DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 9 listopada 2001 r. **Nr 104**

TRECEÆ:
Poz.:

UCHWA£Y

866 - Rady Gminy w Lasowicach Wielkich Nr XXXIII/140/2001 z dnia 26 wrzeœnia 2001 r. w sprawie uchwalenia zmian miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Lasowice Wielkie.....3093

867 - Rady Gminy w Prószkowie Nr XXXI/290/2001 z dnia 24 wrzeœnia 2001 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Winów.....3110

868 - Rady Gminy w Prószkowie Nr XXXI/291/2001 r. z dnia 24 wrzeœnia 2001 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Górki. 3124

866

Uchwa³a Nr XXXIII/140/2001
Rady Gminy w Lasowicach Wielkich

z dnia 26 wrzeœnia 2001 r.

w sprawie uchwalenia zmian miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Lasowice Wielkie.

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz. 139, Nr 41, poz.412, Nr 111, poz. 1279; 2000 r. Nr 12, poz. 136), oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorz¹dzie terytorialnym/ Dz.U. z 1996 r. Nr 13, poz. 74 z póŸn. zm./ Rada Gminy w Lasowicach Wielkich uchwala zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Lasowice Wielkie, obejmuj¹ce ustalenia planu i rysunki planu (za³¹czniki nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 w skali 1:500 i 1:1000).

ROZDZIA£ I

Ustalenia ogólne.

§ 1. 1. Zmiany planu obejmuj¹ tereny po³o¿one wg ustaleñ Studium Uwarunkowañ i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Lasowice Wielkie zatwierdzonego uchwa³¹ Nr XI/33/99 Rady Gminy z dnia 30 czerwca 1999r. w strefie dopuszczalnego zainwestowania:

1/ we wsi Chocianowice - dz. ew. nr 475/6, 610/6, 546/6,
2/we wsi Gronowice - dz. ew. nr 62,
3/we wsi Jasienie - dz. ew. nr 604/286,
4/we wsi Trzebiszyn : a) - dz. ew. nr 1/6, 1/16, 1/17, 1/18, 1/19, b) - dz. ew. nr 1/7, c) - dz. ew. nr 39/1, 33/2, oraz 3/7, 3/8.

§ 2. 1. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest umo¿liwienie zaspokojenia potrzeb lokalnych w zakresie:

a/ budownictwa mieszkaniowego i letniskowego,
b/ rozwoju aktywnoœci gospodarczej.

§ 3. 1. Przedmiotem ustaleñ planu s¹:

1/ tereny zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej, oznaczone na rysunkach zmian planu symbolem MN,
2/ tereny zabudowy letniskowej (UTL),
3/ tereny zabudowy przemys³owej (P), magazynowo-sk³adowej (S) i baz transportowo-sprzêtowych (B),
4/ tereny zabudowy us³ug komercyjnych zwi¹zanych z obs³ug¹ transportu drogowego (KS) oraz handlu hurtowego (UH) i rzemios³a produkcyjno-us³ugowego (UR),
5/ tereny zieleni urz¹dzonej - izolacyjnej (ZP),
6/ tereny gruntów rolnych przeznaczone do zachowania jako trwa³e u¿ytki zielone (RZ),
7/ tereny komunikacji drogowej, w tym: ulic ruchu zbiorczego (KU_Z), ulic ruchu lokalnego (KU_L) oraz dróg dojazdowych (KU_D),
8/ zasady obs³ugi w zakresie infrastruktury technicznej.

§ 4. Dla terenów funkcjonalnych wydzielonych liniami rozgraniczaj¹cymi i oznaczonych symbolami literowymi ustala siê:

1/przeznaczenie podstawowe oraz przeznaczenie dopuszczalne, z warunkami jego dopuszczenia,
2/zasady zabudowy i zagospodarowania terenu,
3/zasady obs³ugi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej,

4/warunki wynikaj¹ce z potrzeb ochrony dóbr kultury,
5/warunki wynikaj¹ce z potrzeb ochrony œrodowiska.

§ 5. 1. Integraln¹ czêœci¹ zmian planu s¹ rysunki w skali 1:500 (rysunek nr 7 i 8) oraz 1: 1000 (rysunek nr 1, 2, 3, 4, 5, 6), stanowi¹ce za³¹czniki do niniejszej uchwa³y.
2. Obowi¹zuj¹cymi ustaleniami na rysunku planu s¹:
a/ granice terenu objêtego zmian¹ planu,
b/ linie rozgraniczaj¹ce tereny o ró¿nych funkcjach podstawowych i ró¿nych zasadach zagospodarowania,
c/ nieprzekraczalne linie zabudowy.
2.1. Przebieg linii rozgraniczaj¹cych tereny o ró¿nych rodzajach przeznaczenia funkcjonalnego mo¿e byæ zmieniony w uzasadnionych przypadkach, jeœli zachowane zostan¹:
a/ liczba wydzielonych dzia³ek,
b/ dojazd z drogi publicznej,
c/ minimalna szerokoœæ frontu dzia³ki budowlanej wynosz¹cej 20 m.

§ 6. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów w decyzjach administracyjnych, nale¿y okreœlaæ wed³ug treœci regulacyjnych ustalonych w §8, §9, §10, §11, §12, §13, §14, §15, §16, §17, §18, a tak¿e z uwzglêdnieniem obowi¹zuj¹cych przepisów szczególnych.

§ 7. Ilekroæ w uchwale jest mowa o:

zmianach planu - nale¿y przez to rozumieæ ustalenia niniejszej uchwa³y,

rysunku planu - nale¿y przez to rozumieæ rysunek zmiany planu sporz¹dzony na mapie w skali 1:500 oraz 1:1000, stanowi¹cy za³¹cznik do niniejszej uchwa³y,

terenie - nale¿y przez to rozumieæ obszar ograniczony liniami rozgraniczaj¹cymi, oznaczony symbolem okreœlaj¹cym podstawowe przeznaczenie funkcjonalne,

przepisach szczególnych - nale¿y przez to rozumieæ przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikaj¹ce z prawomocnych decyzji administracyjnych,

przeznaczeniu podstawowym terenu - nale¿y przez to rozumieæ takie przeznaczenie funkcjonalne, które powinno przewa¿aæ na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczaj¹cymi,

terenach przemys³owo-sk³adowych - nale¿y przez to rozumieæ tereny, których funkcja u¿ytkowa i sposób zagospodarowania zwi¹zany jest z obiektami i urz¹dzeniami produkcyjnymi, baz sprzêtowo-transportowych, baz magazynowo - sk³adowych, rzemios³a produkcyjnego, oraz innych produkcyjnych,

us³ugach bytowych - rozumie siê przez to wszelk¹ dzia³alnoœæ us³ugow¹, która nie powoduje wystêpowania zjawisk fizycznych lub stanów utrudniaj¹cych ¿ycie lub dokuczliwych dla otaczaj¹cego œrodowiska,

us³ugach komercyjnych - nale¿y przez to rozumieæ tereny, których funkcja u¿ytkowa i sposób zagospodarowania zwi¹zany jest z obiektami i urz¹dzeniami us³ugowymi handlu, w tym handlu hurtowego, sk³adowania, rzemios³a us³ugowego oraz obs³ugi ruchu samochodowego (motele, stacje paliw, stacje diagnostyczne i napraw),

urz¹dzeniach towarzysz¹cych - nale¿y przez to rozumieæ obiekty i urz¹dzenia pe³ni¹ce s³u¿ebn¹ rolê wobec funkcji podstawowej terenu,

dopuszczalnych normach uci¹¿liwoœci - rozumie siê przez to okreœlone przepisami szczególnymi akceptowalne, progowe poziomy obci¹¿enia komponentów œrodowiska obejmuj¹ce zanieczyszczenie powietrza, natê¿enie ha³asu, zanieczyszczenie wód powierzchniowych, ziemi, gleb, przekroczenie których mo¿e wywo³aæ skutki prawne w stosunku do ich emitenta,
inwestycjach mog¹cych znacz¹co pogorszyæ stan œrodowiska - rozumie siê przez to inwestycje o znacz¹co ujemnym wp³ywie na œrodowisko, okreœlone przepisami wykonawczymi do ustawy z dnia 9 listopada 2000 r. o dostêpie do informacji o œrodowisku i jego ochronie oraz ocenach oddzia³ywania na œrodowisko (Dz.U. Nr 109, poz.1157), a do czasu ich wydania okreœlone w rozporz¹dzeniu MOŒZNiL z dnia 14 lipca 1998r. w sprawie okreœlenia rodzajów inwestycji szczególnie szkodliwych dla œrodowiska i zdrowia ludzi albo mog¹cych pogorszyæ stan œrodowiska oraz wymagañ, jakim powinny odpowiadaæ oceny oddzia³ywania na œrodowisko tych inwestycji /Dz. U. Nr 93, poz.589)

gminnym systemie gromadzenia i usuwania odpadów - rozumie siê przez to zorganizowany i nadzorowany przez gminê zespó³ dzia³añ organizacyjnych, prawnych i przedsiêwziêæ technicznych, maj¹cy na celu utrzymanie czystoœci sanitarnej, obejmuj¹cy przejœciowe gromadzenie, usuwanie i unieszkodliwianie odpadów o charakterze komunalnym i komunalnopodobnym, powstaj¹cych w obrêbie nieruchomoœci mieszkalnych, obiektach u¿ytecznoœci publicznej i obs³ugi ludnoœci,

odpadach niebezpiecznych - nale¿y przez to rozumieæ te odpady, które ze wzglêdu na swoje pochodzenie, sk³ad chemiczny, biologiczny, inne w³aœciwoœci i okolicznoœci stanowi¹ zagro¿enie dla ¿ycia lub zdrowia ludzi albo dla œrodowiska,

ekspertyzie ekologicznej - rozumie siê przez to dokumentacjê sporz¹dzon¹ w przypadku zagro¿enia przekszta³cenia powierzchni ziemi w sposób naruszaj¹cy równowagê przyrodnicz¹, spe³niaj¹c¹ wymogi § 11.1 rozporz¹dzenia Rady Ministrów z dnia 23 stycznia 1987r. o ochronie powierzchni ziemi (Dz.U. Nr 4, poz. 23).

ROZDZIA£ II

Ustalenia szczegó³owe obowi¹zuj¹ce dla terenów wyznaczonych niniejszymi zmianami planu.

§ 8. 1. Dla terenów obejmuj¹cych czêœæ dz. ew. nr 475/6, dzia³kê 610/6 oraz czêœæ dz. 546/6 w miejscowoœci Chocianowice, oznaczonych na za³¹czniku graficznym nr 1 do niniejszej uchwa³y symbolem **1P, UR** ustala siê:

1.1. Przeznaczenie funkcjonalne podstawowe - tereny zabudowy przemys³owo-us³ugowej, lub rzemios³a produkcyjno-us³ugowego, w tym: budynków produkcyjnych, magazynowych, warsztatowych oraz administracyjno-socjalnych, wraz z budynkiem mieszkalnym w³aœciciela zak³adu.

1.2. Lokalne warunki, zasady i standardy kszta³towania zabudowy i urz¹dzania terenu, w tym:

a/ dla istniej¹cych budynków inwentarsko-gospodarczych dotychczasowej zabudowy zagrodowej ustala siê mo¿liwoœæ ich

adaptacji i przekszta³ceñ do funkcji produkcyjno-us³ugowych,

b/ dopuszcza siê mo¿liwoœæ realizacji wiaty magazynowej,

c/ lokalizacja przedsiêwziêæ mog¹cych znacz¹co pogorszyæ stan œrodowiska wymaga sporz¹dzenia raportu oddzia³ywania na œrodowisko,

d/ ewentualna uci¹¿liwoœæ lub szkodliwoœæ dla œrodowiska wywo³ana przez obiekty produkcyjne i inne nie mo¿e wykraczaæ poza granice terenu,

f/ wyklucza siê mo¿liwoœæ realizacji dzia³alnoœci produkcyjnej lub us³ugowej jeœli sporz¹dzona ocena oddzia³ywania na œrodowisko wskazywaæ bêdzie brak mo¿liwoœci zachowania warunku okreœlonego w pkt d,

g/ obowi¹zuje nakaz gospodarczego wykorzystania odpadów poprodukcyjnych,

h/ dla istniej¹cego budynku mieszkalnego utrzymuje siê jego funkcjê oraz dopuszcza siê mo¿liwoœæ prowadzenia remontów i modernizacji,

i/ ustala siê mo¿liwoœæ docelowej adaptacji budynku mieszkalnego do funkcji administracyjno-socjalno-us³ugowych.

2. Dla terenów obejmuj¹cych czêœci dz. ew. nr 475/6 i 546/6 w miejscowoœci Chocianowice, oznaczonych na za³¹czniku graficznym nr 1 symbolami **2MN, 3MN, 4MN, 5MN** ustala siê:

2.1. Przeznaczenie funkcjonalne podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej, obejmuj¹cej: budynki mieszkalne jednorodzinne - wolno stoj¹ce, budynki gospodarcze, gara¿e, zieleñ ogrodow¹, obiekty ma³ej architektury i urz¹dzenia rekreacyjne, oraz urz¹dzenia infrastruktury technicznej.

2.2. Lokalne warunki, zasady i standardy kszta³towania zabudowy i urz¹dzania terenu, w tym:

a/ wielkoœæ dzia³ki budowlanej 1000 ÷ 1250 m^2,

b/ obowi¹zuje zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy od krawêdzi jezdni dróg istniej¹cych i projektowanych w odleg³oœciach okreœlonych w za³¹czniku graficznym,

c/ wysokoœæ zabudowy do dwóch kondygnacji, w tym druga kondygnacja liczona jako poddasze u¿ytkowe,

d/ dachy symetryczne dwu- lub czterospadowe z mo¿liwoœci¹ realizacji przyczó³ków i naczó³ków o zalecanym pokryciu dachówk¹ lub materia³em dachówkopodobnym,

e/ dopuszcza siê mo¿liwoœæ lokalizacji jedno kondygnacyjnych budynków gara¿owych lub gospodarczo-gara¿owych dobudowanych do budynku mieszkalnego (o architekturze nawi¹zuj¹cej do obiektu podstawowego) lub wolno stoj¹cych z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy,

f/ dopuszcza siê przeznaczenie pod zabudowê maksymalnie do 35 % powierzchni dzia³ek budowlanych, pozosta³¹ czêœæ nale¿y u¿ytkowaæ jako czynn¹ biologicznie (ogrody, zieleñ ozdobna, trawniki),

g/ ogrodzenia trwa³e w granicach nieruchomoœci,

g.1/ od strony dróg publicznych wysokoœæ ogrodzenia nie mo¿e przekroczyæ 180 cm a coko³u 60 cm,

g.2/ obowi¹zuje zakaz stosowania ogrodzeñ z prefabrykowanych p³yt ¿elbetowych,

h/ mo¿liwoœæ lokalizacji us³ug bytowych,

i/ wyklucza siê mo¿liwoœæ lokalizacji inwestycji mog¹cych znacz¹co pogorszyæ stan œrodowiska,

j/ zasady obs³ugi infrastrukturalnej zgodnie z warunkami okreœlonymi w § 16 niniejszej uchwa³y,

k/ dopuszcza siê dotychczasowy sposób u¿ytkowania gruntów do czasu podjêcia realizacji projektowanych zamierzeñ inwestycyjnych.

3. W zakresie uzbrojenia technicznego ustala siê:

3.1. Zaopatrzenie w wodê z sieci wodoci¹gowej na warunkach dysponenta sieci,

3.2. Odprowadzenie œcieków do projektowanej kanalizacji,

3.3. Dopuszcza siê - w okresie przejœciowym - odprowadzanie œcieków do zbiornika wybieralnego zlokalizowanego w obrêbie dzia³ki, zgodnie z warunkami technicznymi i sanitarnymi okreœlonymi w przepisach szczególnych pod warunkiem uzgodnienia zapewnienia odbioru œcieków na zmodernizowan¹ oczyszczalniê w Trzebiszynie lub inn¹ (Kluczbork, Olesno),

3.4. Zasilanie w energiê elektryczn¹ na warunkach Rejonu Energetycznego Kluczbork.

3.5. Ciep³o ze Ÿróde³ w³asnych pracuj¹cych na bazie paliw sta³ych, p³ynnych lub w oparciu o energiê elektryczn¹,

3.6. Dopuszcza siê mo¿liwoœæ realizacji instalacji grzewczych na gaz propan - butan lub olej opa³owy oraz lokalizacjê zbiorników (podziemnych, przysypanych lub naziemnych) na paliwo z zachowaniem warunków technicznych i bezpieczeñstwa po¿arowego.

4. Gromadzenie i usuwanie odpadów w ramach systemu ogólnogminnego.

Gospodarkê odpadami komunalnymi nale¿y prowadziæ na bazie urz¹dzeñ s³u¿¹cych do gromadzenia odpadów (pojemniki lub kontenery).

Usuwanie i unieszkodliwianie odpadów przez wyspecjalizowane jednostki gminne lub podmioty gospodarcze na wysypisko gminne, powiatowe lub inne o uregulowanym statusie formalno - prawnym.

