Uchwała Nr XXX/276/2001
Rady Gminy w Prószkowie
z dnia 30 sierpnia 2001 r.
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Zimnice Wielkie
(Dziennik Urzędowy Województwa Opolskiego z 2001 r. Nr 87 poz. 716)

zmieniona uchwałą
Nr XLVIII/360/2022
Rady Miejskiej w Prószkowie
z dnia 30 września 2022 r.
(Dziennik Urzędowy Województwa Opolskiego z 2022 r. poz. 3035)

zmieniona uchwałą
Nr IV/33/2024
Rady Miejskiej w Prószkowie
z dnia 14 czerwca 2024 r.
(Dziennik Urzędowy Województwa Opolskiego z 2024 r. poz. 1670)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 1996 r. Nr 13, poz. 74, Nr 58 poz. 261, Nr 106, poz. 496, Nr 132, poz. 622; 1997 r. Nr 9, poz. 43, Nr 106, poz. 679, Nr 107, poz. 686, Nr 113, poz. 743, Nr 123, poz. 775; 1998 r. Nr 155, poz. 1014, Nr 162, poz. 1126;2000 r. Nr 26, poz. 306, Nr 48, poz. 552, Nr 62, poz. 718, Nr 88, poz. 985, Nr 91, poz. 1009, Nr 95, poz. 1041; 2001 r. Nr 45, poz. 497) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139, Nr 41, poz. 412, Nr 111, poz. 1279; 2000 r. Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz. 1157, Nr 120, poz. 1268;2001 r. Nr 5, poz.412, Nr 14, poz.124) - Rada Gminy w Prószkowie uchwala, co następuje:

DZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Zimnice Wielkie - zwany dalej planem.

§ 2. 1. Plan obejmuje tereny w granicach wsi Zimnice Wielkie i fragment gruntów wsi Zimnice Małe.
2. Obszar planu od zachodu wyznacza droga krajowa Opole - Pszczyna, od północy granica administracyjna wsi Zimnice Wielkie i droga wojewódzka relacji Zimnice Małe - Komprachcice, od wschodu - tereny taśmociągu przesyłowego Folwark - Chorula, od południa granica zainwestowania wsi Zimnice Wielkie.

§ 3. Ustalenia przestrzenne planu odpowiadają kierunkom zagospodarowania przestrzennego, określonym w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Prószków, przyjętym uchwałą Nr IV/19/98 Rady Gminy Prószków z dnia 29 grudnia 1998 r.

§ 4. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest integracja działań podejmowanych w jego obszarze, zmierzających do rozwoju przestrzennego i pożądanych przekształceń, zmierzających do:

1) poprawy stanu technicznego wyposażenia wsi, dotychczasowych warunków zamieszkiwania i zwiększenia liczby mieszkańców do ok. 1100
2) aktywizacji gospodarczej wsi, niezbędnej wobec postępujących, zasadniczych przemian strukturalnych rolnictwa, przy równoczesnym przestrzeganiu zasady zrównoważonego rozwoju i minimalizacji potencjalnych konfliktów przestrzennych ochrony środowiska naturalnego i kulturowego.

§ 5. 1. Przedmiotem ustaleń planu są tereny zainwestowane oraz wyznaczone pod rozwój wsi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Prószków:
1) tereny zabudowy mieszkaniowej i rolniczej (zagrodowej) – oznaczone na rysunku planu symbolami - MN, MR;
1a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczony na rysunku planu symbolem MNW;
1b) teren usług lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem U-MN;
2) tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolem UO, UW, UK, UI, UC;
2a) teren usług zdrowia i pomocy społecznej, oznaczony na rysunku planu symbolem UZ;
3) wielofunkcyjne tereny działalności gospodarczej - DG,
4) tereny przemysłowo - składowe - PS,
5) tereny specjalistycznej produkcji rolniczej (zwierzęcej) - RZ,
6) tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej - R,
7) tereny komunikacji i urządzeń do obsługi ruchu - KGP, KL, KD, KW, KX, KP, KDG, KDD;
7a) teren drogi lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDL;
8) tereny urządzeń infrastruktury technicznej - NO, EE, ET, TE, W i zasady obsługi w tym zakresie.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne oraz warunki tego dopuszczenia.
3. Tereny i obiekty oznaczone symbolami UO, KDL, KL, KD, KX, NO i W służą realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

§ 6. 1. We wsiach Zimnice Wielkie i Zimnice Małe w granicach terenów oznaczonych symbolami MN, UO, UC, DG, PS, NO, KL, KD, KX przeznacza się na cele związane z zabudową mieszkaniową, infrastrukturą społeczną, usługami, działalnością gospodarczą, przemysłem, infrastrukturą techniczną i komunikacją:
1) grunty rolne IV klasy o łącznej powierzchni 7,26 ha, objęte zgodą Wojewody Opolskiego nr GGP. III. Is. 7711/Pr/3/2001 z dnia 8. 06. 2001 r.,
2) grunty rolne kl. II, III i IV o łącznej powierzchni 2,5 ha, objęte zgodą Ministra Rolnictwa i Gospodarki żywnościowej nr GZ.tr.0602/Z-53749/93 z dnia 16.11.1993 r.
2. Pozostałe tereny przeznaczone do zainwestowania, o łącznej powierzchni 24,5 ha, stanowiące grunty rolne klas V i VI pochodzenia nieorganicznego, nie wymagają uzyskania zgód na przeznaczenie na cele nierolnicze.
3. Do czasu zrealizowania ustaleń planu, grunty wymienione w ust. 1 - 2 należy użytkować w dotychczasowy sposób.

§ 7. 1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1: 2000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.
2. Obowiązującymi ustaleniami, określonymi na rysunku planu są:
a) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
b) linie zabudowy - obowiązujące i nieprzekraczalne,
c) kierunki dostępności komunikacyjnej.

