.
3) Dopuszcza się przekształcenie usług oświaty w inne usługi publiczne.
4) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) ustala się zakaz lokalizacji wszelkich obiektów usługowo-rzemieślniczych i produkcyjnych, magazynowych oraz trwałego składowania surowców i materiałów masowych,

b) ustala się zakaz lokalizowania obiektów zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko – wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

5) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) wysokość nowobudowanej zabudowy nie może przekroczyć 4 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 14 m. licząc od poziomu terenu do okapu dachu,
   b) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 60 % powierzchni działek, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie (trawniki, zieleń ozdobna, ogrody itp.),
   c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8.

14.Dla terenów oznaczonych symbolami od 1RM do 17RM ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe **- zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych hodowlanych i ogrodniczych**,
2) Dopuszczalne kierunki przekształceń:
   a) adaptacje istniejących budynków zagrodowych na usługi, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
3) Przeznaczenie uzupełniające:
   a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
   b) usługi -wbudowane, przybudowane lub wolnostojące, w tym usług turystyki i agroturystyki,
   c) urządzenia towarzyszące w tym: drogi wewnętrzne prywatne, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna, obiekty gospodarcze i garażowe,
   d) obiekty sportowe, place zabaw, obiekty małej architektury,
   e) zieleń urządzona,
4) Dla nowych obiektów lokalizowanych przy drogach zbiorczych należy organizować wjazdy na drogi niżej sklasyfikowane.
5) Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
   a) wysokość nowobudowanej zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 10 m licząc od poziomu terenu do okapu dachu, dachy o symetrycznym układzie połaci (w tym dopuszczalne wielospadowe),
   b) bryłą budynku należy nawiązać do istniejącej w sąsiedztwie zabudowy,
   c) ustala się jako obowiązujące stosowanie w modernizowanych i nowoprojektowanych budynkach mieszkalnych połaci dachowych o spadkach 30 -60 °, w parterowej zabudowie garażowej gospodarczej i usługowej dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe,
   d) wielkość kubatury obiektów budowlanych należy dostosować do skali sąsiadującej, istniejącej zabudowy,
   e) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 60 % powierzchni działek, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie (trawniki, zieleń ozdobna, ogrody itp.),ustala się maksymalna intensywność zabudowy 0,8.

17. Dla terenu oznaczonego symbolem 1P/U ustala się:
    1) Przeznaczenie podstawowe - **tereny zabudowy produkcyjnej i zabudowy usługowej** (w tym handel hurtowy, produkcja rolnicza, spożywcza i drzewna, tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz leśnych i rybackich).
    2) Przeznaczenie uzupełniające:
        a) urządzenia towarzyszące w tym: drogi wewnętrzne prywatne, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna, obiekty gospodarcze i garażowe,
        b) obiekty małej architektury,
        c) zieleń urządzona,
        d) obiekty handlu i gastronomi
    3) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
        a) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów kubaturowych o charakterze ekspozycyjnym, o lekkiej konstrukcji łatwej do demontażu,
        b) dopuszcza się realizację obiektów realizowanych w technologiach nietradycyjnych, o wysokich walorach architektonicznych,
        c) dopuszcza się sytuowanie w obrębie elementów reklamowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.
        d) ustala się obowiązek zagospodarowania terenu zielenia ozdobną i izolacyjną,
        e) dla nowych obiektów lokalizowanych przy drogach zbiorczych należy organizować wjazdy na drogi niżej sklasyfikowane.
    4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
        a) wysokość nowobudowanej zabudowy nie może 14 m. licząc od poziomu terenu do okapu dachu,
        b) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 80 % powierzchni działek, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie (trawniki, zieleń ozdobna, ogrody itp.),
        c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,5.

18. Dla terenów oznaczonych symbolami 1P, 2P ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe - **tereny zabudowy produkcyjnej,** (w tym produkcja rolnicza, ogrodnicza i szklarniowa, produkcja spożywcza i drzewna, bazy i magazyny związane z produkcja rolnicza, bazy i składy inne).
2) Przeznaczenie uzupełniające:
    a) urządzenia towarzyszące w tym: drogi wewnętrzne prywatne, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna, obiekty gospodarcze i garażowe,
    b) obiekty małej architektury,
    c) zieleń urządzona,
    d) obiekty handlu i gastronomi.
3) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    a) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów kubaturowych o charakterze ekspozycyjnym, o lekkiej konstrukcji łatwej do demontażu,
    b) dopuszcza się realizację obiektów realizowanych w technologiach nietradycyjnych, o wysokich walorach architektonicznych,
    c) dopuszcza się sytuowanie w obrębie elementów reklamowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

d) dla nowych obiektów lokalizowanych przy drogach zbiorczych należy organizować wjazdy na drogi niżej sklasyfikowane.

4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) wysokość nowobudowanej zabudowy nie może 14 m. licząc od poziomu terenu do okapu dachu,
   b) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 80 % powierzchni działek, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie (trawniki, zieleń ozdobna, ogrody itp.),
   c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,5.

19.Dla terenu oznaczonego symbolem 1KS/ZP ustala się:
1) Przeznaczenie podstawowe – **tereny obsługi urządzeń komunikacji samochodowej, przystanki autobusowe, parkingi oraz tereny urządzonej zieleni parkowej**.
2) Wykonywanie wszelkich robót ziemnych należy przeprowadzić w oparciu o obowiązujące przepisy szczególne.
3) Sieci uzbrojenia podziemnego i nadziemnego należy prowadzić skrajem terenu, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami.
4) Uzupełniające nasadzenia zieleni w granicach terenu należy wprowadzać w sposób nie naruszający istniejących wartości środowiska przyrodniczego.
5) Dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, urządzeń zabawowych dla dzieci, wytyczanie utwardzonych ścieżek dla pieszych.