5. Dopuszczalny poziom ha³asu wyra¿ony równowa¿nym poziomem dŸwiêku w dB(A) wynosi:

a/ w porze dziennej:

- od drogi publicznej - 55 dB/A,
- od innych obiektów i grup Ÿróde³ ha³asu - 45 dB/A.

b/ w porze nocnej:

- od drogi publicznej - 45 dB/A,
- od innych obiektów i grup Ÿróde³ ha³asu - 40 dB/A.

§ 9. 1. Dla terenu obejmuj¹cego dzia³kê ew. nr 62 w miejscowoœci Gronowice, oznaczonych na za³¹czniku graficznym nr 2 do niniejszej uchwa³y symbolem - **P, UR** ustala siê:

1.1. Przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy przemys³owej lub rzemios³a produkcyjno-us³ugowego, w tym: budynki produkcyjne, magazynowe i warsztatowe, budynek mieszkalny w³aœciciela zak³adu produkcyjnego lub rzemieœlniczego oraz obiekty i urz¹dzenia towarzysz¹ce (gospodarcze, pomocnicze, a tak¿e dojazdy, parkingi, oraz zieleñ urz¹dzon¹, obiekty ma³ej architektury i urz¹dzenia infrastruktury technicznej).

1.2.Lokalne warunki, zasady i standardy kszta³towania zabudowy i urz¹dzania terenu, w tym:

a/ mo¿liwoœæ ³¹czenia funkcji mieszkaniowej i produkcyjno-us³ugowej w ramach w³asnoœci nieruchomoœci ,

b/ adaptacjê oraz mo¿liwoœæ dokonywania remontów, modernizacji, rozbudowy, przekszta³ceñ, wymiany zu¿ytej technicznie zabudowy oraz lokalizacji nowej zabudowy pod warunkiem zachowania:

b.1/ nieprzekraczalnych linii zabudowy okreœlonych na rysunku planu,

b.2/ zachowania wysokoœci zabudowy maksymalnie do dwóch kondygnacji (2 kondygnacja liczona jako poddasze u¿ytkowe), a dla zabudowy produkcyjnej i warsztatowo-gospodar-

czej - jednej kondygnacji,

b.3/ zachowania warunków technicznych i bezpieczeñstwa po¿arowego okreœlonych przepisami szczególnymi,

b.4/ zachowania dopuszczalnych norm uci¹¿liwoœci w granicy w³asnoœci terenu,

c/ dopuszcza siê realizacjê inwestycji mog¹cych znacz¹co pogorszyæ stan œrodowiska pod warunkiem ograniczenia uci¹¿liwoœci do granic w³adania terenem,

c.1/ dla inwestycji mog¹cych znacz¹co pogorszyæ stan œrodowiska wymagane jest sporz¹dzenie raportu oddzia³ywania przedsiêwziêcia na œrodowisko wykazuj¹cego spe³nienie wymogu zapisanego w pkt c,

d/ zasady obs³ugi infrastrukturalnej zgodnie z warunkami okreœlonymi w § 16 niniejszej uchwa³y,

e/ dopuszcza siê dotychczasowy sposób u¿ytkowania gruntów do czasu podjêcia realizacji projektowanych zamierzeñ inwestycyjnych.

§ 10. 1. Dla terenu obejmuj¹cego czêœæ dzia³ki ew. nr 604/286 w miejscowoœci Jasienie, oznaczonych na za³¹czniku graficznym nr 3 do niniejszej uchwa³y symbolem - **MN** ustala siê:

1.1. Przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej, obejmuj¹cej: budynki mieszkalne jednorodzinne - wolno stoj¹ce, budynki gospodarcze, gara¿e, zieleñ ogrodow¹, obiekty ma³ej architektury i urz¹dzenia rekreacyjne, oraz urz¹dzenia infrastruktury technicznej.

1.2.Lokalne warunki, zasady i standardy kszta³towania zabudowy i urz¹dzania terenu, w tym:

a/ mo¿liwoœæ wydzielenia 5 dzia³ek budowlanych,

b/ obowi¹zuje zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy od krawêdzi jezdni dróg istniej¹cych i projektowanych w odleg³oœciach okreœlonych w za³¹czniku graficznym,

c/ wysokoœæ zabudowy do dwóch kondygnacji, w tym druga kondygnacja liczona jako poddasze u¿ytkowe,

d/ dachy symetryczne dwu- lub czterospadowe z mo¿liwoœci¹ realizacji przyczó³ków i naczó³ków o zalecanym pokryciu dachówk¹ lub materia³em dachówkopodobnym,

e/ dopuszcza siê mo¿liwoœæ lokalizacji jedno kondygnacyjnych budynków gara¿owych lub gospodarczo-gara¿owych dobudowanych do budynku mieszkalnego (o architekturze nawi¹zuj¹cej do obiektu podstawowego) lub wolno stoj¹cych z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy,

f/ dopuszcza siê przeznaczenie pod zabudowê maksymalnie do 35 % powierzchni dzia³ek budowlanych, pozosta³ czêœæ nale¿y u¿ytkowaæ jako czynn¹ biologicznie (ogrody, zieleñ ozdobna, trawniki),

g/ ogrodzenia trwa³e w granicach nieruchomoœci:

g.1/ od strony dróg publicznych wysokoœæ ogrodzenia nie mo¿e przekroczyæ 180 cm a coko³u 60 cm,

g.2/ obowi¹zuje zakaz stosowania ogrodzeñ z prefabrykowanych p³yt ¿elbetowych,

h/ mo¿liwoœæ lokalizacji us³ug bytowych,

i/ wyklucza siê mo¿liwoœæ lokalizacji inwestycji mog¹cych znacz¹co pogorszyæ stan œrodowiska,

j/ zasady obs³ugi infrastrukturalnej zgodnie z warunkami okreœlonymi w § 16 niniejszej uchwa³y,

k/ dopuszcza siê dotychczasowy sposób u¿ytkowania gruntów do czasu podjêcia realizacji projektowanych zamierzeñ inwestycyjnych.

2. Dla terenu obejmuj¹cego czêœæ dzia³ki ew. nr 604/286 w miejscowoœci Jasienie, oznaczonych na za³¹czniku graficznym nr 3 do niniejszej uchwa³y symbolem - **RZ** ustala siê:

2.1. Przeznaczenie podstawowe - tereny trwa³ych u¿ytków zielonych.

2.2. Lokalne warunki, zasady i standardy kszta³towania zabudowy i urz¹dzania terenu, w tym:

a/ zakaz realizacji zabudowy kubaturowej,

b/ dopuszcza siê mo¿liwoœæ urz¹dzenia ogrodu lub sadu,

c/ mo¿liwoœæ prowadzenia sieci doziemnych infrastruktury technicznej.

§ 11.1. Dla terenu obejmuj¹cego dzia³kê ew. nr 39/1 w miejscowoœci Trzebiszyn, oznaczonych na za³¹czniku graficznym nr 4 do niniejszej uchwa³y symbolem - **MN** ustala siê:

1.1. Przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej, obejmuj¹cej: budynki mieszkalne jednorodzinne - wolno stoj¹ce, budynki gospodarcze, gara¿e, zieleñ ogrodow¹, obiekty ma³ej architektury i urz¹dzenia rekreacyjne, urz¹dzenia infrastruktury technicznej oraz drogê dojazdow¹ do wydzielonych dzia³ek.

1.2.Lokalne warunki, zasady i standardy kszta³towania zabudowy i urz¹dzania terenu, w tym:

a/ obowi¹zuje zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy od krawêdzi jezdni dróg istniej¹cych i projektowanych w odleg³oœciach okreœlonych w za³¹czniku graficznym,

b/ wysokoœæ zabudowy do dwóch kondygnacji, w tym druga kondygnacja liczona jako poddasze u¿ytkowe,

c/ dachy symetryczne dwu- lub czterospadowe z mo¿liwoœci¹ realizacji przyczó³ków i naczó³ków o zalecanym pokryciu dachówk¹ lub materia³em dachówkopodobnym,

d/ dopuszcza siê mo¿liwoœæ lokalizacji jedno kondygnacyjnych budynków gara¿owych lub gospodarczo-gara¿owych dobudowanych do budynku mieszkalnego (o architekturze nawi¹zuj¹cej do obiektu podstawowego) lub wolno stoj¹cych z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy,

e/ dopuszcza siê przeznaczenie pod zabudowê maksymalnie do 35 % powierzchni dzia³ek budowlanych, pozosta³ czêœæ nale¿y u¿ytkowaæ jako czynn¹ biologicznie (ogrody, zieleñ ozdobna, trawniki),

f/ ogrodzenia trwa³e w granicach nieruchomoœci:

f.1/ od strony dróg publicznych wysokoœæ ogrodzenia nie mo¿e przekroczyæ 180 cm a coko³u 60 cm,

f.2/ obowi¹zuje zakaz stosowania ogrodzeñ z prefabrykowanych p³yt ¿elbetowych,

g/ mo¿liwoœæ lokalizacji us³ug bytowych,

h/ wyklucza siê mo¿liwoœæ lokalizacji inwestycji mog¹cych znacz¹co pogorszyæ stan œrodowiska,

i/ zasady obs³ugi infrastrukturalnej zgodnie z warunkami okreœlonymi w § 16 niniejszej uchwa³y,

j/ dopuszcza siê dotychczasowy sposób u¿ytkowania gruntów do czasu podjêcia realizacji projektowanych zamierzeñ inwestycyjnych.

§ 12.1. Dla terenu obejmuj¹cego dzia³kê ew. nr 33/2 w miejscowoœci Trzebiszyn, oznaczonych na za³¹czniku graficznym nr 5 do niniejszej uchwa³y symbolem - **UTL** ustala siê:

1.1. Przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy letniskowej, obejmuj¹cej: budynek mieszkalny, zieleñ ogrodow¹, obiekty ma³ej architektury i urz¹dzenia rekreacyjne, urz¹dzenia infrastruktury technicznej.

1.2. Lokalne warunki, zasady i standardy kszta³towania

zabudowy i urz¹dzania terenu, w tym:

a/ wysokoœæ zabudowy do dwóch kondygnacji, w tym druga kondygnacja liczona jako poddasze u¿ytkowe,

b/ mo¿liwoœæ lokalizacji obiektu typu kontenerowego, posadowionego na palach b¹dŸ podmurówce spe³niaj¹cego stosowne wymagania przepisów prawa budowlanego, bezpieczeñstwa po¿arowego i ochrony sanitarnej,

c/ zakazuje siê stosowania pokrycia dachowego rozprzestrzeniaj¹cego ogieñ,

d/ zasady obs³ugi infrastrukturalnej zgodnie z warunkami okreœlonymi w § 16 niniejszej uchwa³y.

§ 13.1. Dla terenu obejmuj¹cego dzia³ki ew. nr 3/7 i 3/8 w miejscowoœci Trzebiszyn, oznaczonych na za³¹czniku graficznym nr 6 do niniejszej uchwa³y symbolem - **MN** ustala siê:

1.1. Przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej, obejmuj¹cej: budynki mieszkalne jednorodzinne - wolno stoj¹ce, budynki gospodarcze, gara¿e, zieleñ ogrodow¹, obiekty ma³ej architektury i urz¹dzenia rekreacyjne, urz¹dzenia infrastruktury technicznej oraz drogê dojazdow¹ do wydzielonych dzia³ek.

1.2. Lokalne warunki, zasady i standardy kszta³towania zabudowy i urz¹dzania terenu, w tym:

a/ obowi¹zuje zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy od krawêdzi jezdni dróg istniej¹cych i projektowanych w odleg³oœciach okreœlonych w za³¹czniku graficznym,

b/ wysokoœæ zabudowy do dwóch kondygnacji, w tym druga kondygnacja liczona jako poddasze u¿ytkowe,

c/ dachy symetryczne dwu- lub czterospadowe z mo¿liwoœci¹ realizacji przyczó³ków i naczó³ków o zalecanym pokryciu dachówk¹ lub materia³em dachówkopodobnym,

d/ dopuszcza siê mo¿liwoœæ lokalizacji jedno kondygnacyjnych budynków gara¿owych lub gospodarczo-gara¿owych dobudowanych do budynku mieszkalnego (o architekturze nawi¹zuj¹cej do obiektu podstawowego) lub wolno stoj¹cych z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy,

e/ dopuszcza siê przeznaczenie pod zabudowê maksymalnie do 35 % powierzchni dzia³ek budowlanych, pozosta³¹ czêœæ nale¿y u¿ytkowaæ jako czynn¹ biologicznie (ogrody, zieleñ ozdobna, trawniki),

f/ ogrodzenia trwa³e w granicach nieruchomoœci:

f.1/ od strony dróg publicznych wysokoœæ ogrodzenia nie mo¿e przekroczyæ 180 cm a cokó³u 60 cm,

f.2/ obowi¹zuje zakaz stosowania ogrodzeñ z prefabrykowanych p³yt ¿elbetowych,

g/ wyklucza siê mo¿liwoœæ lokalizacji inwestycji mog¹cych znacz¹co pogorszyæ stan œrodowiska,

h/ zasady obs³ugi infrastrukturalnej zgodnie z warunkami okreœlonymi w § 16 niniejszej uchwa³y,

i/ dopuszcza siê dotychczasowy sposób u¿ytkowania gruntów do czasu podjêcia realizacji projektowanych zamierzeñ inwestycyjnych.

§ 14.1.Dla terenu obejmuj¹cego dzia³ki ew. nr 1/6, 1/16, 1/17, 1/18, 1/19 zabudowanego obiektami by³ej fermy hodowlanej w miejscowoœci Trzebiszyn, oznaczonych na za³¹czniku graficznym nr 7 do niniejszej uchwa³y poni¿szymi symbolami, ustala siê nastêpuj¹ce podstawowe przeznaczenie funkcjonalne, w tym:

1NO - tereny mechaniczno-biologicznej oczyszczalni œcieków, obejmuj¹ce obiekty oczyszczalni œcieków, przepompowni œcieków, budynki magazynowe, gospodarcze, oraz obiekty i urz¹dzenia towarzysz¹ce a tak¿e dojazdy, oraz zieleñ urz¹dzon¹, obiekty ma³ej architektury i urz¹dzenia infrastruktury technicznej.

2UH, UR, K, S, B, KS - tereny zabudowy handlu hurtowego, rzemios³a produkcyjno-us³ugowego, sk³adów, baz sprzêtowo-transportowych, obs³ugi ruchu drogowego, oraz parkingów.

3P, S, B, UR, UH, KS, K, oraz 5P, S, B, UR, UH, KS, K - tereny zabudowy produkcyjnej, magazynów, sk³adów, rzemios³a produkcyjno-us³ugowego, handlu hurtowego, baz sprzêtowo-transportowych, obs³ugi ruchu drogowego i parkingów.

4K, 9K - tereny parkingów.

6P, S, B, UR, UH, KS, 7P, S, B, UR, UH, KS - tereny zabudowy produkcyjnej, magazynów, sk³adów, rzemios³a produkcyjno-us³ugowego, handlu hurtowego, baz sprzêtowo-transportowych, obs³ugi ruchu drogowego.

8ZP, 9ZP, 13ZP - tereny zieleni urz¹dzonej - izolacyjnej.

10S, B, KS, K - tereny magazynów, sk³adów, baz sprzêtowo-transportowych, obs³ugi ruchu drogowego i parkingów.

11P, S, B, UR, UH, KS, 11P, S, B, UR, UH, KS - tereny zabudowy produkcyjnej, magazynów, sk³adów, rzemios³a produkcyjno-us³ugowego, handlu hurtowego, obs³ugi ruchu drogowego.

14EE, 15EE - tereny obiektów i urz¹dzeñ elektroenergetycznych - stacji transformatorowych 15/0,4 kV.

KU_Z - tereny ulic ruchu zbiorczego.

KU_L - tereny ulic ruchu lokalnego.

KU_D - tereny dróg dojazdowych.