§ 8. Określenia i nazwy użyte w planie oznaczają:

1) przeznaczenie podstawowe albo podstawowa funkcja terenu - przeważające przeznaczenie terenu, wyznaczone liniami rozgraniczającymi,
2) przeznaczenie dopuszczalne - przeznaczenie drugorzędne, możliwe przy spełnieniu warunków ustalonych planem,
3) linia zabudowy obowiązująca - ściśle określone na rysunku planu usytuowanie ściany budynku względem krawędzi jezdni,
4) linia zabudowy nieprzekraczalna - linia określająca dopuszczalne zbliżenie ścian budynku do granic działki,
5) strefa ochrony krajobrazu - strefa przestrzeni otwartej o szczególnej ekspozycji krajobrazu,
6) zabudowa zagrodowa - zabudowa łącząca funkcję mieszkaniową z rolniczą, również usługową (agroturystyka);

6a) mieszkania towarzyszące – nie więcej niż 2 mieszkania usytuowane w budynku niemieszkalnym;

7) przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko - inwestycje i inne działania wymagające sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko,
8) usługi i inna działalność gospodarcza o charakterze nieuciążliwym - działalność nie powodująca uciążliwości na sąsiednich terenach zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej i usług publicznych, w szczególności:
   a) emisji hałasu o poziomie przekraczającym normy określone w § 22 w tym hałasu od obsługujących środków transportu,
   b) emisji nieprzyjemnych zapachów,
   c) konieczności korzystania z transportu pojazdami o dopuszczalnej masie powyżej 3,5 tony,
9) obiekty i urządzenia towarzyszące - urządzenia techniczne (naziemne i podziemne), obiekty gospodarcze, usługowe i inne związane z podstawową funkcją terenu lub pełniące wobec niej służebną rolę,
10) deszczowanie ścieków - rolnicze wykorzystanie ścieków przy użyciu rurociągów i innych stałych urządzeń rozprowadzających ścieki,
11) realizacja lokalnych celów publicznych - realizacja inwestycji służących ogółowi mieszkańców, wykonywanych przez gminę (ulice, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej),
12) przepisy szczególne - przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi i Polskie Normy.

DZIAŁ II
PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 1
Mieszkalnictwo, usługi, zieleń urządzona

§ 9. Na ustalonych w planie terenach zabudowy mieszkaniowej obowiązują następujące warunki zagospodarowania i standardy kształtowania zabudowy:

1. MN - tereny przeważającej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z ogrodami przydomowymi:

1) zachować dotychczasowe funkcje podstawowe poprzez utrzymanie istniejącej zabudowy, przebudowę, wymianę, budowę nowych budynków,
2) wysokość nowej i przebudowywanej zabudowy jednorodzinnej - do 2 kondygnacji naziemnych, w tym użytkowe poddasze,
3) obowiązujące linie zabudowy w nowych zespołach mieszkaniowych - w odległości 7 m od ulic klasy lokalnej (KL) i dojazdowej (KD) lub według ustaleń rysunku planu,
4) linie nieprzekraczalne zabudowy - według rysunku planu, w razie braku odpowiednich ustaleń obowiązują odległości określone w przepisie szczególnym,

5) w istniejących zespołach mieszkaniowych należy utrzymać dotychczasową linię zabudowy - wyznaczoną przez sąsiednią zabudowę,
6) dachy - o symetrycznym układzie połaci, spadkach 30 - 45 o lub podobnych jak w istniejącej zabudowie sąsiedniej,
7) układ kalenic - jak w zabudowie sąsiedniej,
8) formę zabudowy, elewacje, elementy ścienne i dachowe, ogrodzenia - stosować zgodnie z regionalnymi tradycjami,
9) powierzchnia biologicznie czynna (trawniki, ogrody, zieleń ozdobna) powinna stanowić nie mniej niż 50 % powierzchni działki jednorodzinnej,
10) zabudowę gospodarczą, w tym wolnostojące garaże, dostosować skalą i stylem do budynku mieszkalnego,
11) dopuszcza się pełne podpiwniczenie budynków,
12) poziom podłogi parteru ustala się na wysokości 0,5 - 0,8 m od powierzchni terenu.

2. Na obszarach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się:
1) lokalizowanie budynków jednorodzinnych z wbudowanymi pomieszczeniami usługowymi lub przeznaczonymi do innej działalności gospodarczej o charakterze nieuciążliwym, o powierzchni nie przekraczającej 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego,
2) sytuowanie w granicach działki bezodpływowych urządzeń do gromadzenia ścieków - do czasu realizacji systemu kanalizacji zbiorowej.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się zasady i warunki podziału na działki budowlane:
1) minimalna powierzchnia działki jednorodzinnej w zabudowie wolnostojącej - 800 m 2 przy szerokości frontu działki min. 22 m, w zabudowie bliźniaczej odpowiednio - min. 450 m 2 i 18 m,
2) podział na działki przeprowadzić zgodnie z ustaleniami rysunku planu,
3) w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się korektę linii rozgraniczających działki na terenach projektowanej zabudowy mieszkaniowej, pod warunkiem zachowania zasad ich zagospodarowania,
4) na terenach istniejącej zabudowy ustala się możliwość wydzielania nowych działek pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni działki, szerokości frontu działki i dostępu do drogi publicznej.

§ 9a. 1. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **1MN** są następujące:
1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2) uzupełniające przeznaczenie terenu:
   a) budynki gospodarcze, garaże, wiaty,
   b) urządzenia budowlane,
   c) zieleń.
3) zasady ochrony krajobrazu, dziedzictwa kulturowego i zabytków:
   a) dopuszczalna zabudowa jednorodzinna wolnostojąca,
   b) dopuszcza się budowę nowych budynków mieszkalnych wraz z budynkami, budowlami i urządzeniami towarzyszącymi,
   c) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
   d) obsługa komunikacyjna z drogi 1KDD.
4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
   a) nakaz zachowania standardów akustycznych jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
   b) z uwagi na położenie w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 335 Zbiornik Krapkowice – Strzelce Opolskie, GZWP 333 Zbiornik Opole – Zawadzkie oraz GZWP 336 Niecka Opolska wymagających szczególnej ochrony zasobów wodnych i podlegających ochronie w zakresie wynikającym z ustaleń niniejszego planu – zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, wód gruntowych oraz powierzchniowych;

5) zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków:
   a) w przypadku dokonania niespodziewanych odkryć archeologicznych podczas wykonywania prac ziemnych należy podjąć odpowiednie działania zgodnie z przepisami odrębnymi.
6) zasady zabudowy oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
   a) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
      - powierzchnia zabudowy – do 40%,
      - powierzchnia biologicznie czynna – minimum 35%,
      - wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0,1; maksymalny 1,0;
   b) dla budynku mieszkalnego ustala się:
      - wysokość budynku – do dwóch kondygnacji nadziemnych, wysokość kalenicy budynku od 5 m do 10 m,
      - szerokość elewacji frontowej – od 8 do 20 m,
      - dachy główne dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 30-45^{o}, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym imitującym dachówkę w kolorach ceglastych, czerwieni, grafitu, czerni, brązu i szarości,
      - usytuowanie głównej kalenicy dachu równolegle lub prostopadle do jednej z granic działki,
      - dopuszczalne doświetlenia poddaszy oknami w ścianach szczytowych, oknami połaciowymi lub oknami w lukarnach,
      - dopuszcza się w części przybudowanej (salon, garaż, ganek, wiata) do budynku mieszkalnego dach płaski lub dwuspadowy o kącie nachylenia połaci 0-12^{o}, część ta nie może wynosić więcej niż 30% powierzchni zabudowy budynku,
      - kolorystyka budynków tynkowanych w kolorach piaskowych, kremowych, białych, szarych, beżach lub ceglastych;
   c) dla pozostałych budynków i budowli ustala się:
      - wysokość zabudowy: jedna kondygnacja nadziemna z dopuszczeniem drugiej jako poddasze użytkowe lub nieużytkowe, wysokość kalenicy budynku do 9 m,
      - dachy płaskie, jedno lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci 0-12^{o} lub dwuspadowe o kącie nachylenia 25-45^{o}, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym imitującym dachówkę w kolorach ceglastych, czerwieni, grafitu, czerni, brązu i szarości, dla dachu płaskiego rodzaju pokrycia nie ustala się,
      - usytuowanie głównej kalenicy dachu równolegle lub prostopadle do jednej z granic działki,
      - szerokość elewacji frontowej – nie więcej niż 10 m;
      - kolorystyka budynków tynkowanych w kolorach piaskowych, kremowych, białych, szarych, beżach lub ceglastych;
   d) miejsca parkingowe – nie mniej niż 2 stanowiska postojowe dla samochodów w miejscu wydzielonym i zagospodarowanym odpowiednio na ten cel lub w pomieszczeniach garażowych.
7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
   a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na 1 a;
   b) ustala się minimalną szerokość frontów działek budowlanych – 10 m;
   c) nakazuje się zachowanie kąta 90^{o} dla nachylenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do frontu działki, z dopuszczalną tolerancją ±15^{o};
   d) dopuszcza się wydzielanie działek o parametrach mniejszych niż wymienione powyżej na cele infrastruktury technicznej, dojazdu i w przypadku regulacji granic nieruchomości.
8) ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 1%.

§ 9b. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MNW** ustala się przeznaczenie - teren

zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się wyłącznie usługi biurowe.
3. Obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania na terenie, o którym mowa w ust. 1:
1) usługi przeznaczenia uzupełniającego należy sytuować wyłącznie w lokalu użytkowym jednorodzinnego budynku mieszkalnego;
2) dopuszcza się obiekty i urządzenia towarzyszące;
3) dopuszcza się sytuowanie budynku gospodarczego i garażowego, zwróconego ścianą bez okien i drzwi, w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy;
4) linia zabudowy obowiązująca dla budynku mieszkalnego – od 15 m do 19 m od krawędzi jezdni ul. Kościuszki tzn. 13 m od linii rozgraniczającej drogi 2KDL, przy czym linia ta jednocześnie stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy dla pozostałych budynków i nadziemnych budowli;
5) intensywność zabudowy nie może być mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 0,4;
6) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 25%;
7) udział powierzchni biologicznie czynnej musi stanowić co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej;
8) wysokość budynku mieszkalnego, mierzona od naturalnego poziomu terenu przy wejściu do budynku:
a) do najniżej położonego punktu dachu założonego na głównej bryle budynku, gzymsu lub attyki, nie może być mniejsza niż 5,5 m,
b) do najwyżej położonego punktu dachu założonego na głównej bryle budynku nie może być większa niż 12 m;
9) wysokość budynków gospodarczych/garażowych oraz nadziemnych budowli, mierzona od naturalnego poziomu terenu przy obiekcie do najwyżej położonego punktu dachu, nie może być większa niż 6 m;
10) na budynku mieszkalnym obowiązuje dach o symetrycznym układzie połaci, o nachyleniu pod kątem od 35° do 45°, sytuowany połaciowo do drogi 2KDL; na pozostałych obiektach budowlanych – dowolny, przy czym kąt nachylenia połaci dachowych nie może być większy niż 45°;
11) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 1200 m^2.
4. Obowiązują następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w ust. 1:
1) dojazd od terenu 2KDL;
2) sposób realizacji miejsc do parkowania - parking terenowy otwarty, garaż wbudowany w budynek lub dobudowany do budynku mieszkalnego, garaż wolnostojący, wiata garażowa, sytuowane w granicach działki budowlanej, w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny.
5. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
1) powierzchnia działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1200 m^2;
2) szerokość frontu działki budowlanej nie może być mniejsza niż 18 m;
3) kąt położenia granic działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 70° i nie większy niż 110°.

§ 10. Na ustalonych w planie terenach zabudowy zagrodowej obowiązują następujące warunki zagospodarowania i standardy kształtowania zabudowy:
1. MR - tereny dominującej zabudowy zagrodowej z udziałem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z ogrodami i obiektami służącymi produkcji rolniczej:
1) zachować dotychczasowe funkcje podstawowe poprzez utrzymanie istniejącej zabudowy, przebudowę, wymianę, budowę nowych budynków,
2) wysokość budynków nowych i przebudowywanych - do 2 kondygnacji naziemnych w tym użytkowe poddasze,
3) linie zabudowy - utrzymać dotychczasową linię zabudowy - wyznaczoną przez zabudowę sąsiednią,

4) dachy - o symetrycznym układzie połaci, spadkach 30 - 45 o lub podobnych jak w istniejącej zabudowie sąsiedniej, układ kalenic jak w zabudowie sąsiedniej,
5) formę zabudowy, elewacje, elementy ścienne i dachowe, ogrodzenia - stosować zgodnie z regionalnymi tradycjami,
6) powierzchnia działki w zabudowie zagrodowej - stosownie do potrzeb,
7) garaże i miejsca postojowe dla pojazdów, w liczbie odpowiedniej dla funkcji terenu - lokalizować w granicach działki,
8) zabudowę gospodarczą dostosować skalą i stylem do budynku mieszkalnego, odstępstwo dopuszcza się tylko w przypadkach uzasadnionych potrzebami technologicznymi,
9) wyklucza się realizację przedsięwzięć z zakresu specjalistycznej produkcji rolnej, mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

2. Na obszarach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się:
1) przekształcenia funkcji podstawowej istniejących budynków i urządzeń na usługową i wytwórczą z wykluczeniem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
2) wydzielanie nowych działek pod zabudowę zagrodową i mieszkaniową jednorodzinną przy zachowaniu minimalnych wielkości działek określonych w § 9 ust. 3 pkt 1.

3. W stosunku do zabudowy sprzed 1945 r. przy ustalaniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględnić warunki ochrony konserwatorskiej według ustaleń § 24.

§ 10a. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U-MN** ustala się przeznaczenie - teren usług lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W ramach przeznaczenia terenu wyklucza się lokalizację:
1) usług handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży większej niż 200 m^2;
2) usług handlu hurtowego;
3) usług rzemieślniczych;
4) usług nauki;
5) usług edukacji;
6) usług kultury i rozrywki;
7) usług kultu religijnego;
8) usług bezpieczeństwa i porządku publicznego.

3. Obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania na terenie, o którym mowa w ust. 1:
1) wyłącznie w budynku usługowym dopuszcza się mieszkania towarzyszące;
2) dopuszcza się obiekty i urządzenia towarzyszące;
3) dopuszcza się sytuowanie budynku gospodarczego/garażowego, zwróconego ścianą bez okien i drzwi, w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy;
4) w budynkach mieszkalnych oraz usług zdrowia i pomocy społecznej obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych, które zapewnią w nich właściwe warunki akustyczne;
5) linia zabudowy nieprzekraczalna – od 3,6 m do 6 m od granicy pasa drogowego drogi wojewódzkiej DW415 tzn. 9 m od krawędzi jezdni tej drogi, przy czym w przypadku budowli linia ta dotyczy wyłącznie budowli nadziemnych;
6) intensywność zabudowy nie może być mniejsza niż 0,3 i nie większa niż 1,0;
7) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 50%;
8) udział powierzchni biologicznie czynnej musi stanowić co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej;
9) wysokość budynku usługowego i mieszkalnego mierzona od naturalnego poziomu terenu przy wejściu do budynku:

a) do najniżej położonego punktu dachu założonego na głównej bryle budynku, gzymsu lub attyki, nie może być mniejsza niż 4 m;
b) do najwyżej położonego punktu dachu nie może być większa niż 11 m;

10) wysokość wolno stojących budynków gospodarczych/garażowych oraz nadziemnych budowli, mierzona od naturalnego poziomu terenu przy obiekcie do najwyżej położonego punktu, nie może być większa niż 7 m;
11) na budynkach usługowych i mieszkalnych obowiązuje dach o symetrycznym układzie połaci, o nachyleniu pod kątem od 35^{o} do 45^{o}, sytuowany szczytem do drogi wojewódzkiej DW 415; na pozostałych obiektach budowlanych – dowolny, przy czym kąt nachylenia połaci dachowych nie może być większy niż 45^{o};
12) powierzchnia nowo wydzielanych działek nie może być mniejsza niż 600 m^2.

4. Obowiązują następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w ust. 1:
1) dojazd od drogi wojewódzkiej DW 415;
2) sposób realizacji miejsc do parkowania - parking terenowy otwarty, garaż wbudowany lub dobudowany do budynku przeznaczenia podstawowego, garaż wolno stojący, wiata garażowa;
3) miejsca do parkowania dla samochodów osobowych, towarzyszące poszczególnym klasom przeznaczenia terenu, należy sytuować na działce budowlanej, na której usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą, w liczbie nie mniejszej niż:
a) 1 miejsce na 150 m^2 powierzchni użytkowej usług,
b) 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny;
4) dla budynków usługowych należy zapewnić miejsca do parkowania:
a) pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - co najmniej w liczbie 1 stanowisko postojowe,
b) rowerów - co najmniej w liczbie 2 stanowiska.

5. Ustala się następujące zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:
1) powierzchni działki budowlanej nie może być mniejsza niż 700 m^2;
2) szerokość frontu działki budowlanej nie może być mniejsza niż 18 m;
3) kąt położenia granic działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 80^{o} i nie większy niż 100^{o}.

§ 11. 1. Ustala się tereny usług publicznych z urządzeniami towarzyszącymi:
1) UO - usługi oświaty podstawowej,
2) UW - usługi wyznaniowe (kościół katolicki),
3)
4) UK - usługi kultury,
5) UI - inne usługi publiczne (straż pożarna, Caritas).

2. Na terenach wymienionych w ust. 1 ustala się utrzymanie istniejącego przeznaczenia z możliwością przebudowy, rozbudowy i budowy nowych obiektów usługowych i towarzyszących, wzbogacających funkcję podstawową, z zastrzeżeniem § 23 i § 24.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, jako obowiązujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:
1) linia zabudowy - wyznaczona zabudową istniejącą,
2) nowe budynki powinny nawiązywać skalą, ukształtowaniem bryły i materiałem do otaczającej zabudowy,
3) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji naziemnych,
4) w granicach działki - w miarę istniejących możliwości i potrzeb lokalizować miejsca postojowe dla pojazdów - w tym wydzielone dla osób niepełnosprawnych.

4. Na terenach, o których mowa w ust.1, dopuszcza się zmianę przeznaczenia - z wyjątkiem terenu UW - na inne usługi o charakterze publicznym.

§ 11a. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UZ** ustala się przeznaczenie - teren usług zdrowia i pomocy społecznej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się:
   1) usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400 m^2;
   2) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
   3) usługi biurowe.

3. Obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania na terenie, o którym mowa w ust. 1:
   1) wyłącznie w budynku usługowym dopuszcza się mieszkania towarzyszące;
   2) dopuszcza się obiekty i urządzenia towarzyszące;
   3) dopuszcza się sytuowanie budynku gospodarczego/garażowego, zwróconego ścianą bez okien i drzwi, w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy;
   4) linia zabudowy nieprzekraczalna, zgodnie z rysunkiem planu:
      a) 5 m od granicy pasa drogowego ul. Szkolnej,
      b) od 4 m do 7 m od linii rozgraniczającej drogi 1KDL;
   5) intensywność zabudowy nie może być mniejsza niż 0,5 i nie większa niż 2,0;
   6) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 60%;
   7) udział powierzchni biologicznie czynnej musi stanowić co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej;
   8) wysokość budynku usługowego i mieszkalnego mierzona od naturalnego poziomu terenu przy wejściu do budynku:
      a) do najniżej położonego punktu dachu założonego na głównej bryle budynku, gzymsu lub attyki, nie może być większa niż 10 m,
      b) do najwyżej położonego punktu dachu, nie może być większa niż 15 m;
   9) wysokość wolno stojących budynków gospodarczych/garażowych oraz nadziemnych budowli, mierzona od naturalnego poziomu terenu przy obiekcie do najwyżej położonego punktu, nie może być większa niż 7 m;
   10) obowiązuje dach o symetrycznym układzie połaci – dowolny, przy czym kąt nachylenia połaci dachowych nie może być większy niż 45^o;
   11) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 800 m^2.