20.Dla terenów oznaczonych symbolami 1ZP, 2ZP ustala się
1) Przeznaczenie podstawowe - **tereny urządzonej zieleni parkowej** i publicznej, skwery
2) Wykonywanie wszelkich robót ziemnych należy przeprowadzić w oparciu o obowiązujące przepisy szczególne.
3) Dopuszcza się prowadzenie uzbrojenia podziemnego i nadziemnego, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami.
4) Uzupełniające nasadzenia zieleni w granicach terenu należy wprowadzać w sposób nie naruszający istniejących wartości środowiska przyrodniczego.
5) Dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, urządzeń zabawowych dla dzieci, wytyczanie utwardzonych ścieżek dla pieszych, miejsc postojowych.

21.Dla terenu oznaczonego symbolem 1ZP/KS ustala się:
1) Przeznaczenie podstawowe - **tereny urządzonej zieleni parkowej i tereny urządzonej zieleni publicznej.**
2) Wykonywanie wszelkich robót ziemnych należy przeprowadzić w oparciu o obowiązujące przepisy szczególne.
3) Dopuszcza się prowadzenie uzbrojenia podziemnego i nadziemnego, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami.
4) Uzupełniające nasadzenia zieleni w granicach terenu należy wprowadzać w sposób nie naruszający istniejących wartości środowiska przyrodniczego.
5) Dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, urządzeń zabawowych dla dzieci, wytyczanie utwardzonych ścieżek dla pieszych.

22. Dla terenu oznaczonego symbolem 1ZN/R ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe - **tereny zieleni naturalnej oraz tereny użytków rolnych**
2) Dopuszcza się:
   a) lokalizowanie zabudowy siedliskowej i związanej z produkcją rolniczą zgodnie z przepisami szczególnymi,
   b) istniejące i nowo wydzielane drogi gospodarcze transportu rolnego o szerokości 5-8 m,
   c) prowadzenie sieci i obiektów napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, oraz prowadzenie utwardzonych dróg dojazdowych (gospodarczych),
   d) lokalizację zbiorników wodnych, których realizacja nie wpłynie niekorzystnie na stosunki gruntowo- wodne obszarów przyległych, z wyłączeniem strefy ochronnej gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia.
3) zalesianie gruntów rolnych pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych.

23. Dla terenu oznaczonego symbolem 1ZC ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe - **tereny zieleni cmentarnej** - cmentarze czynne.
2) Dopuszcza się lokalizowanie obiektów obsługujących cmentarz – sanitarnych, kaplic, usług handlu bezpośrednio związanych z cmentarzem, parkingów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

24. Dla terenu oznaczonego symbolem 1K, 2 K ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe - **tereny odprowadzania i oczyszczania ścieków** – (w tym przepompownie).
2) Użytkowanie zgodnie z przepisami szczególnymi.
3) Na terenie zabrania się lokalizacji obiektów nie związanych z infrastrukturą techniczną.
4) Dopuszcza się lokalizacje:
   a) nowych oraz rozbudowę istniejących obiektów. Wysokość nowo realizowanej zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji,
   b) dróg dojazdowych, parkingów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
5) Należy zagospodarować zielenią izolacyjną teren na granicach.
6) Uciążliwości oraz szkodliwe oddziaływanie obiektów nie powinno przekraczać granic terenu.

25. Dla terenów oznaczonych symbolami od 1WS do 7WS ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe - **tereny wód otwartych i płynących**.
2) Dopuszcza się przebudowę, modernizację i realizację nowych urządzeń wodnych pod warunkiem ich zgodności z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

26. Dla terenów oznaczonych symbolami od 1R do 21R ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe - **tereny rolne.**
2) Dopuszcza się:
   a) lokalizowanie zabudowy siedliskowej i związanej z produkcją rolniczą zgodnie z przepisami szczególnymi,

b) istniejące i nowo wydzielane drogi gospodarcze transportu rolnego o szerokości 5-8 m,
c) prowadzenie sieci i obiektów napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, oraz prowadzenie utwardzonych dróg dojazdowych (gospodarczych),
d) lokalizację zbiorników wodnych, których realizacja nie wpłynie niekorzystnie na stosunki gruntowo- wodne obszarów przyległych, z wyłączeniem strefy ochronnej gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia,
e) zalesianie gruntów rolnych pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych.

27. Dla terenów oznaczonych symbolami od 1R 1 do 5R 1 ustala się:
1) Przeznaczenie podstawowe - **tereny rolne**
2) Dopuszcza się:
   a) istniejące i nowo wydzielane drogi gospodarcze transportu rolnego o szerokości 5-8 m,
   b) prowadzenie sieci i obiektów napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, oraz prowadzenie utwardzonych dróg dojazdowych (gospodarczych),
   c) lokalizację zbiorników wodnych, których realizacja nie wpłynie niekorzystnie na stosunki gruntowo- wodne obszarów przyległych, z wyłączeniem strefy ochronnej gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia.
3) Ustala się zakaz zabudowy.

DZIAŁ III

USTALENIA KOŃCOWE

§ 11

Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty zgodnie z art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15 %.

§ 13

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pawłowiczki

§ 14

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