2. W ramach terenów ustala siê lokalne warunki, zasady i standardy kszta³towania zabudowy oraz urz¹dzania terenu, w tym:

a/ lokalizacja funkcji mog¹cych znacz¹co pogorszyæ stan œrodowiska wymaga sporz¹dzenia raportu oddzia³ywania na œrodowisko,

b/ wymagane stosowanie technologii minimalizuj¹cych oddzia³ywanie na œrodowisko,

c/ ewentualna uci¹¿liwoœæ lub szkodliwoœæ dla œrodowiska wywo³ana przez obiekty produkcyjne, us³ugowe i inne nie mo¿e wykraczaæ poza granice terenów, o których mowa w ust. 1,

d/ w terenach po³o¿onych w obrêbie strefy izolacyjnej wokó³ oczyszczalni œcieków wyklucza siê mo¿liwoœæ przetwarzania, produkcji i magazynowania artyku³ów spo¿ywczych, warzyw i owoców,

e/ nakaz gospodarczego wykorzystania odpadów poprodukcyjnych ,

f/ nieprzekraczalne linie zabudowy w odleg³oœci okreœlonej na rysunku planu,

g/ wysokoœæ zabudowy: 2 - 3 kondygnacji lub nie wiêcej ni¿ 12 m liczonych od powierzchni terenu do szczytu dachu,

h/ wjazd na teren z projektowanych dróg ruchu zbiorczego, lokalnego i dróg dojazdowych - oznaczonych na rysunku planu,

i/ dopuszcza siê mo¿liwoœæ zagospodarowania terenu w ca³oœci lub czêœci przez jednego lub kilku inwestorów, oraz mo¿liwoœæ dokonywania podzia³ów geodezyjnych, pod warunkiem

zachowania ustalonej funkcji terenu oraz zapewnienia wydzielonym terenom dojazdu drog¹ publiczn¹ ,

j/ w ramach terenu nale¿y zaprojektowaæ zieleñ nisk¹ i wysok¹, place gospodarcze i manewrowe, elementy ma³ej architektury, parkingi oraz drogi dojazdowe niezbêdne dla obs³ugi terenów,

k/ mo¿liwoœæ realizacji obiektów i urz¹dzeñ towarzysz¹cych,

l/ dopuszcza siê mo¿liwoœæ rozbiórki dotychczasowych budynków,

m/ dla terenu 1NO wyznacza siê obszar potencjalnego negatywnego oddzia³ywania oczyszczalni œcieków na œrodowisko (obszar izolacyjny), w granicach pasa o szerokoœci 150 m, w którym obowi¹zuje bezwzglêdny zakaz wznoszenia jakichkolwiek obiektów przeznaczonych na sta³y pobyt ludzi, oraz obiektów szczególnej ochrony,

n/ w terenach oznaczonych symbolem ZP nale¿y:

n.1/ zachowaæ istniej¹c¹ zieleñ nisk¹, krzewy oraz drzewostan,

n.2/ wykluczyæ mo¿liwoœæ realizacji obiektów kubaturowych,

n.3/ realizowaæ nasadzenia krzewów i zadrzewieñ,

n.4/ dopuszcza siê prowadzenie sieci uzbrojenia technicznego niezbêdnego do funkcjonowania obiektów dzia³alnoœci gospodarczej,

o/ w terenach oznaczonych symbolem KS dopuszcza siê mo¿liwoœæ realizacji magazynów paliw ciek³ych lub gazowych :

o.1/ lokalizacjê zbiorników paliwowych nale¿y poprzedziæ szczegó³owymi badaniami hydrogeologicznymi oraz sporz¹dzeniem raportu oddzia³ywania przedsiêwziêcia na œrodowisko, okreœlaj¹cymi mo¿liwoœci i warunki techniczne realizacji przedsiêwziêcia,

p/ w terenach oznaczonych symbolem EE dopuszcza siê: utrzymanie, modernizacjê, i mo¿liwoœæ wymiany urz¹dzeñ elektroenergetyki,

r/ w terenach oznaczonych symbolem K nale¿y uwzglêdniæ:

r.1/ realizacjê nawierzchni utwardzonej, krytej asfaltem, p³ytami betonowymi lub kostk¹ typu polbruk,

r.2/ realizacjê odwodnienia i oœwietlenia terenu,

r.3/ liczbê miejsc parkingowych nale¿y dostosowaæ do wielkoœci projektowanego programu us³ugowego w terenach o których mowa w ust. 1 - przyjmuj¹c obowi¹zuj¹ce wskaŸniki,

s/ dla ulic i dróg dojazdowych obowi¹zuj¹ linie rozgraniczaj¹ce i parametry okreœlone na za³¹czniku graficznym,

s.1/ w liniach rozgraniczaj¹cych ulic i dróg ustala siê mo¿liwoœæ lokalizacji doziemnej infrastruktury technicznej z zachowaniem obowi¹zuj¹cych przepisów i norm bran¿owych,

t/ w terenie 3P, S, B, UR, UH, KS, K dopuszcza siê mo¿liwoœæ realizacji stacji bazowej telefonii komórkowej,

u/ zasady obs³ugi infrastrukturalnej okreœlaj¹ warunki ustalone w § 16 niniejszej uchwa³y.

§ 15.1.Dla terenu obejmuj¹cego dzia³kê ew. nr 1/7 zabudowanego obiektami administracyjno-warsztatowymi by³ej fermy hodowlanej w miejscowoœci Trzebiszyn, oznaczonego na za³¹czniku graficznym nr 8 do niniejszej uchwa³y poni¿szymi symbolami, ustala siê nastêpuj¹ce podstawowe przeznaczenie funkcjonalne, w tym:

1P, S, B, UR, UH, 3P, S, B, UR, UH, 7P, S, B, UR, UH, 8P, S, B, UR, UH - tereny zabudowy produkcyjnej, magazynów, sk³adów, baz sprzêtowo-transportowych, rzemios³a produkcyjno-us³ugowego, handlu hurtowego.

2K, 4K, 9K - tereny parkingów.

5P, S, B, KS, K - tereny zabudowy produkcyjnej, magazynów, sk³adów, obiektów i urz¹dzeñ obs³ugi ruchu samochodowego, parkingów.

6S, UR, UH - tereny magazynów, us³ug rzemios³a i handlu.

KU_L - tereny ulic ruchu lokalnego.

KU_D - tereny dróg dojazdowych.

2. W ramach wydzielonych terenów ustala siê lokalne warunki, zasady i standardy kszta³towania zabudowy oraz urz¹dzania terenu, w tym:

a/ lokalizacja funkcji mog¹cych znacz¹co pogorszyæ stan œrodowiska wymaga sporz¹dzenia raportu oddzia³ywania na œrodowisko,

b/ wymagane stosowanie technologii minimalizuj¹cych oddzia³ywanie na œrodowisko,

c/ ewentualna uci¹¿liwoœæ lub szkodliwoœæ dla œrodowiska wywo³ana przez obiekty produkcyjne, us³ugowe i inne nie mo¿e wykraczaæ poza granice terenów, o których mowa w ust. 1,

d/ nakaz gospodarczego wykorzystania odpadów poprodukcyjnych ,

e/ nieprzekraczalne linie zabudowy w odleg³oœciach okreœlonych na rysunku planu,

f/ wysokoœæ zabudowy: 2 - 3 kondygnacji lub nie wiêcej ni¿ 12 m liczonych od powierzchni terenu do szczytu dachu,

g/ wjazd na teren z projektowanych ulic ruchu lokalnego i dróg dojazdowych - oznaczonych na rysunku planu,

h/ dopuszcza siê mo¿liwoœæ zagospodarowania terenu w ca³oœci lub czêœci przez jednego lub kilku inwestorów, oraz mo¿liwoœæ dokonywania podzia³ów geodezyjnych, pod warunkiem zachowania ustalonej funkcji terenu oraz zapewnienia wydzielonym terenom dojazdu drog¹ publiczn¹ ,

i/ w ramach terenu nale¿y zaprojektowaæ zieleñ nisk¹ i wysok¹, place gospodarcze i manewrowe, elementy ma³ej architektury, parkingi oraz drogi dojazdowe niezbêdne dla obs³ugi terenów,

j/ mo¿liwoœæ realizacji obiektów i urz¹dzeñ towarzysz¹cych,

k/ dopuszcza siê mo¿liwoœæ rozbiórki dotychczasowych budynków,

l/ w terenach oznaczonych symbolem KS dopuszcza siê mo¿liwoœæ realizacji obiektów i urz¹dzeñ obs³ugi ruchu samochodowego, w tym: warsztatów diagnostycznych i naprawczych,

m/ w terenach oznaczonych symbolem K nale¿y uwzglêdniæ:

m.1/ realizacjê nawierzchni utwardzonej, krytej asfaltem, p³ytami betonowymi lub kostk¹ typu polbruk,

m.2/ realizacjê odwodnienia i oœwietlenia terenu,

m.3/ liczbê miejsc parkingowych nale¿y dostosowaæ do wielkoœci projektowanego programu us³ugowego w terenach o których mowa w ust. 1 - przyjmuj¹c obowi¹zuj¹ce wskaŸniki,

n/ dla ulic i dróg dojazdowych obowi¹zuj¹ linie rozgraniczaj¹ce i parametry okreœlone na za³¹czniku graficznym:

n.1/ w liniach rozgraniczaj¹cych ulic i dróg ustala siê mo¿liwoœæ lokalizacji doziemnej infrastruktury technicznej z zachowaniem obowi¹zuj¹cych przepisów i norm bran¿owych,

o/ w terenie oznaczonym symbolem 8P,S,B, UR, UH dopuszcza siê mo¿liwoœæ realizacji stacji bazowej telefonii komórkowej,

p/ zasady obs³ugi infrastrukturalnej okreœlaj¹ warunkami ustalone w § 16 niniejszej uchwa³y.

§ 16. Dla terenów w granicach okreœlonych na za³¹cznikach graficznych do niniejszej uchwa³y ustala siê nastêpuj¹ce

zasady realizacji uzbrojenia technicznego:

1.W zakresie sieci wodoci¹gowej:

1/zaopatrzenie budynków i obiektów w wodê z sieci wodoci¹gowej wyprowadzonej z istniej¹cych lub projektowanych przewodów w liniach rozgraniczaj¹cych dróg i ulic.

2/zaopatrzenie w wodê do celów bytowych, produkcyjno - us³ugowych oraz przeciwpo¿arowych z ujêæ zasilaj¹cych wodoci¹gi grupowe,

3/rozprowadzenie po terenie projektowanych przedsiêwziêæ inwestycyjnych poprzez przewody o przekrojach zabezpieczaj¹cych planowane potrzeby, w tym tak¿e potrzeby przeciwpo¿arowe,

4/wodoci¹gi nale¿y budowaæ jako ruroci¹gi doziemne w sposób zapewniaj¹cy najmniejsz¹ liczbê skrzy¿owañ i zbli¿eñ z innymi obiektami budowlanymi i istniej¹cym uzbrojeniem podziemnym,

5/przebieg ruroci¹gu powinien zapewniæ dogodne warunki budowy, bezpieczn¹ eksploatacjê oraz mo¿liwoœæ dostêpu do wodoci¹gu w ci¹gu ca³ego roku,

6/budowê i montaż nale¿y przeprowadziæ zgodnie z wymaganiami technicznymi okreœlonymi w normach bran¿owych,

7/w uzasadnionych przypadkach dopuszcza siê prowadzenie odcinków sieci poza liniami rozgraniczaj¹cymi dróg i ulic w uzgodnieniu z w³aœcicielami nieruchomoœci pod warunkiem zachowania obowi¹zuj¹cych odleg³oœci od budynków.

2.W zakresie kanalizacji sanitarnej:

1/projektuje siê realizacjê przy³¹czy do istniej¹cej kanalizacji sanitarnej w Trzebiszynie, oraz do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej w miejscowoœciach : Chocianowice, Gronowice i Jasienie,

2/dopuszcza siê - w okresie przejœciowym - odprowadzanie œcieków do zbiorników wybieralnych zlokalizowanych w obrêbie dzia³ek, zgodnie z warunkami technicznymi i sanitarnymi okreœlonymi w przepisach szczególnych pod warunkiem uzgodnienia zapewnienia odbioru œcieków na zmodernizowan¹ oczyszczalniê w Trzebiszynie lub inn¹ (Kluczbork, Olesno),

3/budowa przy³¹czy kanalizacyjnych wymaga:

- realizacji ruroci¹gu doziemnego w sposób zapewniaj¹cy najmniejsz¹ liczbê skrzy¿owañ i zbli¿eñ z innymi obiektami budowlanymi i istniej¹cym uzbrojeniem podziemnym,

- przebieg ruroci¹gu powinien zapewniæ dogodne warunki budowy, bezpieczn¹ eksploatacjê oraz mo¿liwoœæ dostêpu do ruroci¹gu w ci¹gu ca³ego roku,

- budowê i montaż nale¿y przeprowadziæ zgodnie z wymaganiami technicznymi okreœlonymi w normach bran¿owych,

- prowadzenia sieci w liniach rozgraniczaj¹cych dróg i ulic,

- dopuszcza siê prowadzenie odcinków sieci poza liniami rozgraniczaj¹cymi dróg i ulic w uzgodnieniu z w³aœcicielami nieruchomoœci pod warunkiem zachowania obowi¹zuj¹cych odleg³oœci od budynków,

- w ci¹gach projektowanych sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza siê mo¿liwoœæ realizacji przepompowni,

4/ œcieki technologiczne przed odprowadzeniem na oczyszczalniê œcieków wymagaj¹ podczyszczenia w miejscu ich powstania.

3.W zakresie kanalizacji deszczowej:

1/tereny projektowanego zainwestowania nale¿y odwadniaæ poprzez wykonanie sieci kanalizacji deszczowej, zaopatrzonej w studzienki kanalizacyjne oraz kratki œciekowe,

2/wody opadowe z terenów produkcyjno-magazynowych, us³ugowych i obs³ugi ruchu samochodowego nale¿y odprowadzaæ do istniej¹cych i projektowanych kana³ów zaopatrzonych w urz¹dzenia podczyszczaj¹ce (separatory):

2/1. W terenach projektowanej zabudowy mieszkaniowej i letniskowej dopuszcza siê mo¿liwoœæ odprowadzenia wód do istniej¹cych rowów przydro¿nych,

3/wody opadowe z terenów produkcyjnych ("brudne") wymagaj¹ wstêpnego podczyszczenia na urz¹dzeniach oczyszczaj¹cych:

3/1. Odprowadzenie œcieków "brudnych" - podczyszczonych na urz¹dzeniach oczyszczaj¹cych do rowów przydro¿nych - wymaga uzyskania pozwolenia wodno - prawnego,

4/odcinki kanalizacji deszczowej nale¿y prowadziæ w liniach rozgraniczaj¹cych dróg i ulic zgodnie z wymaganiami technicznymi okreœlonymi w normach bran¿owych.

4. W zakresie zasilania energetycznego:

1/w celu ograniczenia negatywnego oddzia³ywania elektromagnetycznego na œrodowisko i zdrowie ludzi wyznacza siê pas ograniczonego u¿ytkowania - niskiej zieleni izolacyjnej wzd³u¿ linii energetycznej 110 kV GPZ Kuniów - GPZ Bierdzany o szerokoœci 13 m po obu stronach od osi linii,

2/w obszarze, o którym mowa w pkt. 1 obowi¹zuje:

a/ bezwzglêdny zakaz wznoszenia jakichkolwiek obiektów i urz¹dzeñ z wy³¹czeniem infrastruktury technicznej, jeœli nie narusza to wymagañ okreœlonych w odrêbnych przepisach dotycz¹cych sieci najwy¿szych napiêæ,

3/utrzymuje siê istniej¹ce stacje transformatorowe 15/0,4 kV, z dopuszczeniem ich modernizacji, wymiany lub likwidacji,

4/dla obs³ugi terenów projektowanych funkcji przewiduje siê mo¿liwoœæ realizacji nowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV zlokalizowanych w ich obrêbie jako obiekty towarzysz¹ce, dla których nale¿y zapewniæ sta³y dostêp,

5/projektowan¹ sieæ œredniego i niskiego napiêcia nale¿y wykonywaæ w liniach rozgraniczaj¹cych dróg i ulic,

6/dla istniej¹cych linii œredniego i niskiego napiêcia ustala siê mo¿liwoœæ ich likwidacji i zast¹pienia liniami kablowymi - doziemnymi,

7/dopuszcza siê mo¿liwoœæ realizacji odcinków linii prowadzonych poza liniami rozgraniczaj¹cymi dróg i ulic - nie koliduj¹cych z innymi obiektami i urz¹dzeniami,

8/budowê i montaż linii œredniego i niskiego napiêcia nale¿y prowadziæ zgodnie z normami bran¿owymi w sposób zapewniaj¹cy dogodne warunki budowy, bezpieczn¹ eksploatacjê oraz mo¿liwoœæ dostêpu do linii w ci¹gu ca³ego roku.

5.W zakresie sieci telekomunikacyjnej:

1/ linie telefoniczne nale¿y budowaæ jako kablowe doziemne w sposób zapewniaj¹cy najmniejsz¹ liczbê skrzy¿owañ i zbli¿eñ z innymi obiektami budowlanymi wymagaj¹cymi dodatkowych zabezpieczeñ,

2/ dopuszcza siê mo¿liwoœæ:

a/ ustawienia wyniesionych modu³ów centrali telefonicznej w postaci wolno stoj¹cych szaf sieci dostêpowej,

3/ przebieg linii powinien zapewniæ dogodne warunki budowy, bezpieczn¹ eksploatacjê oraz mo¿liwoœæ dostêpu do linii i modu³ów w ci¹gu ca³ego roku,

4/budowê i montaż nale¿y przeprowadziæ zgodnie z normami bran¿owymi.

6. W zakresie ciep³ownictwa:

1/zaopatrzenie w ciep³o z instalacji indywidualnych z wykorzystaniem niskoemisyjnych Ÿróde³ energii (gaz, olej opa³owy, energia elektryczna), z zachowaniem obowi¹zuj¹cych przepisów i norm bran¿owych,

2/dopuszcza siê realizacjê instalacji na gaz propan-butan i olej opa³owy oraz zbiorników (podziemnych, naziemnych lub przysypanych) na paliwo z zachowaniem warunków technicznych i bezpieczeñstwa po¿arowego.

7. W zakresie sieci gazowniczej:

1/ w przypadku budowy sieci gazowniczej w miejscowoœciach: Chocianowice, Gronowice, Jasienie, Trzebiszyn dopuszcza siê realizacjê przy³¹czy w sposób zapewniaj¹cy najmniejsz¹ liczbê skrzy¿owañ i zbli¿eñ z innymi obiektami budowlanymi i istniej¹cym uzbrojeniem podziemnym,

2/ budowê i monta¿ nale¿y przeprowadziæ zgodnie z wymaganiami technicznymi okreœlonymi w normach bran¿owych.