4. Obowiązują następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w ust. 1:
   1) dojazd od terenu 1KDL i z ul. Szkolnej;
   2) sposób realizacji miejsc do parkowania - parking terenowy otwarty, garaż wbudowany lub dobudowany do budynku mieszkalnego/usługowego, garaż wolno stojący, wiata garażowa;
   3) miejsca do parkowania dla samochodów osobowych, towarzyszące poszczególnym klasom przeznaczenia terenu, należy sytuować na działce budowlanej, na której usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą, w liczbie nie mniejszej niż:
      a) 1 stanowisko na 150 m^2 powierzchni użytkowej usług zdrowia i pomocy społecznej,
      b) 2 stanowiska na 100 m^2 usług handlu detalicznego,
      c) 1 stanowisko na 1 lokal mieszkalny;
   4) dla budynków usługowych należy zapewnić miejsca do parkowania:
      a) pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - co najmniej w liczbie 5% ogólnej liczby stanowisk postojowych, jednak nie mniej niż 1 stanowisko postojowe,
      b) rowerów - co najmniej w liczbie 5 stanowisk.

5. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
   1) powierzchnia działki budowlanej nie może być mniejsza niż 800 m^2;
   2) szerokość frontu działki budowlanej nie może być mniejsza niż 25 m;

3) kąt położenia granic działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 80° i nie większy niż 100°.

§ 12. 1. Ustala się tereny usług komercyjnych z urządzeniami towarzyszącymi, oznaczone symbolem UC (usługi handlu, gastronomii, rzemiosła, inne).
2. Na terenach wymienionych w ust. 1 ustala się utrzymanie istniejącego przeznaczenia z możliwością przebudowy, rozbudowy i budowy nowych obiektów usługowych i towarzyszących, wzbogacających funkcję podstawową.
3. Warunki zabudowy i zagospodarowania ustala się następująco:
1) linie zabudowy - według rysunku planu,
2) wysokość obiektów kubaturowych - do 2 kondygnacji naziemnych lub 6,0 m licząc od poziomu terenu do okapu dachu,
3) dachy - o symetrycznym układzie połaci, spadkach 30 - 45 o lub podobnych jak w istniejącej zabudowie sąsiedniej,
4) układ kalenic - jak w zabudowie sąsiedniej,
5) formę zabudowy, elewacje, elementy ścienne i dachowe, ogrodzenia - stosować zgodnie z regionalnymi tradycjami,
6) miejsca postojowe dla pojazdów, w liczbie odpowiedniej dla funkcji terenu - lokalizować w granicach działki,
7) powierzchnia biologicznie czynna (trawniki, ogrody, zieleń ozdobna) powinna stanowić nie mniej niż 30 % powierzchni działki,
8) wielkość działki - odpowiednio do potrzeb.
4. Dopuszcza się realizację budynku mieszkalnego na potrzeby właściciela.
5. Ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz uciążliwych według kryteriów określonych w § 8 pkt 8 lit a, b.

§ 13. 1. Plan ustala tereny zieleni urządzonej:
1) ZI - zieleń izolacyjna, wysoka i średnia,
2) ZC - cmentarz,
3) ZP - zieleń parkowa i skwery.
2. Zieleń izolacyjną, o której mowa w ust 1, realizować obowiązkowo w granicach ustalonych rysunkiem planu, zaleca się urządzanie zieleni izolacyjnej także w innych miejscach - w miarę potrzeb, w nasadzeniach uwzględnić zieleń średnią i wysoką z udziałem zimozielonej.
3. W granicach cmentarza wyznaniowego ZC uwzględnić:
1) pola (kwatery) grzebalne, komunikację wewnętrzną, zieleń o założeniu parkowym (ok. 20 % powierzchni), część gospodarczą,
2) utrzymanie ogrodzenia z trwałego materiału, o wysokości 1,5 - 2,0 m,
3) dla potrzeby cmentarza wymagane jest urządzenie parkingu - według ustaleń rysunku planu.
4. Na terenach wymienionych w ust.1 punkt 2 i 3 dopuszcza się realizację urządzeń i obiektów towarzyszących, odpowiednich dla funkcji podstawowej - małej architektury, oświetlenia.

§ 13a. 1. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **1ZP** są następujące:
1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni parkowej;
2) uzupełniające przeznaczenie terenu:
a) obiekty infrastruktury technicznej,
b) ścieżki piesze i rowerowe,
c) place zabaw, boiska i terenowe urządzenia sportowe.
3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
b) obsługa komunikacyjna z drogi 1KDD.

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
   a) z uwagi na położenie w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 335 Zbiornik Krapkowice – Strzelce Opolskie, GZWP 333 Zbiornik Opole – Zawadzkie oraz GZWP 336 Niecka Opolska wymagających szczególnej ochrony zasobów wodnych i podlegających ochronie w zakresie wynikającym z ustaleń niniejszego planu – zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, wód gruntowych oraz powierzchniowych;
5) zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków:
   a) w przypadku dokonania niespodziewanych odkryć archeologicznych podczas wykonywania prac ziemnych należy podjąć odpowiednie działania zgodnie z przepisami odrębnymi.
6) zasady zabudowy oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
   a) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
      - powierzchnia zabudowy – do 20%,
      - powierzchnia biologicznie czynna – minimum 60%,
      - wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0,001; maksymalny 0,2;
   b) dla budynków i budowli ustala się:
      - wysokość zabudowy: jedna kondygnacja nadziemna, wysokość do 6 m,
      - dachy dowolne,
      - usytuowanie głównej kalenicy dachu: dowolna,
      - szerokość elewacji frontowej – nie więcej niż 6 m;
   c) miejsca parkingowe – nie wymaga ustalenia.
7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
   a) dopuszcza się wydzielenia działek na cele infrastruktury technicznej, dojazdu i w przypadku regulacji granic nieruchomości;
   b) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na 0,1 a,
   c) ustala się minimalną szerokość frontów działek budowlanych – 5 m;
   d) nakazuje się zachowanie kąta 90^{o} dla nachylenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do frontu działki, z dopuszczalną tolerancją ±45^{o};
8) ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 1%.

Rozdział 2
Przemysł i działalność gospodarcza

§ 14. Plan ustala tereny przemysłowo - składowe i tereny mniejszych form działalności gospodarczej oraz zasady ich zabudowy i zagospodarowania:

1. PS - tereny przemysłowo - składowe z podstawowym przeznaczeniem pod zakłady produkcyjne, bazy, składy i magazyny, zalecana jest zorganizowana działalność inwestycyjna, obejmująca całość lub większą część terenu:
   1) linie zabudowy nieprzekraczalne oraz kierunki dostępności komunikacyjnej ustala rysunek planu,
   2) wysokość zabudowy produkcyjnej i magazynowej - do 10 m, chyba że względy technologiczne wymagać będą większej,
   3) wysokość budynków administracyjnych i socjalnych - do 2 kondygnacji naziemnych, stosować formy architektoniczne charakterystyczne dla regionu,
   4) w zagospodarowaniu terenu przewidzieć:
      a/ miejsca postojowe w liczbie odpowiedniej do funkcji terenu, również dla osób niepełnosprawnych,
      b/ zieleń urządzoną na min. 20 % powierzchni,

c/ pasy zwartej zieleni izolacyjnej średniej i wysokiej z udziałem zimozielonej o szerokości nie mniejszej niż 10 m - minimalne wymagania w tym zakresie określa rysunek planu,

5) dopuszczenie do użytkowania obiektów produkcyjnych warunkuje się wyposażeniem terenu w system kanalizacji,
6) zakazuje się lokalizacji:
   a/ przedsięwzięć mogących spowodować zanieczyszczenie wód podziemnych,
   b/ zabudowy mieszkaniowej.

2. DG - tereny wielobranżowej działalności gospodarczej:
1) nieprzekraczalne linie zabudowy od przyległych dróg i ulic według ustaleń rysunku planu,
2) wysokość zabudowy produkcyjnej i magazynowej - do 6 m,
3) wysokość budynków administracyjnych, socjalnych i innych - do 2 kondygnacji naziemnych,
4) dopuszcza się budowę budynków mieszkalnych lub mieszkań dla właścicieli,
5) od strony terenów zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej należy urządzić pasy zwartej zieleni izolacyjnej, średniej i wysokiej o szerokości minimalnej 7 m,
6) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących spowodować zanieczyszczenie wód podziemnych.

§ 15. Dla terenów, o których mowa w § 14, wymagane jest sporządzenie koncepcji programowo-przestrzennych, umożliwiających podejmowanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, koncepcja powinna określać:
1) program i charakterystykę techniczną inwestycji,
2) układ projektowanych dróg wewnętrznych i powiązania z drogami publicznymi
3) projektowany podział funkcjonalny lub na działki,
4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

Rozdział 3
Komunikacja, infrastruktura techniczna i komunalna

§ 16. 1. Sieć obsługi komunikacyjnej terenów objętych planem tworzą drogi publiczne:
1) KGP - droga krajowa nr 49 relacji Opole - Pszczyna, klasy GP - główna ruchu przyspieszonego o wymaganej minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających - 25 m, plan obejmuje odcinek 0,3 km w dotychczasowych liniach rozgraniczających pasa drogowego szerokości ok. 30 m,
2) KDG - droga wojewódzka nr 415 relacji Zimnice Wielkie - Krapkowice, klasy G -główna, o wymaganej, minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających - 20 m, w granicach planu znajduje się odcinek długości 2,2 km w ciągu ul. Opolskiej o szerokości w dotychczasowych i przyjętych w planie liniach rozgraniczających,
3) KL - drogi gminne, klasy L - lokalne, o wymaganej, minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających - 12 m:
   a/ w ciągach ulic Kościuszki, Polnej, Prószkowskiej i innych, o szerokości w dotychczasowych liniach rozgraniczających 5 - 10 m, planowane poszerzenia do 12m lub według rysunku planu,
   b/ projektowane drogi do terenów PS i DG, o szerokości w liniach rozgraniczających 12 m,
4) KD - ulice klasy D - dojazdowe, istniejące i projektowane do nowych zespołów zabudowy mieszkaniowej MN i usługowej UC, o wymaganej i planowanej szerokości w liniach rozgraniczających - 10 m.

2. Plan przewiduje remonty i modernizacje dróg publicznych, zmierzające do uzyskania parametrów ustalonych klas, normowanych przepisem szczególnym.

3. W liniach rozgraniczających dróg publicznych należy organizować, zgodnie z ustaloną klasą drogi i związanymi z nią parametrami:
   a) ruch kołowy,

b) ruch rowerowy (ścieżki rowerowe),
c) ruch pieszy (chodniki),
d) urządzenia obsługi komunikacji zbiorowej,
e) infrastrukturę techniczną,
f) zieleń.

§ 16a. 1. Ustala się tereny dróg publicznych głównych, oznaczone na rysunku planu symbolem **1KDG** dla których obowiązuje przeznaczenie:
1) podstawowe – wydzielone pasy terenu przeznaczone do ruchu lub postoju pojazdów i ruchu pieszych, w tym: jezdnie, skrzyżowania, ronda, obiekty inżynierskie, place, place do nawracania, zatoki, chodniki i ścieżki rowerowe;
2) uzupełniające – urządzenia i sieci infrastruktury technicznej oraz zieleń.
2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem zmiany planu;
2) dopuszcza się lokalizację urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej;
3) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych innych niż związanych z infrastrukturą techniczną lub drogową;
4) w przypadku realizacji miejsc postojowych uwzględnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Stawka procentowa stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, nie wymaga ustalenia.

§ 16b. 1. Ustala się tereny dróg publicznych dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **1KDD** dla których obowiązuje przeznaczenie:
1) podstawowe – wydzielone pasy terenu przeznaczone do ruchu lub postoju pojazdów i ruchu pieszych, w tym: jezdnie, skrzyżowania, ronda, obiekty inżynierskie, place, place do nawracania, zatoki, chodniki i ścieżki rowerowe, zbiorniki pożarowe;
2) uzupełniające – urządzenia i sieci infrastruktury technicznej oraz zieleń.
2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
2) dopuszcza się lokalizację urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej;
3) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych innych niż związanych z infrastrukturą techniczną lub drogową;
4) w przypadku realizacji miejsc postojowych uwzględnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Stawka procentowa stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, nie wymaga ustalenia.

§ 16c.
1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDL i 2KDL** ustala się przeznaczenie - teren drogi lokalnej.
2. Obowiązują następujące zasady kształtowania zagospodarowania na terenach, o których mowa w ust. 1:
1) szerokość pasa drogowego – 10 m, w tym w granicach obszaru objętego zmianą planu od 3,5 m do 5,0 m;
2) przekrój drogi – uliczny lub pieszo-jezdny.

§ 17. 1. Uzupełniającą sieć obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem tworzą drogi wewnętrzne i parkingi:

1) KW - drogi wewnętrzne, w istniejących liniach rozgraniczających,
2) KX - parkingi ogólnie dostępne,
3) KP - tereny transportu technologicznego, w istniejących liniach rozgraniczających, mieszczących taśmociąg przesyłowy kamienia wapiennego z Folwarku do Choruli oraz drogi obsługujące taśmociąg i przyległe użytki rolne.

2. Wyznacza się kierunki dostępności komunikacyjnej projektowanych terenów przemysłowych i wielobranżowej działalności gospodarczej - według rysunku planu.