8.Gospodarka odpadami:

1/odprowadzanie odpadów komunalnych do pojemników lub kontenerów i usuwanie w ramach gminnego systemu gromadzenia i usuwania odpadów na gminne, powiatowe lub inne o uregulowanym statusie formalno - prawnym,

2/zasady zagospodarowania odpadów niebezpiecznych lub innych ni¿ niebezpieczne okreœlaj¹ przepisy ustawy o odpadach.

9. Prowadzenie na nieruchomoœciach przewodów i urz¹dzeñ infrastruktury technicznej wymaga przed³o¿enia do wniosku o pozwolenie na budowê zgód w³aœcicieli lub wieczystych u¿ytkowników tych nieruchomoœci, lub zezwolenia Starosty na przeprowadzenie linii - je¿eli w³aœciciel lub wieczysty u¿ytkownik nieruchomoœci nie wyra¿a zgody na wykonanie prac ziemnych.

Po zakoñczeniu robót ziemnych, teren nale¿y przywróciæ do stanu poprzedniego, niezw³ocznie po za³o¿eniu i przeprowadzeniu urz¹dzeñ i linii.

§ 17.Na terenach objêtych niniejszymi zmianami obowi¹zuj¹ nastêpuj¹ce warunki wynikaj¹ce z potrzeb ochrony œrodowiska przyrodniczego:

1. Zgodnie z rozporz¹dzeniem MOŒZNiL z dnia 28 kwietnia 1998r. w sprawie dopuszczalnych wartoœci stê¿eñ substancji zanieczyszczaj¹cych w powietrzu (Dz.U. Nr 55, poz. 355 z 6 maja 1998r.) dla terenu opracowania obowi¹zuj¹ dopuszczalne wartoœci stê¿eñ okreœlone w za³¹czniku nr 1 do w/w rozporz¹dzenia.

2. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej obowi¹zuj¹ dopuszczalne poziomy natê¿enia ha³asu w œrodowisku, wynikaj¹ce z aktualnie obowi¹zuj¹cych przepisów prawnych w wysokoœci:

a/ dla ha³asu pochodz¹cego od dróg lub linii kolejowych:

Leq w dzieñ od godz. 6^{00} - 22^{00} - 60 dB/A/
Leq w nocy od godz. 22^{00} - 6^{00} - 50 dB/A/

b/ dla ha³asu od pozosta³ych obiektów i grup Ÿróde³ ha³asu

Leq w dzieñ od godz. 6^{00} - 22^{00} - 50 dB/A/
Leq w nocy od godz. 22^{00} - 6^{00} - 40 dB/A/

2.1. Wewn¹trz terenów, na których prowadzona jest dzia³alnoœæ gospodarcza, zaleca siê aby dotrzymane by³y warunki wynikaj¹ce z rozporz¹dzenia MPiPS z dnia 1 grudnia 1989 r. w sprawie najwy¿szych dopuszczalnych stê¿eñ i natê¿eñ czynników szkodliwych dla zdrowia w œrodowisku pracy (Dz. U. z 1995 r. Nr 69, poz. 351).

3.Lokalizacja inwestycji mog¹cych znacz¹co pogorszyæ stan œrodowiska dopuszczalna jest wg zasad okreœlonych przepisami ustawy z dnia 9 listopada 2000 r. o dostêpie do informacji o œrodowisku i jego ochronie oraz o cenach oddzia³ywania na œrodowisko (Dz.U. Nr 109, poz.1157).

4.Do czasu wydania przez Radê Ministrów rozporz¹dzenia, o którym mowa w art. 30 ust. 4 ustawy z dnia 9 listopada 2000 r. o dostêpie do informacji o œrodowisku i jego ochronie oraz ocenach oddzia³ywania na œrodowisko (Dz.U. Nr 109, poz.1157) - zakazuje siê lokalizowania w granicach opracowania inwestycji szczególnie szkodliwych dla œrodowiska i zdrowia ludzi okreœlonych w rozporz¹dzeniu MOŒZNiL z dnia 14 lipca 1998r. w sprawie okreœlenia rodzajów inwestycji szczególnie szkodliwych dla œrodowiska i zdrowia ludzi albo mog¹cych pogorszyæ stan œrodowiska oraz wymagañ, jakim powinny odpowiadaæ oceny oddzia³ywania na œrodowisko tych inwestycji (Dz. U. Nr 93, poz.589).

5.Dla funkcji o charakterze produkcyjno - us³ugowym wprowadza siê nakaz gospodarczego zagospodarowania odpadów poprodukcyjnych. Zasady zagospodarowania odpadów niebezpiecznych lub innych ni¿ niebezpieczne okreœlaj¹ przepisy ustawy o odpadach.

6.Nakazuje siê prowadzenie gospodarki odpadami komunalnymi na bazie urz¹dzeñ s³u¿¹cych do gromadzenia odpadów oraz usuwania i unieszkodliwiania ich, przez wyspecjalizowane jednostki gminne lub podmioty gospodarcze w ramach gminnego systemu gromadzenia i usuwania odpadów na gminne, powiatowe lub inne o uregulowanym statusie formalno-prawnym sk³adowisko odpadów komunalnych.

7. Œcieki sanitarne z terenów projektowanej zabudowy mieszkaniowej nale¿y docelowo odprowadzaæ do projektowanej kanalizacji sanitarnej. Tymczasowo œcieki sanitarne bêd¹ odprowadzane do zbiorników wybieralnych - sk¹d nale¿y je wywoziæ na zmodernizowan¹ oczyszczalniê w Trzebiszynie lub inn¹ /obowi¹zuje uzyskanie uzgodnienia zapewnienia odbioru œcieków/. Œcieki sanitarne z terenów produkcyjno-sk³adowych w Trzebiszynie nale¿y odprowadziæ do istniej¹cej kanalizacji sanitarnej z wyprowadzeniem na oczyszczalniê w Trzebiszynie. Œcieki technologiczne przed odprowadzeniem na oczyszczalniê œcieków wymagaj¹ podczyszczenia w miejscu ich powstania. Wody opadowe z posesji mieszkalnych i terenów nieprodukcyjnych /czyste/ odprowadzane bêd¹ do istniej¹cych i projektowanych rowów. Wody opadowe z terenów produkcyjnych ("brudne") wymagaj¹ wstêpnego podczyszczenia na urz¹dzeniach oczyszczaj¹cych.

8. Gospodarkê ciepln¹ dla celów socjalno - bytowych i technologicznych nale¿y prowadziæ na bazie kot³owni lokalnych /pracuj¹cych na paliwach niskoemisyjnych (ciek³e i gazowe) lub z wykorzystaniem energii elektrycznej/.

9. Przy prowadzeniu robót ziemnych lub w czasie przebudowy istniej¹cych obiektów budowlanych nale¿y powstrzymywaæ siê przed przekszta³ceniami istniej¹cej rzeŸby terenu i niszczeniem istniej¹cej szaty roœlinnej w stopniu przekraczaj¹cym niezbêdny zakres dzia³añ, s³u¿¹cy uzyskaniu zak³adanego celu; w przypadku dzia³añ mog¹cych naruszyæ równowagê przyrodnicz¹, sporz¹dziæ nale¿y ekspertyzê ekologiczn¹ spe³niaj¹c¹ wymogi § 11.1 rozporz¹dzenia Rady Ministrów z dnia 23 stycznia 1987r. o ochronie powierzchni ziemi (Dz.U. Nr 4, poz. 23).

10. Lokalizacja inwestycji mog¹cych znacz¹co pogorszyæ stan œrodowiska dopuszczalna jest w terenach oznaczonych na za³¹cznikach graficznych nr 7 i 8 do niniejszej uchwa³y - wg zasad okreœlonych przepisami ustawy z dnia 9 listopada 2000 r. o dostêpie do informacji o œrodowisku i jego ochronie oraz ocenach oddzia³ywania na œrodowisko (Dz.U. Nr 109, poz.1157).

11. W terenach zabudowy mieszkaniowej dopuszcza siê lokalizacjê us³ug o charakterze nieuci¹¿liwym, tj. takich, które nie powoduj¹ wystêpowania zjawisk fizycznych lub stanów utrudniaj¹cych ¿ycie lub dokuczliwych dla otaczaj¹cego œrodowiska np. us³ugi handlu, gastronomii, us³ugi bytowe, us³ugi kultury itp..

§ 18. Dla terenów objêtych ustaleniami niniejszego planu obowi¹zuj¹ nastêpuj¹ce warunki wynikaj¹ce z potrzeb ochrony dóbr kultury:

1. W przypadku odkrycia w trakcie prowadzenia robót ziemnych, znalezisk archeologicznych na inwestorze ci¹¿y obowi¹zek:

1.1. Powiadomienia Pañstwowej S³u¿by Ochrony Zabytków w Opolu o znalezisku.

1.2. Przeprowadzenia na koszt inwestora ratowniczych badañ archeologicznych przez specjalistyczne placówki (np. Muzeum Œl¹ska Opolskiego).

2. Projektowane budynki mieszkalne winny nawi¹zywaæ bry³ do istniej¹cej zabudowy.

§ 19.Do czasu podjêcia realizacji inwestycji w terenach, o których mowa w §8 - 13§ niniejszej uchwa³y, dopuszcza siê dotychczasowy sposób u¿ytkowania gruntów.

ROZDZIA£ III

Przepisy koñcowe.

§ 20.W sprawach nie unormowanych ustaleniami niniejszych zmian planu, obowi¹zuj¹ przepisy ustaw szczególnych.

§ 21.Dla nieruchomoœci objêtych ustaleniami niniejszej uchwa³y ustala siê stawkê procentow¹ s³u¿¹c¹ do naliczania op³aty w zwi¹zku ze wzrostem wartoœci nieruchomoœci (stosownie do art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym) w wysokoœci:

- 30 % (trzydzieœci procent) - dla terenów produkcyjno-sk³adowych i us³ug komercyjnych (P,S,B,UR,UH,KS),
- 20 % (dwadzieœcia procent) - dla terenów projektowanej zabudowy mieszkaniowej (MN, UTL),
- 0 % (zero procent) - dla terenów projektowanej zieleni (RZ i ZP).

§ 22.Wykonanie uchwa³y powierza siê Zarz¹dowi Gminy Lasowice Wielkie.

§ 23.Trac¹ moc ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Lasowice Wielkie, zatwierdzonego uchwa³ Nr XIV/57/86 Gminnej Rady Narodowej w Lasowicach Wielkich z dnia 30 grudnia 1986r., w czêœci dotycz¹cej dzia³ek ewidencyjnych nr:

1/ 456/6, 546/6, 610/6 - obrêb Chocianowice,
2/ 62 - obrêb Gronowice,
3/ 604/286 - obrêb Jasienie ,
4/ 39/1, 33/2, 3/6, 3/8, 1/6, 1/16, 1/17, 1/18, 1/19, 1/7 - obrêb Trzebiszyn.

§ 24.Uchwa³a podlega og³oszeniu w Dzienniku Urzêdowym Województwa Opolskiego i na tablicy og³oszeñ Urzêdu Gminy Lasowice Wielkie.

§ 25.Uchwa³a wchodzi w ¿ycie 14 dni po og³oszeniu.

Przewodnicz¹cy
Rady Gminy
Józef Szymoszek

867

Uchwa³a Nr XXXI / 290 / 2001
Rady Gminy w Prószkowie

z dnia 24 wrzeœnia 2001 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Winów.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorz¹dzie gminnym (Dz.U. z 1996r. Nr 13, poz. 74 , Nr 58 poz. 261, Nr 106, poz .496, Nr 132, poz.622 ; 1997r. Nr 9, poz. 43, Nr 106, poz. 679, Nr 107, poz. 686, Nr 113, poz. 734 , Nr 123, poz. 775 ; 1998r Nr 155, poz. 1014, Nr 162, poz. 1126; 2000r. Nr 26, poz. 306, Nr 48, poz. 552, Nr 62, poz 718, Nr 88, poz. 985, Nr 95, poz.1041, Nr 91, poz. 1009, Nr 95, poz. 1041; 2001 r. Nr 45, poz. 497) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999r Nr 15, poz. 139, Nr 41, poz. 412, Nr 111, poz. 1279; 2000r. Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz. 1157, Nr 120, poz. 1268; 2001r. Nr 14, poz 124) - Rada Gminy w Prószkowie u c h w a l a, co nastêpuje:

§ 1.Uchwala siê miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Winów, którego przedmiotem s¹: tereny istniej¹cego zainwestowania tej miejscowoœci, tereny przeznaczone pod rozwój zainwestowania oraz tereny u¿ytków rolnych po³o¿onych w bezpoœrednim otoczeniu.

§ 2. 1.Granice opracowania planu okreœla rysunek planu stanowi¹cy za³¹cznik nr 1 do niniejszej uchwa³y .

2.Ustalenia okreœlone na rysunku planu oznaczonym nr 1 wraz z przepisami niniejszej uchwa³y stanowi¹ ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu objêtego planem.

§ 3. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Winów w czêœci graficznej sk³ada siê z rysunków planu oznaczonych nr 1 i 2 - w skali 1 : 2000.

Rysunki planu przy pomocy graficznych oznaczeñ okreœlaj¹:

1/przeznaczenie i warunki przestrzennego zagospodarowania terenów,

2/zasady obs³ugi w zakresie infrastruktury technicznej i podzia³u nieruchomoœci.

2. Rozró¿nia siê nastêpuj¹ce rodzaje ustaleñ regulacyjnych i funkcjonalnych planu :

1) obowi¹zuj¹ce , okreœlone na rysunku nr 1:

a) granice obszarów objêtych planem,

b) linie rozgraniczenia terenów o ró¿nym przeznaczeniu lub o ró¿nych zasadach zagospodarowania,

c) symbole przeznaczenia terenów,

d) nieprzekraczalne linie zabudowy,

e) granice obszarów objêtych ochron¹ prawn¹ lub sanitarn¹, terenów podlegaj¹cych ochronie na podstawie przepisów szczególnych oraz obszarów zagro¿onych,

2) pozosta³e oznaczenia maj¹ charakter informacyjny, dozwolone jest ich uœciœlenie na etapie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

§ 4 .Ilekroæ w przepisach niniejszej uchwa³y mówi siê o:

1) terenie - nale¿y przez to rozumieæ wyznaczony liniami rozgraniczaj¹cymi obszar o okreœlonej funkcji oznaczonej odpowiednim symbolem u¿ytkowania,

2) przeznaczeniu podstawowym - nale¿y przez to rozumieæ rodzaj przeznaczenia dominuj¹cego na danym terenie,

3) zagospodarowaniu tymczasowym - nale¿y przez to rozumieæ dopuszczalny planem sposób u¿ytkowania lub zagospodarowania terenów do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego,

4) us³ugach publicznych, obejmuj¹cych obiekty i urz¹dzenia realizowane z bud¿etu pañstwa lub gminy a w szczególnoœci : oœwiaty, kultury, ochrony zdrowia, opieki spo³ecznej, sportu i rekreacji a tak¿e innych zadañ realizowanych w ramach zadañ w³asnych gminy , zadañ zleconych oraz wprowadzanych do realizacji w drodze negocjacji przez administracjê rz¹dow¹,

5) us³ugach komercyjnych - nale¿y przez to rozumieæ obiekty : us³ugowo-handlowe, gastronomiczne, rzemios³a, instytucji finansowych, jednostek gospodarczych o charakterze us³ugowym , ³¹cznoœci oraz innych o charakterze us³ugowym, nie zak³ócaj¹cych funkcji mieszkaniowej oraz nie wywo³uj¹cych konfliktów s¹siedzkich,

6) urz¹dzeniach towarzysz¹cych - nale¿y przez to rozumieæ obiekty technicznego wyposa¿enia (naziemne i podziemne) s³u¿¹ce funkcji dominuj¹cej,

7) drogach g³ównych, lokalnych gminnych, dojazdowych oraz ci¹gach pieszo-jezdnych nale¿y przez to rozumieæ drogi publiczne realizowane na zasadach okreœlonych w przepisach o drogach publicznych,

8) dojeŸdzie (do dzia³ki) - nale¿y przez to rozumieæ czêœæ terenu dzia³ki s³u¿¹c¹ potrzebom komunikacji to znaczy; przeprowadzeniu dostêpu do drogi publicznej oraz przy³¹czy infrastruktury technicznej do dzia³ki po³o¿onej w drugiej linii zabudowy,

9) szkodliwych uci¹¿liwoœciach dla œrodowiska - nale¿y przez to rozumieæ zjawiska fizyczne lub stany o natê¿eniu utrudniaj¹cym ¿ycie, albo dokuczliwe dla œrodowiska w stopniu powoduj¹cym zagro¿enie dla zdrowia ludzi, uszkodzenie lub zniszczenie œrodowiska,

10) strefie ochrony konserwatorskiej - nale¿y przez to rozumieæ obszar, na którym elementy dawnego uk³adu przestrzennego zachowa³y siê w stanie nienaruszonym lub jedynie nieznacznie zniekszta³conym. Jest to obszar uznany za szczególnie wa¿ny jako materialne œwiadectwo historyczne. W strefie tej zak³ada siê pierwszeñstwo wymagañ konserwatorskich nad wszelk¹ prowadzon¹ wspó³czeœnie dzia³alnoœci¹ inwestycyjn¹,

11) strefie ochrony ekspozycji uk³adu zabytkowego - nale¿y przez to rozumieæ obszar stanowi¹cy zabezpieczenie w³aœciwego eksponowania zespo³ów zabudowy lub obiektów zabytkowych o szczególnych wartoœciach krajobrazowych,

12) strefie obserwacji archeologicznej - nale¿y przez to rozumieæ tereny w pobli¿u stanowisk archeologicznych z du¿ym prawdopodobieñstwem wystêpowania znalezisk nowych, dot¹d nie znanych lub czêœci terenu nie objête dot¹d poszukiwaniami archeologicznymi,

13) granice stref, o których mowa w pkt 10 - 12 oraz lokalizacjê obiektów objêtych ochron¹ prawn¹ okreœla rysunek planu.