3. Infrastrukturę techniczną liniową nie związaną z drogą przewody wodociągowe i kanalizacyjne, przewody sieci elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej - prowadzić w układach podziemnych.

§ 18. Ustala się zasady docelowego wyposażenia obszaru planu w zakresie infrastruktury technicznej:

1. Zaopatrzenie w energię elektryczną:
   1) w zakresie średnich napięć - istniejącymi liniami napowietrznymi lub kablowymi 15 kV, oznaczonymi na rysunku planu symbolem EE 15 kV,
   2) w zakresie niskich napięć - liniami napowietrznymi i kablowymi z istniejących stacji transformatorowych 15/0,4 kV, oznaczonych na rysunku planu symbolem ET,
   3) przewiduje się rozbudowę sieci niskich napięć na wszystkich obszarach projektowanego zainwestowania oraz modernizację istniejących i realizację nowych stacji transformatorowych 15/ 0,4 kV na terenach projektowanych inwestycji - przemysłowym PS i wielobranżowej działalności gospodarczej - DG,
   4) stacje transformatorowe i linie realizować w miarę pojawiających się potrzeb według koncepcji programowo - przestrzennych i projektów zagospodarowania terenu - bez potrzeby zmian planu.

2. Zaopatrzenie w wodę - z istniejącej wiejskiej sieci wodociągowej, bazującej na ujęciu wody w Zimnicach Małych - Źlinicach, przebieg przewodów sieci tranzytowej (W O 315 - 200) i sieci rozdzielczej (W O 110 - 45) wskazano na rysunku planu.

3. Odprowadzenie ścieków:
   1) sanitarnych - do przewidywanej sieci kanalizacyjnej grawitacyjno-tłocznej i oczyszczalni w Krapkowicach,
   2) technologicznych - z terenów PS i DG - do projektowanej sieci kanalizacyjnej o której mowa w punkcie 1, po uprzednim podczyszczeniu w urządzeniach zakładowych w przypadku przekroczenia dopuszczalnych wskaźników zanieczyszczenia,
   3) deszczowych z terenów zainwestowanych - do projektowanej kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, na terenach MN - do gruntu,
   4) plan ustala lokalizację trzech przepompowni ścieków, oznaczonych na rysunku symbolem NO,
   5) dopuszcza się sytuowanie w granicach terenów zainwestowanych, z wyjątkiem terenów PS i DG, bezodpływowych urządzeń do gromadzenia ścieków - do czasu realizacji planowanego systemu kanalizacji zbiorowej, wymagany jest zorganizowany odbiór ścieków z tych urządzeń przez służby komunalne, potwierdzony umową.

4. Zaopatrzenie w gaz - siecią rozdzielczą zasilaną za pośrednictwem stacji redukcyjno-pomiarowej z gazociągu wysokiego ciśnienia O 350 4 MPa relacji Zdzieszowice - Gać, biegnącego poza obszarem planu - po wschodniej stronie taśmociągu przemysłowego Folwark - Chorula.

5. Energia cieplna - ogrzewanie z własnych źródeł ciepła, zalecone stosowanie ekologicznych nośników energii (paliwa gazowe, olejowe, energia elektryczna).

6. Telekomunikacja:
   1) przewiduje się rozbudowę kablowych sieci abonenckich na terenach zainwestowanych wsi,
   2) dopuszcza się budowę stacji telefonii komórkowej z wyłączeniem terenów MN, MR, usług publicznych i komercyjnych, terenów zieleni oraz obszarów i obiektów podlegających ochronie konserwatorskiej, o których mowa w § 23.

7. W zakresie gospodarki odpadami stałymi plan przewiduje:
1) gromadzenie odpadów komunalnych w kontenerach i zorganizowany system wywozu na wysypisko w Domecku w gm. Komprachcice,
2) wykorzystanie odpadów w postaci mas ziemnych z wykopów budowlanych do kształtowania powierzchni terenów inwestycji oraz przeznaczanie nadwyżek tych gruntów do rekultywacji terenów zdegradowanych na terenie gminy,
3) postępowanie z odpadami przemysłowymi i niebezpiecznymi - według decyzji i uzgodnień właściwych organów, wydanych na podstawie przepisów ustawy o odpadach.

§ 19. 1. Przewody podziemne sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych oraz napowietrzne linie elektroenergetyczne niskich napięć i telekomunikacyjne - należy prowadzić w pasach rozgraniczenia ulic i dróg.
2. Dopuszcza się przeprowadzenie przewodów o których mowa w ust. 1, przez nieruchomości gruntowe sąsiadujące z ulicami, jeżeli wymagają tego lokalne warunki - w uzgodnieniu z właścicielami tych nieruchomości.

Rozdział 4
Rolnicza przestrzeń produkcyjna

§ 20. 1. Plan ustala obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej:
1) R - użytki rolne,
2) RZ - tereny produkcji zwierzęcej,
2. Na terenach użytków rolnych R, obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
1) należy zachować podstawową funkcję terenów z możliwością zmiany rodzaju upraw,
2) należy utrzymać istniejące zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne a także wprowadzać nowe - w zakresie nie zmieniającym podstawowej funkcji terenu,
3) dopuszcza się:
a/ budowę obiektów służących wyłącznie produkcji rolnej, z wyłączeniem gruntów rolnych klas I - III, pod warunkiem dostępu do drogi publicznej i niezbędnych sieci infrastruktury technicznej,
b/ prowadzenie sieci napowietrznych i podziemnych infrastruktury technicznej oraz urządzeń im towarzyszących,
c/ zalesianie gruntów rolnych klas V i VI, jeżeli powierzchnia obszaru zalesień nie przekracza 1 ha.
3. Na terenie specjalistycznej produkcji zwierzęcej RZ obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
1) w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenu stosuje się odpowiednio warunki określone w § 14 ust. 2,
2) wielkość obsady i sposób hodowli zwierząt dostosować do zakazu deszczowania ścieków rolniczych - ustalonego w § 21 ust. 3,
3) dopuszcza się przekształcenia i zmianę funkcji terenu RZ na inną - dozwoloną na przyległym terenie o symbolu DG.

Rozdział 5
Ochrona środowiska naturalnego i kulturowego

§ 21. Plan określa - oprócz ustaleń ściśle adresowanych - generalne zasady ochrony środowiska naturalnego, w szczególności wód podziemnych, elementu środowiska najbardziej zagrożonego na obszarze planu - znajdującego się w całości w granicach głównego zbiornika wód podziemnych o znaczeniu regionalnym - GZWP 333 Opole - Zawadzkie".
1. Zakazuje się lokalizowania:
1) przedsięwzięć mogących spowodować zanieczyszczenie wód podziemnych - na całym obszarze planu,
2) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko - na całym obszarze planu z wyjątkiem terenów PS, RZ, KP, KGP i stacji telefonii komórkowej, z zastrzeżeniem § 18 ust. 6 pkt 2,

3) działalności gospodarczej o charakterze uciążliwym na terenach MN, UC.