§ 5. 1. Na obszarze objêtym planem ustala siê

nastêpuj¹ce oznaczenia okreœlaj¹ce przeznaczenie terenów :

1) PS - tereny wielofunkcyjne; dzia³alnoœci produkcyjnej , sk³adowania i magazynowania,
2) S - tereny sk³adowania i magazynowania,
3) MN - tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
4) 1MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na obszarze zagro¿onym powodzi¹,
5) MR - tereny o przewadze zabudowy zagrodowej,
6) 1MR - tereny zabudowy zagrodowej na obszarze zagro¿onym powodzi¹,
7) M/U - tereny zabudowy mieszkaniowej albo zagrodowej z us³ugami lub
MR/U - rzemios³em bez szkodliwych uci¹¿liwoœci dla œrodowiska,
8) UPz - tereny us³ug ochrony zdrowia,
9) UPr - tereny obiektów kultu religijnego,
10) UPk - tereny obiektów kultury z mieszkalnictwem,
11) UC - tereny us³ug komercyjnych (innych),
12) UCg - tereny us³ug gastronomii, turystyki i hotelarstwa,
13) UCh - tereny us³ug handlu,
14) ZP - tereny parku , zieleni parkowej,
15) ZC - teren cmentarza,
16) Z - zieleñ wysoka na terenie innej funkcji,
17) RO - tereny upraw ogrodniczych i sadów z mo¿liwoœci¹ zabudowy,
18) RP - tereny u¿ytków rolnych (pól, ³k i pastwisk) bez mo¿liwoœci zabudowy,
19) TK3 - tereny urz¹dzeñ usuwania œcieków,
20) TE3 - tereny urz¹dzeñ elektroenergetycznych,
21) KS - tereny parkingów,

tereny dróg publicznych , w tym:
22) KG - teren drogi g³ównej (krajowej nr 45),
23) KZ - teren ulicy zbiorczej (ci¹g drogi wojewódzkiej nr 414),
24) KL - tereny ulic lokalnych (gminnych),
25) KD - tereny ulic dojazdowych,
26) KX - tereny ci¹gów pieszych.

§ 6 . 1. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami PS s¹ nastêpuj¹ce:
1) zasady zagospodarowania terenów:
Przeznaczenie podstawowe: Tereny wielofunkcyjne w tym; tereny us³ug ³cznoœci, dzia³alnoœci produkcyjnej, sk³adowania i magazynowania. Dozwolona lokalizacja ma³ych zak³adów produkcyjnych, zbytu wyrobów w tym budowlanych, zapleczy administracyjno-technicznych i socjalnych.
Przeznaczenie uzupe³niaj¹ce: parkingi, urz¹dzenia i sieci infrastruktury technicznej, zieleñ urz¹dzona izolacyjna.
Zakaz lokalizowania w granicach dzia³ki obiektów i urz¹dzeñ us³ugowych lub produkcyjnych zaliczonych w przepisach o ochronie œrodowiska do kategorii przedsiêwziêæ mog¹cych znacz¹co oddzia³ywaæ na œrodowisko - zawsze wymagaj¹cych sporz¹dzenia raportu oddzia³ywania na œrodowisko.
Dozwolony podzia³ terenu na dzia³ki. Podzia³ ten powinien zapewniaæ powierzchnie dzia³ek pozwalaj¹ce na prawid³owe ich zagospodarowanie oraz dostêp do drogi publicznej. Minimalna szerokoœæ dojazdu nie powinna byæ mniejsza ni¿ 6 metrów , umo¿liwiaj¹c doprowadzenie niezbêdnych urz¹dzeñ infrastruktury technicznej,
2) dozwolone kierunki przekszta³ceñ:
a/przebudowa zagospodarowania terenu i budowa nowych obiektów i urz¹dzeñ zwi¹zanych z funkcj¹ podstawow¹ terenu, w sposób zgodny z obowi¹zuj¹cymi przepisami szczególnymi i normami,
b/dopuszczalna lokalizacja obiektów kubaturowych o lekkiej konstrukcji zwi¹zanych z us³ugami, wystawiennictwem, ekspozycj¹ oraz elementów reklamowych,
c/ustala siê obowi¹zek wyznaczenia w obrêbie w³asnoœci niezbêdnej iloœci miejsc postojowych dla samochodów osobowych i rowerów,
d/wzd³u¿ granicy dzia³ek koniecznoœæ urz¹dzania pasów zieleni izolacyjnej trzystopniowej,
e/odleg³oœæ linii zabudowy od terenów dróg i ulic co najmniej 5 metrów od granicy dzia³ki,
f/odleg³oœci zabudowy od istniej¹cych linii elektroenergetycznych okreœli zarz¹dca tych sieci,
g/dopuszczalna wysokoœæ zabudowy wynosi do dwóch kondygnacji naziemnych,
h/architektura budynków dostosowana wygl¹dem do otoczenia, wskazane nawi¹zanie do formy regionalnej,
i/zalecane dachy o symetrycznym uk³adzie po³aci (dopuszczalne wielospadowe),
j/tereny zabudowane oraz utwardzone nawierzchnie, dojazdy i dojœcia nie powinny ³cznie przekraczaæ 65% powierzchni dzia³ki, pozosta³ czêœæ u¿ytkowaæ jako biologicznie czynn¹ tzn. trawniki, zieleñ ozdobna, ogrody.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem S s¹ nastêpuj¹ce:
1) zasady zagospodarowania terenów: Przeznaczenie podstawowe: Tereny sk³adów . Dozwolona lokalizacja obiektów sk³adów, magazynów i hurtowni oraz obiektów zwi¹zanych z obs³ug¹ dzia³alnoœci charytatywnej a tak¿e zapleczy administracyjno-technicznych lub socjalnych . Przeznaczenie uzupe³niaj¹ce: parkingi, sieci i urz¹dzenia infrastruktury technicznej, zieleñ izolacyjna urz¹dzona. Zakaz lokalizowania w granicach dzia³ki obiektów i urz¹dzeñ us³ugowych lub produkcyjnych zaliczonych w przepisach o ochronie œrodowiska do kategorii przedsiêwziêæ mog¹cych znacz¹co oddzia³ywaæ na œrodowisko - zawsze wymagaj¹cych sporz¹dzenia raportu oddzia³ywania na œrodowisko lub co do których obowi¹zek sporz¹dzenia raportu oddzia³ywania na œrodowisko mo¿e byæ wymagany,

2) zasady zabudowy dzia³ek:
a) odleg³oœæ linii zabudowy od terenów dróg i ulic okreœla rysunek planu,
b) odleg³oœci zabudowy od istniej¹cych linii elektroenergetycznych okreœla rysunek planu,
c) dopuszczalna wysokoœæ zabudowy wynosi do dwóch kondygnacji naziemnych,
d) architektura budynków dostosowana wygl¹dem do otoczenia, wskazane nawi¹zanie do formy regionalnej,
e) zalecane dachy o symetrycznym uk³adzie po³aci (dozwolone wielospadowe) ,
f) tereny zabudowane oraz utwardzone nawierzchnie, dojazdy i dojœcia nie powinny ³cznie przekraczaæ 60% powierzchni dzia³ki, pozosta³ czêœæ u¿ytkowaæ jako biologicznie czynn¹ tzn. trawniki, zieleñ ozdobna, ogrody,
g) ogrodzenie dzia³ek nie powinno przekraczaæ pasa drogowego okreœlonego w niniejszym planie.
3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami MN s¹ nastêpuj¹ce:
1) zasady zagospodarowania terenów:
Przeznaczenie podstawowe: istniej¹ce oraz projekto-

wane tereny mieszkalnictwa jednorodzinnego. Przeznaczenie uzupe³niaj¹ce: a) budynki gara¿owe i gospodarcze oraz miejsca postojowe - zwi¹zane z funkcj¹ mieszkaniow¹ terenu, b) niezbêdna infrastruktura techniczna, c) zieleñ przydomowa , w tym ogrody.

Dozwolone jest przeznaczenie czêœci terenu dzia³ki pod lokalizowanie us³ug nie zak³ócaj¹cych funkcji mieszkaniowej obszaru (o wielkoœci do 20% powierzchni u¿ytkowej budynku mieszkalnego). Tereny dzia³ek, na których dozwolona jest lokalizacja zabudowy mieszkaniowej z us³ugami lub nieuci¹¿liwym rzemios³em , o wielkoœci powy¿ej 20% powierzchni u¿ytkowej budynku mieszkalnego dozwolona jest na terenach wskazanych na rysunku planu.

Zabrania siê lokalizowania w granicach dzia³ek obiektów i urz¹dzeñ us³ugowych zaliczonych do kategorii przedsiêwziêæ mog¹cych znacz¹co oddzia³ywaæ na œrodowisko, które zawsze wymagaj¹ sporz¹dzenia raportu oddzia³ywania na œrodowisko oraz co do których obowi¹zek sporz¹dzenia raportu mo¿e byæ wymagany. Dozwolone jest stosowanie innych podzia³ów terenów na dzia³ki ni¿ okreœla rysunek planu. Podzia³ ten powinien zapewniaæ powierzchnie dzia³ek pozwalaj¹ce na prawid³owe ich zagospodarowanie (w³aœciwe dla zabudowy wolno stoj¹cej lub bliŸniaczej) oraz dostêp do drogi publicznej. Minimalna szerokoœæ dojazdu nie powinna byæ mniejsza ni¿ 6 metrów , umo¿liwiaj¹c doprowadzenie niezbêdnych urz¹dzeñ infrastruktury technicznej.

Przy zagospodarowaniu terenów po³o¿onych w s¹siedztwie korytarza energetycznego a w szczególnoœci linii elektroenergetycznej 2 x 110 kV , bezwzglêdnie uwzglêdniæ nale¿y dopuszczalne linie zabudowy okreœlone planem.

Dla terenów po³o¿onych na obszarach; a) strefy ochrony konserwatorskiej i ochrony krajobrazu kulturowego, b) strefy obserwacji archeologicznej - obowi¹zuj¹ ustalenia okreœlone w § 8 pkt 1,

2) zasady zabudowy dzia³ek:

a) budynki mieszkalne wolno stoj¹ce dozwolone bliŸniacze,

b) odleg³oœæ linii zabudowy od terenów dróg i ulic okreœla rysunek planu,

c) odleg³oœci zabudowy od istniej¹cych linii elektroenergetycznych okreœla rysunek planu,

d) dopuszczalna wysokoœæ zabudowy wynosi do dwóch kondygnacji naziemnych,

e) architektura budynków dostosowana wygl¹dem i skal¹ do otoczenia, wskazane nawi¹zanie do formy regionalnej, uk³ad kalenicy budynku dostosowaæ do zabudowy na dzia³kach s¹siednich,

f) dachy o symetrycznym uk³adzie po³aci (dozwolone wielospadowe) ,

g) mo¿liwoœæ wykorzystania poddasza na cele mieszkaniowe,

h) ustala siê zasadê lokalizowania budynków gospodarczych na zapleczu dzia³ki z mo¿liwoœci¹ usytuowania bezpoœrednio przy granicy dzia³ki s¹siada lub dobudowanych do budynków gospodarczych na dzia³kach s¹siednich,

i) tereny zabudowane oraz utwardzone nawierzchnie, dojazdy i dojœcia nie powinny ³¹cznie przekraczaæ 35% powierzchni dzia³ki, pozosta³¹ czêœæ u¿ytkowaæ jako biologicznie czynn¹ tzn. trawniki, zieleñ ozdobna, ogrody,

j) ogrodzenie dzia³ek nie powinno przekraczaæ pasa drogowego okreœlonego w niniejszym planie,

k) tereny dzia³ek po³o¿onych poni¿ej poziomu dróg wymagaj¹ przystosowania do celów budowlanych poprzez podniesienie / nasypanie / terenu .

Minimalny poziom pod³ogi parteru ustala siê co najmniej 0,50m. nad poziomem jezdni drogi.

l) zasady obs³ugi komunikacyjnej okreœla rysunek planu .

4. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem 1MN s¹ nastêpuj¹ce:

1) zasady zagospodarowania terenów:

Przeznaczenie podstawowe: istniej¹ca zabudowa mieszkalna jednorodzinna. Dozwolona jest modernizacja i rozbudowa istniej¹cych budynków mieszkalnych oraz uzupe³nienie niezbêdnych urz¹dzeñ infrastruktury technicznej .

Ze wzglêdu na po³o¿enie na obszarze zagro¿enia powodziowego ustala siê zakaz wyznaczania nowych dzia³ek budowlanych na cele budowy nowych budynków mieszkalnych. Dopuszczalne uzupe³nienie zabudowy na dzia³kach przeznaczonych na ten cel w dotychczas obowi¹zuj¹cym planie.

Zabrania siê lokalizowania w granicach dzia³ek obiektów i urz¹dzeñ us³ugowych zaliczonych do kategorii przedsiêwziêæ mog¹cych znacz¹co oddzia³ywaæ na œrodowisko, które zawsze wymagaj¹ sporz¹dzenia raportu oddzia³ywania na œrodowisko oraz co do których obowi¹zek sporz¹dzenia raportu mo¿e byæ wymagany,

2) zasady zabudowy dzia³ek:

a) odleg³oœæ linii zabudowy od terenów dróg i ulic okreœla rysunek planu,

b) dopuszczalna wysokoœæ zabudowy wynosi do dwóch kondygnacji naziemnych,

c) architektura budynków dostosowana wygl¹dem i skal¹ do otoczenia, wskazane nawi¹zanie do formy regionalnej, uk³ad kalenicy budynku dostosowaæ do zabudowy na dzia³kach s¹siednich,

d) dachy o symetrycznym uk³adzie po³aci (dozwolone wielospadowe) ,

e) dopuszcza siê mo¿liwoœæ sytuowania budynków niemieszkalnych bezpoœrednio przy granicy dzia³ki s¹siada lub dobudowanych do budynków gospodarczych na dzia³kach s¹siednich,

f) tereny zabudowane oraz utwardzone nawierzchnie, dojazdy i dojœcia nie powinny ³¹cznie przekraczaæ 40% powierzchni dzia³ki, pozosta³¹ czêœæ u¿ytkowaæ jako biologicznie czynn¹ tzn. trawniki, zieleñ ozdobna, ogrody,

g) ogrodzenie dzia³ek nie powinno przekraczaæ pasa drogowego okreœlonego w niniejszym planie,

5. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem MR s¹ nastêpuj¹ce:

1) zasady zagospodarowania terenów:

Przeznaczenie podstawowe: tereny istniej¹cej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z ogrodami oraz zabudowy zwi¹zanej z gospodark¹ roln¹ (zagrodowej). Dozwolona modernizacja i rozbudowa istniej¹cych oraz budowê nowych budynków w sposób zgodny z obowi¹zuj¹cymi przepisami szczególnymi. Dopuszczalna wielkoœæ obiektów produkcji zwierzêcej do 15 DJP.

Zabrania siê lokalizowania w granicach dzia³ek obiektów i urz¹dzeñ us³ugowych zaliczonych do kategorii przedsiêwziêæ mog¹cych znacz¹co oddzia³ywaæ na œrodowisko, które zawsze wymagaj¹ sporz¹dzenia raportu oddzia³ywania na œrodowisko oraz co do których obowi¹zek sporz¹dzenia raportu mo¿e byæ wymagany a tak¿e wymagaj¹cych miejsc parkingowych poza terenem dzia³ki lub wielokrotnej obs³ugi transportowej w ci¹gu doby a tak¿e ciê¿kiego transportu dostawczego.

Mo¿liwoœæ podzia³u terenu na dzia³ki. Podzia³ ten powinien zapewniaæ powierzchnie dzia³ek pozwalaj¹ce na prawid³owe ich zagospodarowanie oraz dostêp do drogi publicznej oraz uwzglêdniaæ odleg³oœci budynków od granicy dzia-

³ek okreœlone w warunkach technicznych.