2. Powierzchnie zagrożone zanieczyszczeniem produktami ropopochodnymi i innymi substancjami szkodliwymi, mogącymi przenikać do gruntu i wód podziemnych należy uszczelnić i zabezpieczyć przed spływem zanieczyszczeń na tereny przyległe.

3. Nie dopuszcza się deszczowania ścieków, w tym rolniczych - na całym obszarze planu.

§ 22. 1. Hałas docierający do poszczególnych terenów ustalonych w planie z niżej określonych Źródeł - nie powinien przekraczać dopuszczalnych poziomów, wyrażonych równoważnym poziomem dźwięku A:

1) do terenów zabudowy mieszkaniowej MN, zagrodowej MR i usług publicznych UW, UK i UI:
   a/z terenów przemysłu PS, usług komercyjnych UC, działalności gospodarczej DG i komunikacji przemysłowej KP :
   - 50 dB w dzień, w przedziale czasu odniesienia równym 8 najmniej korzystnym godzinom,
   - 40 dB w nocy, w przedziale czasu odniesienia równym 1 najmniej korzystnej godzinie,

   b/z terenów komunikacji drogowej KGP, KL, KD, KW, KX :
   - 60 dB w dzień, w przedziale czasu odniesienia równym 16 godzinom,
   - 50 dB w nocy, w przedziale czasu odniesienia równym 8 godzinom,

1a) zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przed hałasem teren oznaczony symbolem:
   a) MNW – należy do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
   b) 1U-MN i 1UZ – należy do terenów domów opieki społecznej;

2) do terenów usług oświaty UO, związanych z wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży w porze dziennej:
   a/z terenów przemysłu PS, usług komercyjnych UC, działalności gospodarczej DG i komunikacji przemysłowej KP:
   - 45 dB w dzień, w przedziale czasu odniesienia równym 8 najmniej korzystnym godzinom,

   b/ z terenów komunikacji drogowej KGP, KL, KD, KW, KX :
   - 55 dB w dzień, w przedziale czasu odniesienia równym 16 godzinom.

2. W celu ograniczenia emisji hałasu z istniejących i potencjalnych źródeł, plan wprowadza obowiązek:
   a/zainstalowania ekranów akustycznych lub innych urządzeń wyciszających taśmociąg przesyłowy kamienia wapiennego, w zakresie niezbędnym dla spełnienia wymagań określonych w ust. 1,
   b/urządzenia pasów zieleni izolacyjnej, o których mowa w § 13 i § 14.

§ 23. Ustala się obiekty i obszary podlegające ochronie konserwatorskiej:

1. Obiekty prawnie chronione, wpisane do rejestru i ujęte w ewidencji zabytków:
   1) kościół parafialny p.w. św. Jana Chrzciciela (gotycki z XV w., barokowy z wieżą z XVIII w.), wpisany do rejestru zabytków,
   2) ogrodzenie murowane kościoła parafialnego z bramką barokową z 2 połowy XVIII w., ujęte w ewidencji,
   3) cmentarz katolicki z 1906 r., chronione nagrobki sprzed 1945 r. i starodrzew, ujęty w ewidencji,
   4) kapliczka barokowa z XVIII w przy cmentarzu, ujęta w ewidencji,
   5) stanowisko archeologiczne wielokulturowe: punkt osadniczy kultury przeworskiej z okresu wpływów rzymskich, osada późnośredniowieczna z XIV - XV w., nr 14 w ewidencji,
   6) stanowisko archeologiczne wielokulturowe: punkt osadniczy z epoki kamienia, cmentarzysko z okresu wpływów rzymskich, osada wczesnośredniowieczna z XI w., punkt osadniczy z XIV - XV w., nr 9 w ewidencji,
   7) stanowisko archeologiczne - średniowieczne cmentarzysko szkieletowe, nr 10 w ewidencji (w granicach terenu UW - kościoła),
   8) budynki sprzed 1945 r. o cechach stylowych, do zachowania i rewaloryzacji.

2. Obszar układu urbanistycznego - osady ukształtowanej historycznie (od lokacji z końca XIII w. do końca XVIII w. i 1 połowy XX w.) - granice ustala rysunek planu.
3. Strefę ochrony krajobrazu, obejmującą panoramę widokową wsi - z drogi krajowej relacji Opole - Racibórz.

§ 24. Ustala się formy i zasady ochrony środowiska kulturowego:
1. Zachować niezmienioną formę architektoniczną i właściwy stan techniczny obiektów ujętych w rejestrze i ewidencji zabytków, o których mowa w § 28 ust.1.
2. Rewaloryzację obiektów, o których mowa w § 28 ust. 1 pkt 1, 2, 3, 4, 8, prowadzić w uzgodnieniu z państwową służbą ochrony zabytków - na etapie projektowania i realizacji.
3. W obszarze zabytkowego układu urbanistycznego ochronie podlegają zachowane elementy dawnego układu z uwzględnieniem zasad zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy według ustaleń § 10.
4. Wszelkie roboty ziemne na obszarze stanowisk archeologicznych, bądź w ich pobliżu należy uzgadniać z państwową służbą ochrony zabytków.
5. W przypadku stwierdzenia znalezisk archeologicznych należy niezwłocznie zawiadomić państwową służbę ochrony zabytków i właściwy urząd gminy oraz podporządkować się ich zaleceniom.
6. Układ i formy nowej zabudowy na terenach PS i DG powinny być przedmiotem uzgodnienia konserwatorskiego na etapie koncepcji programowo-przestrzennej, o której mowa w § 15.

DZIAŁ III
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 25. Zgodnie z art. 10 ust. 3 i art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości - w granicach terenów oznaczonych w planie symbolami:

1) MN - 20 %,
1a) 1MNW – 20%;
1b) 1U-MN i 1UZ – 20%;
2) UC - 30 %,
3) PS - 30 %,
4) DG - 30 %,
5) terenu lokalizacji stacji telefonii komórkowej - 30 %,
6) dla pozostałych terenów w wysokości 0%.

§ 26. W granicach obszaru objętego niniejszą uchwałą traci moc plan zagospodarowania przestrzennego gminy Prószków, zatwierdzony uchwałą Nr XVII/59/82 Rady Gminy Prószków z dnia 13 czerwca 1982 r. z późniejszą zmianą (Dz. U. Nr 21/94, poz. 183).

§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy w Prószkowie.

§ 28. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego oraz na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy.

§ 29. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.