Dla terenów po³o¿onych na obszarach; a) strefy ochrony konserwatorskiej i ochrony krajobrazu kulturowego, b) strefy obserwacji archeologicznej - obowi¹zuj¹ ustalenia okreœlone w § 8 pkt 1,

2) zasady zabudowy dzia³ek:

a) odleg³oœæ linii zabudowy od terenów dróg i ulic okreœla rysunek planu,

b) odleg³oœci zabudowy od istniej¹cych linii elektroenergetycznych okreœla rysunek planu,

c) dopuszczalna wysokoœæ zabudowy wynosi do dwóch kondygnacji naziemnych,

d) architektura budynków dostosowana wygl¹dem i skal¹ do otoczenia, wskazane nawi¹zanie do formy regionalnej, uk³ad kalenicy budynku dostosowaæ do zabudowy na dzia³kach s¹siednich,

e) dachy o symetrycznym uk³adzie po³aci (dozwolone wielospadowe), zalecane krycie dachówk¹,

f) dozwolone sytuowanie budynków niemieszkalnych bezpoœrednio przy granicy dzia³ki s¹siada lub dobudowanych do budynków gospodarczych na dzia³kach s¹siednich,

g) tereny zabudowane oraz utwardzone nawierzchnie, dojazdy i dojœcia nie powinny ³¹cznie przekraczaæ 60% powierzchni dzia³ki, pozosta³ą czêœæ u¿ytkowaæ jako biologicznie czynn¹ tzn. trawniki, zieleñ ozdobna, ogrody,

h) ogrodzenie dzia³ek nie powinno przekraczaæ pasa drogowego okreœlonego w niniejszym planie.

6. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem 1MR s¹ nastêpuj¹ce:

1) zasady zagospodarowania terenów:

Przeznaczenie podstawowe: tereny istniej¹cej zabudowy mieszkalno -zagrodowej. Dozwolona modernizacja i rozbudowa istniej¹cych oraz budowa nowych budynków w sposób zgodny z obowi¹zuj¹cymi przepisami szczególnymi. Ze wzglêdu na po³o¿enie na obszarze zagro¿enia powodziowego, ustala siê zakaz wyznaczania nowych dzia³ek budowlanych na cele budowy nowych budynków mieszkalnych oraz nowej zabudowy zwi¹zanej z gospodark¹ roln¹.

Dopuszczalna wielkoœæ obiektów produkcji zwierzêcej do 15 DJP.

Zabrania siê lokalizowania w granicach dzia³ek obiektów i urz¹dzeñ us³ugowych zaliczonych do kategorii przedsiêwziêæ mog¹cych znacz¹co oddzia³ywaæ na œrodowisko, które zawsze wymagaj¹ sporz¹dzenia raportu oddzia³ywania na œrodowisko oraz co do których obowi¹zek sporz¹dzenia raportu mo¿e byæ wymagany a tak¿e wymagaj¹cych miejsc parkingowych poza terenem dzia³ki lub wielokrotnej obs³ugi transportowej w ci¹gu doby a tak¿e ciê¿kiego transportu dostawczego,

2) zasady zabudowy dzia³ek:

a) odleg³oœæ linii zabudowy od terenów dróg i ulic okreœla rysunek planu,

b) odleg³oœci zabudowy od istniej¹cych linii elektroenergetycznych okreœla rysunek planu,

c) dopuszczalna wysokoœæ zabudowy wynosi do dwóch kondygnacji,

d) architektura budynków dostosowana wygl¹dem i skal¹ do otoczenia, wskazane nawi¹zanie do formy regionalnej, uk³ad kalenicy budynku dostosowaæ do zabudowy na dzia³kach s¹siednich,

e) dachy o symetrycznym uk³adzie po³aci (dozwolone wielospadowe) ,

f) dozwolona mo¿liwoœæ sytuowania budynków niemieszkalnych bezpoœrednio przy granicy dzia³ki s¹siada lub dobudowanych do budynków gospodarczych na dzia³kach s¹siednich,

g) tereny zabudowane oraz utwardzone nawierzchnie, dojazdy i dojœcia nie powinny ³¹cznie przekraczaæ 60% powierzchni dzia³ki, pozosta³ą czêœæ u¿ytkowaæ jako biologicznie czynn¹ tzn. trawniki, zieleñ ozdobna, ogrody,

h) ogrodzenie dzia³ek nie powinno przekraczaæ pasa drogowego okreœlonego w niniejszym planie.

7. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN/U albo MR/U s¹ nastêpuj¹ce:

1) zasady zagospodarowania terenów:

Przeznaczenie podstawowe: tereny odpowiednio, zabudowy mieszkaniowej albo zagrodowej z us³ugami lub rzemios³em bez szkodliwych uci¹¿liwoœci dla œrodowiska. Dozwolone przeznaczenie terenów pod zabudowê mieszkaniow¹ albo zagrodow¹ z mo¿liwoœci¹ realizacji obiektów i zak³adów us³ugowo-wytwórczych, które nie zak³óc¹ funkcji mieszkaniowej obszaru. Powierzchnia u¿ytkowa budynków us³ugowo-produkcyjnych nie powinna przekraczaæ 800m^2. Przeznaczenie uzupe³niaj¹ce: budynki gospodarcze, gara¿e, parkingi, sieci i urz¹dzenia infrastruktury technicznej, zieleñ urz¹dzona izolacyjna.

Zabrania siê lokalizowania w granicach dzia³ek obiektów i urz¹dzeñ us³ugowych zaliczonych do kategorii przedsiêwziêæ mog¹cych znacz¹co oddzia³ywaæ na œrodowisko, które zawsze wymagaj¹ sporz¹dzenia raportu oddzia³ywania na œrodowisko oraz co do których obowi¹zek sporz¹dzenia raportu mo¿e byæ wymagany a tak¿e wymagaj¹cych miejsc parkingowych poza terenem dzia³ki lub wielokrotnej obs³ugi transportowej w ci¹gu doby a tak¿e ciê¿kiego transportu dostawczego. Dozwolone jest wykonanie innego ni¿ okreœla rysunek planu podzia³u terenów na dzia³ki. Podzia³ ten powinien zapewniaæ powierzchnie dzia³ek pozwalaj¹ce na prawid³owe ich zagospodarowanie oraz dostêp do drogi publicznej. Minimalna szerokoœæ dojazdu nie powinna byæ mniejsza ni¿ 6 metrów , umo¿liwiaj¹c doprowadzenie niezbêdnych urz¹dzeñ infrastruktury technicznej.

Dla terenów po³o¿onych na obszarach; a) strefy ochrony konserwatorskiej i ochrony krajobrazu kulturowego, b) strefy obserwacji archeologicznej - obowi¹zuj¹ ustalenia okreœlone w § 8 pkt 1,

2) zasady zabudowy dzia³ek:

a) odleg³oœæ linii zabudowy od terenów dróg i ulic okreœla rysunek planu,

b) odleg³oœci zabudowy od istniej¹cych linii elektroenergetycznych okreœla rysunek planu,

c) dopuszczalna wysokoœæ zabudowy wynosi do dwóch kondygnacji,

d) architektura budynków dostosowana wygl¹dem i skal¹ do otoczenia, wskazane nawi¹zanie do formy regionalnej, uk³ad kalenicy budynku dostosowaæ do zabudowy na dzia³kach s¹siednich,

e) dachy o symetrycznym uk³adzie po³aci (dozwolone wielospadowe),

f) zezwala siê na usytuowanie budynku niemieszkalnego bezpoœrednio przy granicy dzia³ki s¹siada lub dobudowanie do budynków gospodarczych na dzia³kach s¹siednich,

g) tereny zabudowane oraz utwardzone nawierzchnie, dojazdy i dojœcia nie powinny ³¹cznie przekraczaæ 65% powierzchni dzia³ki, pozosta³ą czêœæ u¿ytkowaæ jako biologicznie czynn¹ tzn. trawniki, zieleñ ozdobna, ogrody,

h) ogrodzenie dzia³ek nie powinno przekraczaæ pasa drogowego okreœlonego w niniejszym planie,

i) zasady obs³ugi komunikacyjnej terenów okreœla rysunek planu .

8.Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami UPz s¹ nastêpuj¹ce:

1) zasady zagospodarowania terenów:

Przeznaczenie podstawowe: tereny us³ug publicznych w szczególnoœci : ochrony zdrowia, opieki spo³ecznej, administracji, nauki, kultury, ³¹cznoœci.

Dozwolone jest lokalizowanie budynków us³ugowych nie przekraczaj¹cych 800m² powierzchni u¿ytkowej.

Przeznaczenie uzupe³niaj¹ce: parkingi ogólnodostêpne, sieci i urz¹dzenia infrastruktury technicznej, obiekty ma³ej architektury i zieleñ urz¹dzona.

Realizacja budowy powinna byæ zgodna z obowi¹zuj¹cymi przepisami szczególnymi oraz w oparciu o lokalne standardy kszta³towania zabudowy i zasady okreœlone niniejszym planem.

Zabrania siê lokalizowania w granicach dzia³ek obiektów i urz¹dzeñ us³ugowych zaliczonych do kategorii przedsiêwziêæ mog¹cych znacz¹co oddzia³ywaæ na œrodowisko, które zawsze wymagaj¹ sporz¹dzenia raportu oddzia³ywania na œrodowisko oraz co do których obowi¹zek sporz¹dzenia raportu mo¿e byæ wymagany a tak¿e wymagaj¹cych miejsc parkingowych poza terenem dzia³ki lub wielokrotnej obs³ugi transportowej w ci¹gu doby a tak¿e ciê¿kiego transportu dostawczego,

1) zasady zabudowy dzia³ek:

a) odleg³oœæ linii zabudowy od terenów dróg i ulic okreœla rysunek planu,

b) dozwolona wysokoœæ zabudowy wynosi do trzech kondygnacji naziemnych,

c) mo¿liwoœæ przebudowy, rozbudowy i modernizacji istniej¹cych budynków na cele okreœlone planem,

d) architektura budynków dostosowana wygl¹dem i skal¹ do otoczenia, wskazane nawi¹zanie do formy regionalnej, uk³ad kalenicy budynku dostosowaæ do zabudowy na dzia³kach s¹siednich,

e) dachy o symetrycznym uk³adzie po³aci (dozwolone wielospadowe) ,

f) dozwolone sytuowanie budynków bezpoœrednio przy granicy dzia³ki s¹siada lub dobudowanych do budynków gospodarczych na dzia³kach s¹siednich,

g) dozwolona lokalizacja urz¹dzeñ towarzysz¹cych oraz elementów reklamowych i ekspozycyjnych.

h) tereny zabudowane oraz utwardzone nawierzchnie, dojazdy i dojœcia nie powinny ³¹cznie przekraczaæ 60% powierzchni dzia³ki, pozosta³ą czêœæ u¿ytkowaæ jako biologicznie czynn¹ tzn. trawniki, zieleñ ozdobna, ogrody,

i) ogrodzenie dzia³ek nie powinno przekraczaæ pasa drogowego okreœlonego w niniejszym planie,

k) zasady obs³ugi komunikacyjnej okreœla rysunek planu.

9. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami UPr s¹ nastêpuj¹ce:

1)zasady zagospodarowania terenów:

Przeznaczenie podstawowe: teren koœcio³a parafialnego i Sanktuarium Matki Bo¿ej Trzykroæ Przedziwnej wraz z budynkami i urz¹dzeniami towarzysz¹cymi.

Dopuszczalne kierunki przekszta³ceñ:

a) teren po³o¿ony w obrêbie obszaru ochrony konserwatorskiej i ochrony uk³adu kulturowego - obowi¹zuj¹ ustalenia okreœlone w § 8 pkt 1,

b) dozwolona jest przebudowa , modernizacja i rozbudowa istniej¹cych budynków zwi¹zanych z funkcj¹ koœcio³a oraz obiektów towarzysz¹cych tzn. budynków mieszkalnych, gospodarczych, ogrodzenia, miejsc postojowych dla samochodów i rowerów, urz¹dzeñ i sieci infrastruktury technicznej - zgodnie z wymogami okreœlonymi w przepisach szczególnych ,

c) wskazane jest zachowanie formy przestrzennej kaplicy Sanktuarium lokalizowanej na terenie dzia³ki koœcielnej,

d) zakaz lokalizacji na terenie oraz na obiekcie koœcio³a nowych urz¹dzeñ (masztów, anten, nadajników itp.) nie s³u¿¹cych obiektowi kultu religijnego,

e) ustala siê obowi¹zek utrzymania trwa³ego i d³ugowiecznego drzewostanu,

f) zasadê obs³ugi komunikacyjnej okreœla rysunek planu.

10. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem UPk s¹ nastêpuj¹ce:

1) zasady zagospodarowania terenów:

Przeznaczenie podstawowe: teren us³ug kultury. Przeznaczenie uzupe³niaj¹ce :Funkcja mieszkaniowa, parkingi ogólnodostêpne, sieci i urz¹dzenia infrastruktury technicznej, obiekty ma³ej architektury i zieleñ urz¹dzona.

Realizacja budowy powinna byæ zgodna z obowi¹zuj¹cymi przepisami szczególnymi oraz w oparciu o lokalne standardy kszta³towania zabudowy i zasady okreœlone niniejszym planem. Zabrania siê lokalizowania w granicach dzia³ek obiektów i urz¹dzeñ us³ugowych zaliczonych do kategorii przedsiêwziêæ mog¹cych znacz¹co oddzia³ywaæ na œrodowisko, które zawsze wymagaj¹ sporz¹dzenia raportu oddzia³ywania na œrodowisko oraz co do których obowi¹zek sporz¹dzenia raportu mo¿e byæ wymagany a tak¿e wymagaj¹cych miejsc parkingowych poza terenem dzia³ki lub wielokrotnej obs³ugi transportowej w ci¹gu doby a tak¿e ciê¿kiego transportu dostawczego,

2) dopuszczalne kierunki przekszta³ceñ:

a) dozwolone jest wykonanie nowych oraz przebudowa , rozbudowa i modernizacja istniej¹cych budynków przeznaczenia podstawowego oraz obiektów towarzysz¹cych tzn. budynków gospodarczych, urz¹dzeñ sportowo-rekreacyjnych, miejsc postojowych dla samochodów i rowerów, urz¹dzeñ i sieci infrastruktury technicznej,

b) forma architektoniczna i skala budowanych budynków winna harmonizowaæ z otaczaj¹c¹ zabudow¹,

c) dopuszczalna wysokoœæ zabudowy do trzech kondygnacji naziemnych,

d) zakaz umieszczania na terenie oraz na obiekcie urz¹dzeñ oraz innych elementów nie s³u¿¹cych funkcji podstawowej terenu.

11. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami UC s¹ nastêpuj¹ce:

1) zasady zagospodarowania terenów:

Przeznaczenie podstawowe: tereny us³ug komercyjnych a w szczególnoœci : handlu, gastronomii, siedzib administracji, finansów, turystyki i rekreacji , ³¹cznoœci, wystawiennictwa.

Przeznaczenie uzupe³niaj¹ce: a) budynki gara¿owe i gospodarcze oraz miejsca postojowe - zwi¹zane z funkcj¹ terenu, b) niezbêdna infrastruktura techniczna,

c) zieleñ urz¹dzona i elementy ma³ej architektury.

Zabrania siê lokalizowania w granicach dzia³ek obiektów i urz¹dzeñ us³ugowych zaliczonych do przedsiêwziêæ mog¹cych znacz¹co oddzia³ywaæ na œrodowisko lub wymagaj¹cych miejsc parkingowych poza terenem dzia³ki a tak¿e wielokrotnej obs³ugi transportem ciê¿kim w ci¹gu doby.

Mo¿liwoœæ podzia³u terenów na dzia³ki. Podzia³ ten

powinien zapewniaæ powierzchnie dzia³ek pozwalaj¹ce na prawid³owe ich zagospodarowanie oraz dostêp do drogi publicznej. Minimalna jego szerokoœæ dojazdu nie mo¿e byæ mniejsza ni¿ 8 metrów oraz umo¿liwiaæ doprowadzenie niezbêdnych urz¹dzeñ infrastruktury technicznej,

2) zasady zabudowy dzia³ek:

a) odleg³oœæ linii zabudowy od terenów dróg i ulic określa rysunek planu,

b) dopuszczalna wysokoœæ zabudowy wynosi do dwóch kondygnacji,

c) architektura budynków dostosowana wygl¹dem i skal¹ do otoczenia, wskazane nawi¹zanie do formy regionalnej, uk³ad kalenicy budynku dostosowaæ do zabudowy na dzia³kach s¹siednich,

d) dachy o symetrycznym uk³adzie po³aci (dozwolone wielospadowe), ustala siê obowi¹zek lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów i rowerów na terenie dzia³ki przeznaczonej pod realizacjê budowy obiektu us³ugowego,

e) dozwolona lokalizacja obiektów kubaturowych o lekkiej konstrukcji zwi¹zanych z ekspozycj¹ oraz elementów reklamowych,

f) tereny zabudowane oraz utwardzone nawierzchnie, dojazdy i dojœcia nie powinny ³¹cznie przekraczaæ 60% powierzchni dzia³ki, pozosta³ą czêœæ u¿ytkowaæ jako biologicznie czynn¹ tzn. trawniki, zieleñ ozdobna, ogrody,

g) ogrodzenie dzia³ek nie powinno przekraczaæ pasa drogowego określonego w niniejszym planie,

h) zasady obs³ugi komunikacyjnej określa rysunek planu,

i) ustala siê obowi¹zek lokalizacji miejsc postojowych na terenie dzia³ki przeznaczonej pod realizacjê obiektu us³ugowego.

12. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami UCg s¹ nastêpuj¹ce:

1) zasady zagospodarowania terenów:

Przeznaczenie podstawowe: teren us³ug gastronomii , turystyki, rekreacji i hotelarstwa. Program realizowanych obiektów uwzglêdniaæ powinien bezkonfliktowe s¹siedztwo dla otaczaj¹cej zabudowy .

Zabrania siê lokalizowania w granicach dzia³ek obiektów i urz¹dzeñ us³ugowych zaliczonych do kategorii przedsiêwziêæ mog¹cych znacz¹co oddzia³ywaæ na œrodowisko, które zawsze wymagaj¹ sporz¹dzenia raportu oddzia³ywania na œrodowisko oraz co do których obowi¹zek sporz¹dzenia raportu mo¿e byæ wymagany a tak¿e wymagaj¹cych miejsc parkingowych poza terenem dzia³ki lub wielokrotnej obs³ugi transportowej w ci¹gu doby a tak¿e ciê¿kiego transportu dostawczego,

2) zasady zabudowy dzia³ek:

a) budowa obiektów i urz¹dzeñ zwi¹zanych z funkcj¹ podstawow¹ terenu, w sposób zgodny z obowi¹zuj¹cymi przepisami szczególnymi i normami,

b) wysokoœæ nowych oraz przebudowywanych obiektów us³ugowych nie mo¿e przekraczaæ trzech kondygnacji, w przypadku budynków gospodarczych jednej kondygnacji,

c) dozwolona lokalizacja obiektów kubaturowych o lekkiej konstrukcji zwi¹zanych z ekspozycj¹ oraz elementów reklamowych,

d) ustala siê obowi¹zek wyznaczenia niezbêdnej iloœci miejsc postojowych dla samochodów i rowerów.

13 . Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami UCh s¹ nastêpuj¹ce:

1) zasady zagospodarowania terenów;

Przeznaczenie podstawowe: teren us³ug handlu.

Mo¿liwoœæ przebudowy budynków w sposób zgodny z obowi¹zuj¹cymi przepisami szczególnymi oraz w oparciu o lokalne zasady i standardy kszta³towania zabudowy określone niniejszym planem.

Program realizowanych obiektów uwzglêdniaæ powinien bezkonfliktowe s¹siedztwo dla istniej¹cej w otoczeniu zabudowy ,

2) dozwolone kierunki przekszta³ceñ:

a) zmiana zagospodarowania terenu oraz rozbudowa obiektów i urz¹dzeñ zwi¹zanych z funkcj¹ podstawow¹ terenu, w sposób zgodny z obowi¹zuj¹cymi przepisami szczególnymi i normami,

b) wysokoœæ nowych oraz przebudowywanych obiektów us³ugowych nie mo¿e przekraczaæ trzech kondygnacji, w przypadku budynków gospodarczych jednej kondygnacji,

c) dozwolona lokalizacja obiektów kubaturowych o lekkiej konstrukcji zwi¹zanych z ekspozycj¹ oraz elementów reklamowych,

d) ustala siê obowi¹zek wyznaczenia niezbêdnej iloœci miejsc postojowych dla samochodów i rowerów.

14. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem ZP s¹ nastêpuj¹ce:

1) zasady zagospodarowania terenu.

Przeznaczenie podstawowe: tereny parku oraz zieleni parkowej:

a) zagospodarowanie terenu o funkcji parkowej i rekreacyjnej w sposób zgodny z obowi¹zuj¹cymi przepisami szczególnymi,

b) zalecane w szczególnoœci wykonanie placu s³u¿¹cemu spotkaniom ludnoœci, œcie¿ek pieszych , œcie¿ek rowerowych oraz elementów ma³ej architektury,

c) wzbogacenie terenów zielonych trzypiêtrow¹ zieleni¹ parkow¹,

d) wykonanie oœwietlenia terenu i innych niezbêdnych urz¹dzeñ i sieci infrastruktury technicznej.

15. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem ZC s¹ nastêpuj¹ce:

1) zasady zagospodarowania terenu:

Przeznaczenie podstawowe: teren cmentarza parafialnego wraz z obiektami towarzysz¹cymi. Dopuszczalne kierunki przekszta³ceñ:

a) przy zagospodarowaniu terenu uwzglêdniæ nale¿y warunki określone obowi¹zuj¹cymi przepisami szczególnymi ,

b) powierzchnia pól grzebalnych nie mo¿e przekraczaæ 60% powierzchni cmentarza,

c) wejœcie g³ówne na teren cmentarza utrzymaæ od strony ul. Tulipanów,

d) zachowaæ uk³ady starodrzewu ,

e) wskazane uzupe³nienie i utworzenie nowych szpalerów, zalecane stosowanie do obsadzeñ gatunków drzew trwa³ych i d³ugowiecznych,

f) dozwolona jest lokalizacja domu przedpogrzebowego, pomników oraz innych elementów ma³ej architektury,

g) ogrodzenie cmentarza trwa³e ,

h) wzd³u¿ linii ogrodzenia przewidzieæ pas zieleni parkowej trzypiêtrowej,

i) zakaz wycinania wartoœciowego drzewostanu.

j) strefa sanitarna od cmentarza dla nowej zabudowy mieszkaniowej , zak³adów ¿ywienia , produkcji i sk³adowania ¿ywnoœci wynosi 50,0 m.

16. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem Z s¹ nastêpuj¹ce:

Teren zieleni na dzia³ce gruntu o innej funkcji. Obowi¹zek zachowania zieleni wysokiej. Teren nie stanowi gruntów rolnych w rozumieniu przepisów o ochronie gruntów rolnych

i leœnych. Dozwolone jest uzupe³nienie zagospodarowania terenu zieleni¹ lub zadrzewienie terenu a tak¿e umieszczenie niezbêdnych odcinków sieci i urz¹dzeñ infrastruktury technicznej . Wystêpuj¹ce na terenie obiekty mog¹ podlegaæ rozbudowie i przebudowie. Program realizowanych obiektów uwzglêdniaæ powinien zachowanie dominuj¹cej funkcji terenu oraz bezkonfliktowe s¹siedztwo dla istniej¹cej w otoczeniu zabudowy .

17. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem RO s¹ nastêpuj¹ce:

Teren upraw ogrodniczych i sadowniczych . Teren stanowi grunty rolne w rozumieniu przepisów o ochronie gruntów rolnych i leœnych. Dozwolona lokalizacja zabudowy stanowi¹cej grunty rolne w rozumieniu przepisów o ochronie gruntów rolnych i leœnych a tak¿e niezbêdnych odcinków sieci infrastruktury technicznej . Program realizowanych obiektów uwzglêdniaæ powinien zachowanie dominuj¹cej funkcji terenu oraz bezkonfliktowe s¹siedztwo dla istniej¹cej w otoczeniu zabudowy .

Przeznaczenie tych gruntów na cele nierolnicze mo¿e byæ dokonane tylko w trybie zmiany planu okreœlonym w przepisach o zagospodarowaniu przestrzennym.

18. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem RP s¹ nastêpuj¹ce:

Teren u¿ytków rolnych - pól ³¹k i pastwisk . Teren stanowi grunty rolne w rozumieniu przepisów o ochronie gruntów rolnych i leœnych. Zakaz lokalizacji zabudowy za wyj¹tkiem sieci infrastruktury technicznej z niezbêdnymi urz¹dzeniami. Przeznaczenie tych gruntów na cele nierolnicze mo¿e byæ dokonane tylko w trybie zmiany planu okreœlonym w przepisach o zagospodarowaniu przestrzennym.

19. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem TK3.

Przeznaczenie podstawowe: teren urz¹dzeñ usuwania œcieków - lokalizacja przepompowni œcieków:

a) obowi¹zek ogrodzenia terenu w granicach dzia³ki okreœlonej na rysunku planu,

b) zagospodarowanie terenu zieleni¹ nisk¹ oraz nale¿yte jego utrzymanie.

20. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem TE3.

Przeznaczenie podstawowe: teren urz¹dzeñ elektroenergetycznych - stacji transformatorowych:

a) dozwolone lokalizowanie budynków i urz¹dzeñ zwi¹zanych z dominuj¹c¹ funkcj¹ terenu,

b) zalecane ogrodzenie terenu w granicach dzia³ki okreœlonej na rysunku planu,

c) zagospodarowanie terenu zieleni¹ nisk¹ oraz nale¿yte jego utrzymanie.

21. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem KS:

1) zasady zagospodarowania terenu:

Przeznaczenie podstawowe: teren parkingu dla samochodów osobowych.

Mo¿liwoœæ realizacji budowy w sposób zgodny z obowi¹zuj¹cymi przepisami szczególnymi. Niedozwolone lokalizowanie w granicach terenu budynków i urz¹dzeñ us³ugowych nie zwi¹zanych z dominuj¹c¹ funkcj¹ terenu,

2) zasady zabudowy terenu:

a) konieczn oœæ rozwi¹zania zorganizowanego odprowadzenia wód deszczowych oraz oczyszczenie wód przed ich wprowadzeniem do odbiornika wód opadowych ,

b)bezwzglêdnie zabrania siê wprowadzania nie oczyszczonych œcieków do wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntów,

c) zaleca siê wprowadzenie zieleni izolacyjnej wzd³u¿ granicy terenu parkingu.

§ 7. Zasady kszta³towania terenów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Warunki kszta³towania terenów komunikacji:

1) zasady zagospodarowania terenu:

a) wykonanie nowych dróg oraz rozbudowa i przebudowa mog¹ byæ realizowane w zakresie ustalonym planem miejscowym,

b) istniej¹ce zadrzewienie terenu wzd³u¿ ulic podlega ochronie i obowi¹zkowej pielêgnacji,

c) dozwolona jest budowa i przebudowa sieci infrastruktury technicznej w obrêbie linii rozgraniczenia ulic i dróg,

d) istniej¹ce urz¹dzenia techniczne zwi¹zane z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu oraz zatoki postojowe, przystanki autobusowe mog¹ podlegaæ przebudowie i rozbudowie zgodnie z wymogami okreœlonymi w przepisach szczególnych,

2) zasady kszta³towania pasa drogowego:

KG - teren ulicy g³ównej (w ci¹gu drogi krajowej nr 45).

Na odcinku wsi Winów szerokoœæ ulicy w liniach rozgraniczaj¹cych nie spe³nia wymogów okreœlonych w przepisach szczególnych . Dozwolone parametry drogi:

a) szerokoœæ drogi w liniach rozgraniczenia nie mniejsza ni¿ 20m,

b) jezdnia o szerokoœci co najmniej 9,0 m,

c) na skrzy¿owaniach z ulicami klasy L lub D stosowaæ nale¿y naro¿ne œciêcia linii rozgraniczaj¹cych na zasadach okreœlonych na rysunku planu,

d) utrzymanie chodników bezpoœrednio przy jezdni pod warunkiem zastosowania przy przebudowie albo remoncie ulicy zabezpieczenia oddzielaj¹cego chodnik od jezdni lub innych urz¹dzeñ zapewniaj¹cych bezpieczeñstwo ruchu i pieszych,

e) szerokoœæ chodnika nie powinna byæ mniejsza ni¿ 1,50 m,

f) przy przebudowie lub remoncie ulicy wskazane jest wykonanie œcie¿ki rowerowej szerokoœci nie mniejszej ni¿:

-dla ruchu jednokierunkowego 1,50m

-dla ruchu dwukierunkowego 2,50 m.

KZ - teren ulicy zbiorczej (w ci¹gu drogi wojewódzkiej nr 414).

Ustala siê:

a) szerokoœæ w liniach rozgraniczenia nie mniej ni¿ 20,0 m jak okreœla rysunek planu,

b) odleg³oœæ linii zabudowy dla budynków projektowanych jak okreœla rysunek planu,

c) jezdnia o szerokoœci min. 9,0 m, szerokoœæ chodnika nie mniejsza ni¿ 1,50m + opaska bezpieczeñstwa 0,50 m przy jezdni,

d)przy przebudowie lub modernizacji drogi wskazane jest wykonanie œcie¿ki rowerowej o szerokoœci nie mniejszej ni¿:

- dla ruchu jednokierunkowego 1,50 m + opaska bezpieczeñstwa 0,50m przy jezdni,

- dla ruchu dwukierunkowego 2,50 m + opaska bezpieczeñstwa 0,50 m przy jezdni,

e) na skrzy¿owaniach z ulicami klasy L i D stosowaæ nale¿y naro¿ne œciêcia linii rozgraniczaj¹cych na zasadach okreœlonych na rysunku planu,

KL - teren drogi lokalnej gminnej:

a) szerokoœæ w liniach rozgraniczenia co najmniej 12m,

jak okreœla rysunek planu,

b) jezdnia o szerokoœci min. 6,0 m.

c) szerokoœæ chodnika nie mniejsza ni¿ 1,50m + opaska bezpieczeñstwa 0,50 m przy jezdni,

d) przy przebudowie lub modernizacji drogi wskazane jest wykonanie œcie¿ki rowerowej o szerokoœci nie mniejszej ni¿:

- dla ruchu jednokierunkowego 1,50 m + opaska bezpieczeñstwa 0,50m przy jezdni,

- dla ruchu dwukierunkowego 2,50 m + opaska bezpieczeñstwa 0,50 m przy jezdni,

e) na skrzy¿owaniach z ulicami klasy L i D stosowaæ nale¿y naro¿ne œciêcia linii rozgraniczaj¹cych nie mniejsze ni¿ 5,0m × 5,0m,

f) dozwolona lokalizacja miejsc postojowych poza pasami jezdni.

KD - drogi dojazdowe, ulice wewnêtrzne osiedlowe:

a) szerokoœæ w liniach rozgraniczenia nie mniejsza ni¿ 10,0 oraz 12,0 m. jak okreœla rysunek planu,

b) na skrzy¿owaniach z ulicami klasy L lub D stosowaæ nale¿y naro¿ne œciêcia linii rozgraniczaj¹cych nie mniejsze ni¿ 5,0m × 5,0m.,

c) jezdnia o szerokoœci min. 6,0m,

d) szerokoœæ chodnika nie mniejsza ni¿ 1,50m

e) zieleñ izolacyjna urz¹dzona,

f) dozwolona lokalizacja miejsc postojowych poza pasami jezdni.

KX - ci¹gi pieszo-jezdne:

a) szerokoœæ w liniach rozgraniczenia co najmniej 4,5 metra, okreœla rysunek planu,

b) dozwolone wyznaczenie œcie¿ki rowerowej,

c) zieleñ izolacyjna urz¹dzona.

2. Zasady wyposa¿enia w zakresie infrastruktury technicznej:

1) zaopatrzenie w wodê:

a) z istniej¹cych sieci wodoci¹gowych oraz przez rozbudowê sieci rozdzielczej na terenach rozwojowych,

b) trasy projektowanych sieci powinny przebiegaæ w liniach rozgraniczaj¹cych dróg okreœlonych na rysunku planu, w wyj¹tkowych przypadkach dozwolona jest lokalizacja sieci poza liniami rozgraniczaj¹cymi dróg pod warunkiem zachowania odleg³oœci okreœlonej w przepisach szczególnych od linii zabudowy budynków istniej¹cych oraz projektowanych,

c) odcinki sieci wykonaæ nale¿y o przekrojach zabezpieczaj¹cych potrzeby przeciwpo¿arowe oraz wyposa¿yæ w hydranty przeciwpo¿arowe,

2) odprowadzenie œcieków sanitarnych:

a) œcieki sanitarne odprowadziæ do istniej¹cej kanalizacji sanitarnej dla wsi Winów z przesy³em do oczyszczalni œcieków miasta Opola,

b) trasy projektowanych kana³ów sanitarnych w liniach rozgraniczaj¹cych ulic, poza pasem jezdni. W wyj¹tkowych przypadkach wynikaj¹cych z potrzeb technicznych, dopuszcza siê sytuowanie kana³ów na terenach nieruchomoœci na uzgodnionych z w³aœcicielem zasadach dostêpnoœci w sytuacjach awaryjnych,

c) zakaz odprowadzenia œcieków do wód powierzchniowych, gruntowych oraz gruntu,

d) zakaz stosowania indywidualnych oczyszczalni œcieków (przydomowych),

3) odprowadzenie wód opadowych:

a) wody opadowe z terenów jezdni dróg istniej¹cych i projektowanych , powierzchni utwardzonych, podjazdów, miejsc postojowych, parkingów, po uprzednim oczyszczeniu w urz¹dzeniach oczyszczaj¹cych, odprowadziæ nale¿y do systemu odprowadzenia wód powierzchniowych (rowów i cieków), na warunkach okreœlonych w pozwoleniu wodno-prawnym,

b) na terenach zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej dozwolone jest zagospodarowanie wód opadowych w obrêbie dzia³ki,

4) zaopatrzenie w ciep³o z kot³owni indywidualnych ze stosowaniem paliw o niskiej wielkoœci emisji. Mo¿liwoœæ lokalizacji zbiornika gazu p³ynnego na terenie dzia³ki budowlanej,

5) elektroenergetyka:

a) zwiêkszone zapotrzebowanie mocy dla projektowanych terenów budowlanych wymaga rozbudowy obiektów elektroenergetycznych . W planie miejscowym ustala siê :

- adaptacjê istniej¹cych stacji transformatorowych 15/0,4 kV z mo¿liwoœci¹ wymiany w nich transformatorów na wiêksze jednostki,

- budowê nowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV powi¹zanych kablem dla których nale¿y przyj¹æ nastêpuj¹ce odleg³oœci : - od zabudowy - 10 m.

- od drogi - 6 m.

Do ka¿dej stacji zapewnia siê dojazd,

b) dla projektowanych sieci nale¿y przyj¹æ nastêpuj¹ce ustalenia:

- sieæ niskiego napiêcia, g³ównie jako napowietrzna, prowadzona wzd³u¿ pasa drogowego ulic, zalecane kablowanie istniej¹cych i projektowanych odcinków sieci,

- oœwietlenie uliczne instalowane na s³upach niezale¿nych od sieci n/n,

- dozwolona przebudowa linii elektroenergetycznych przebiegaj¹cych przez tereny mieszkaniowe i inne, w razie kolizji z przewidywanymi obiektami, na koszt inwestora .

6) telekomunikacja.

Docelowo, kanalizacj¹ kablow¹ prowadzon¹ w liniach rozgraniczenia ulic,

7) zaopatrzenie w gaz ziemny - docelowo.

Gazoci¹gi niskiego ciœnienia prowadziæ w liniach rozgraniczenia ulic.

Stacja redukcyjno-pomiarowa w rejonie istniej¹cego gazoci¹gu wysokoprê¿nego (poza granicami opracowania planu),

8) gospodarka odpadami:

a) odprowadzenie nieczystoœci sta³ych komunalnych, do kontenerów i ich póŸniejsze usuwanie na wysypisko komunalne na warunkach okreœlonych przez dysponenta wysypiska,

b) sposób postêpowania z odpadami (w tym medycznymi) na zasadach okreœlonych w przepisach o odpadach,

c) miejsce sk³adowania odpadów kwalifikowanych jako niebezpieczne powinno posiadaæ szczelne pod³o¿e i w³aœciwie rozwi¹zan¹ kanalizacjê. W szczególnoœci dotyczy zabezpieczenia pod³o¿a przed przedostawaniem siê substancji chemicznych do gruntu lub do kanalizacji sanitarnej i deszczowej,

d) zagospodarowanie odpadów niebezpiecznych wymaga uzyskania zezwolenia starosty powiatowego, zgodnie z przepisami o odpadach. Odprowadzenie odpadów innych ni¿ niebezpieczne w iloœci od jednej tony do jednego tysi¹ca ton rocznie (z wy³czeniem odpadów komunalnych) wymaga uzgodnienia z Wójtem Gminy w Prószkowie.

§ 8.Zasady zagospodarowania terenów i obiektów podlegaj¹cych ochronie.

1.Ochrona dóbr kultury i krajobrazu kulturowego :

1) obiekty zabytkowe po³o¿one na terenie Winowa, ujête w ewidencji zabytków:

a) Kapliczka Œw. Floriana, murowana XVIII-XIXwiek,

b) Budynek gospodarczy obecnie mieszkalny po³o¿ony przy ul. Szkolnej 3 z 1865r.,

c) dom oraz budynek gospodarczy po³o¿ony przy ul. Szkolnej 8 z 1903r.,

d) KuŸnia Murowana po³o¿ona przy ul. Szkolnej 34 z 1872 r.,

e) dom po³o¿ony przy ul. Szkolnej 36 murowany z 1876r.,

2) dla dzia³añ inwestycyjnych w strefie œcis³ej ochrony konserwatorskiej, któr¹ okreœla rysunek planu , ustala siê:

a) obowi¹zek zachowania historycznego uk³adu przestrzennego tj. rozplanowania ulicy, linii zabudowy, kompozycji wnêtrza urbanistycznego i kompozycji zieleni,

b) obowi¹zek konserwacji zachowanych zasadniczych elementów uk³adu przestrzennego w tym : œcian frontowych budynków, kszta³towania pasa drogowego oraz ci¹gów i skupisk zieleni,

c) obowi¹zek dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie linii zabudowy, skali, bry³y, podzia³ów architektonicznych, proporcji powierzchni muru i otworów okiennych oraz nawi¹zanie formami wspó³czesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej,

d) obowi¹zek dostosowania gabarytów oraz formy nowej zabudowy do otoczenia, dozwolone s¹ co najwy¿ej dwie kondygnacje naziemne z dachami o stromych po³aciach. Wskazane nawi¹zanie wysokoœci¹ do budynków s¹siaduj¹cych oraz harmonijne wpisanie w sylwetê miejscowoœci,

e) niedozwolone stosowanie dachów o mijaj¹cych siê po³aciach na wysokoœci kalenicy oraz dachów o asymetrycznym nachyleniu po³aci,

f) wszelka dzia³alnoœæ budowlana wymaga pisemnego uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Opolu. Dotyczy projektów zamierzeñ inwestycyjnych dla modernizacji, przebudowy, rozbudowy i remontów realizowanych w obiektach znajduj¹cych siê w ewidencji zabytków , obiektów wskazanych do objêcia ochron¹ konserwatorsk¹ oraz w ich bezpoœrednim otoczeniu. Obiekty objête ochron¹ konserwatorsk¹ okreœla rysunek planu,

3) dla dzia³añ inwestycyjnych w strefie ochrony ekspozycji, któr¹ okreœla rysunek planu, ustala siê:

a) lokalizacja zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej o wysokoœci jednej do dwóch kondygnacji naziemnych,

b) zasiêg zabudowy siedliska ustaliæ na podstawie studium panoramy, w szczególnoœci dla kierunku okreœlonego na rysunki planu,

4) dla dzia³añ inwestycyjnych w strefie obserwacji archeologicznej , któr¹ okreœla rysunek planu , ustala siê:

a) wszelkie inwestycje wymagaj¹ce prac ziemnych wymagaj¹ uzgodnienia z Pañstwow¹ S³u¿ba Ochrony Zabytków ,

b) wszelkie prace ziemne w obrêbie stanowiska archeologicznego musz¹ byæ poprzedzone ratowniczymi badaniami archeologicznymi prowadzonymi na koszt inwestora,

c) wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe, oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe podlegaj¹ ochronie prawnej. Ustala siê obowi¹zek powiadamiania Pañstwowej S³u¿by Ochrony Zabytków celem zorganizowania nadzoru archeologiczno - konserwatorskiego. Ratownicze badania archeologiczne finansuje inwestor.

2.Ochrona œrodowiska przyrodniczego oraz ochrona przed zagro¿eniami:

1) przewiduje siê obszary ograniczonego u¿ytkowania terenu:

a) objêtego zagro¿eniem powodzi¹. Na obszarze tym, do czasu wykonania opaskowego obwa³owania w rejonie Winowa ustala siê zakaz wyznaczania nowych dzia³ek budowlanych na cele budowy nowych budynków mieszkalnych oraz nowej zabudowy zwi¹zanej z gospodark¹ roln¹.

Teren lokalizacji wa³u po³o¿ony jest poza granicami opracowania niniejszego planu,

b) okreœlonego jako strefa ochrony sanitarnej wokó³ cmentarza, o szerokoœci 50 metrów od granic terenu, w obrêbie której obowi¹zuje zakaz budowy nowej zabudowy mieszkaniowej , zak³adów ¿ywienia , produkcji i sk³adowania ¿ywnoœci,

c) okreœlonego jako strefa zagro¿enia od gazoci¹gu wysokoprê¿nego DN 350 CN 4,5 Mpa, Na obszarze strefy zakazuje siê lokalizacji obiektów przeznaczonych na cele mieszkalne. Lokalizacja innych obiektów w tym zwi¹zanych z eksploatacj¹ gazoci¹gu wymaga zgody w³aœciciela gazoci¹gu,

d) od linii elektroenergetycznych wysokiego napiêcia 110 kV, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu. W obszarach tych zakazuje siê lokalizacji budynków przeznaczonych na sta³y pobyt ludzi,

e) w granicach pasa drogowego drogi g³ównej KG (krajowej nr 45) usytuowanie urz¹dzeñ s³u¿¹cych ochronie terenów przed nadmiernym ha³asem komunikacyjnym lub w ostatecznoœci utworzenie obszaru ograniczonego u¿ytkowania - na zasadach okreœlonych w przepisach szczególnych,

2) teren objêty planem po³o¿ony jest w ca³oœci w granicach G³ównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 333 Opole - Zawadzkie wymagaj¹cego szczególnej ochrony:

a) na terenach istniej¹cych gospodarstw rolnych, w których dokonywane jest przechowywanie okresowe lub magazynowanie substancji toksycznych (œrodków ochrony roœlin, materia³ów smarowych i pêdnych do sprzêtu rolniczego) bez zabezpieczeñ przed przenikaniem tych substancji do wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntu, ustala siê obowi¹zek dostosowania obiektów do celów sk³adowania (uszczelnienie pod³o¿a i w³aœciwe rozwi¹zanie kanalizacji). Obowi¹zek nale¿y wykonaæ w okresie do dwóch lat od dnia opublikowania niniejszej uchwa³y,

b) ustala siê obowi¹zek projektowania nowych obiektów, w których przechowywane bêd¹ okresowo lub magazynowane dla celów handlowych lub us³ugowych substancje toksyczne, w tym ropopochodne oraz substancje promieniotwórcze - z uwzglêdnieniem wykonania zabezpieczeñ eliminuj¹cych przenikanie tych substancji do wód powierzchniowych, podziemnych i gruntu wraz z urz¹dzeniami monitoruj¹cymi,

c) na terenie objêtym opracowaniem zabrania siê wprowadzania do wód powierzchniowych, podziemnych i gruntów nie oczyszczonych œcieków bytowych i opadowych z terenów komunikacyjnych oraz placów,

d) nie nale¿y prowadziæ odwodnieñ wg³êbnych (np. odwodnienie studniami lub ig³ofiltrami) aby nie obni¿aæ poziomu wody gruntowej na terenach przyleg³ych,

e) warstwê gleby (humusu) przed przyst¹pieniem do budowy nale¿y zdj¹æ i zagospodarowaæ przy rekultywacji terenu,

f) masy ziemne, usuwane lub przemieszczane w zwi¹zku z realizacj¹ inwestycji na terenach objêtych planem, nale¿y wykorzystaæ do celów niwelacji terenu w miejscu realizacji inwestycji lub innym na terenie gminy - wskazanym

przez Wója Gminy Prószków.

§ 9. Na terenach w granicach planu ustala siê:

1/powierzchnie nowych dzia³ek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej powinny wynosiæ co najmniej:

a) w zabudowie wolno stoj¹cej 700m²,

b) w zabudowie bliŸniaczej 460m²,

2/ szerokoœæ frontowa dzia³ki powinna wynosiæ co najmniej 20 m. w zabudowie wolno stoj¹cej oraz 18 m. w zabudowie bliŸniaczej,

3/granice, nowych podzia³ów wewnêtrznych terenów o tym samym sposobie u¿ytkowania, oznaczone na rysunku planu stanowi¹cym za³¹cznik do niniejszej uchwa³y, okreœlone jako orientacyjne nie s¹ œciœle obowi¹zuj¹ce, dopuszcza siê ich zmianê z zastrze¿eniem zachowania szerokoœci frontu dzia³ki budowlanej mierzonej w linii zabudowy, pozwalaj¹cej na prawid³owe jej zagospodarowanie. Inny ni¿ na rysunku planu podzia³ nieruchomoœci powinien uwzglêdniaæ zasadê dostêpnoœci wyznaczonych dzia³ek do komunikacji i uzbrojenia oraz mo¿liwoœæ wykonania innych ustaleñ wynikaj¹cych z uchwa³y oraz przepisów szczególnych,

4/w przypadku dzia³ek zabudowanych nie posiadaj¹cych na rysunku planu okreœlonej nieprzekraczalnej linii zabudowy obowi¹zuj¹:

a) dla budynku mieszkalnego mo¿liwoœæ utrzymania linii zabudowy wyznaczonej jego frontow¹ elewacj¹,

b) dla innych budynków, odleg³oœci okreœliæ nale¿y zgodnie z obowi¹zuj¹cymi przepisami szczególnymi.

5. Tereny dla których plan miejscowy ustala inne od dotychczasowego przeznaczenie, mog¹ byæ wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnego z planem, o ile ich u¿ytkowanie nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych norm emisji do œrodowiska w zakresie zanieczyszczenia powietrza , gleby, wody i ha³asu lub nie stanowi ograniczenia zagospodarowania zgodnego z planem na terenach s¹siednich.

§ 10. 1.Na terenie objêtym planem nakazuje siê stosowanie rozwi¹zañ minimalizuj¹cych oddzia³ywania na otoczenie w zakresie; ha³asu i wibracji, emisji zanieczyszczeñ do atmosfery, zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych oraz gleby, jak równie¿ promieniowania elektromagnetycznego.

2.Ustala siê dopuszczalne poziomy ha³asu w œrodowisku powodowane przez poszczególne grupy Ÿróde³ ha³asu, w tym drogowego, z wy³¹czeniem ha³asu powodowanego przez linie elektroenergetyczne, wyra¿one równowa¿nym poziomem dŸwiêku A w dB na granicy dzia³ek terenów zabudowy chronionej z mocy przepisów szczególnych:

1) dla terenów MN, 1MN, MM, UP:
a) od Ÿróde³ komunikacji drogowej:
Leq dla dnia [6°° - 22°°] - 55 dB(A)
Leq dla nocy [22° °- 6°°] - 45 dB(A)
b) od pozosta³ych obiektów i grup Ÿróde³ ha³asu:
Leq dla dnia [6°° - 22°°] - 45 dB(A)
Leq dla nocy[22° °- 6°°] - 40 dB(A),

2) dla terenów MR, 1MR:
a) od Ÿróde³ komunikacji drogowej:
Leq dla dnia [6°° - 22°°] - 60 dB(A)
Leq dla nocy[22° °- 6°°] - 50 dB(A)
b) od pozosta³ych obiektów i grup Ÿróde³ ha³asu:
Leq dla dnia [6°° - 22°°] - 50 dB(A)
Leq dla nocy[22° °- 6°°] - 40 dB(A.

Normy okreœlone powy¿ej ulegaj¹ zmianie w przypadku zmiany wartoœci dopuszczalnych stê¿eñ tych substancji na mocy przepisów szczególnych i obowi¹zuj¹ wówczas wartoœci okreœlone w przepisach szczególnych.

3. Pomieszczenia przeznaczone na sta³y pobyt ludzi, w szczególnoœci znajduj¹ce siê w obiektach lokalizowanych i modernizowanych w pierwszej linii zabudowy dróg publicznych, powinny spe³niaæ wymagania Polskiej Normy reguluj¹cej ochronê przed ha³asem pomieszczeñ w budynkach oraz dozwolone wartoœci poziomu dŸwiêku w pomieszczeniach.

4. W zakresie ochrony powietrza, niedopuszczalne jest stosowanie paliwa sta³ego i oleju napêdowego do celów grzewczych i technologicznych.

5. Wschodnia czêœæ terenu objêtego planem, po³o¿ona w dolinie Odry stanowi element Krajowej Sieci Ekologicznej ECONET - Polska, bêd¹cy korytarzem ekologicznym o znaczeniu miêdzynarodowym. Organ administracji wydaj¹cy decyzjê, w wyniku której mo¿e nast¹piæ przekszta³cenie powierzchni naruszaj¹ce równowagê przyrodnicz¹, zobowi¹zuje wnioskodawcê do przed³o¿enia ekspertyzy ekologicznej, o której mowa w przepisach szczególnych.

§ 11. W sprawach nie okreœlonych ustaleniami niniejszego planu obowi¹zuj¹ przepisy ustaw szczególnych i norm.

§ 12. Dla terenów objêtych niniejsz¹ zmian¹ planu, zgodnie z art. 36 ust.3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym , ustala siê stawkê procentow¹ s³u¿¹c¹ naliczaniu op³aty w zwi¹zku ze wzrostem wartoœci nieruchomoœci w nastêpuj¹cej wysokoœci :

1) tereny projektowanego budownictwa MN - 20 %
2) tereny projektowanego budownictwa M/U i MR/U - 20 %
3) Tereny projektowanych us³ug komercyjnych UC, UCh, UCg, - 30 %
4) Tereny projektowanej dzia³alnoœci produkcyjnej PS - 30 %
5) Tereny sk³adowania i magazynowania S - 30 %
6) Tereny us³ug publicznych UP - 0 %
7) Tereny inne publiczne oraz projektowanych dróg - 0 %

Przy zbywaniu nieruchomoœci po³o¿onych na terenach okreœlonych niniejszym planem, Wójt Gminy w Prószkowie pobierze jednorazow¹ op³atê, okreœlon¹ na wy¿ej wymienionym poziomie w stosunku do wzrostu wartoœci nieruchomoœci.

§ 13. W granicach obszaru objêtego niniejsz¹ uchwa³¹ trac¹ moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Prószków, zatwierdzonego uchwa³¹ Nr XXIV / 175 / 94 Rady Gminy Prószków z dnia 30 kwietnia 1994r., og³oszon¹ w Dz. Urz. Woj. Opolskiego Nr 21, poz. 183 wraz z póŸniejszymi zmianami wprowadzonymi do tego planu.

§ 14. Wykonanie uchwa³y powierza siê Zarz¹dowi Gminy Prószków.

§ 15. Uchwa³a wraz z za³¹cznikiem Nr 1 podlega og³oszeniu w Dzienniku Urzêdowym Województwa Opolskiego.

§ 16. Uchwa³a wchodzi w ¿ycie po up³ywie 14 dni od dnia og³oszenia w Dzienniku Urzêdowym Województwa Opolskiego.

Przewodnicz¹cy
Rady Gminy

Herman Miklis

868

Uchwa³a Nr XXXI / 291 / 2001
Rady Gminy w Prószkowie

z dnia 24 wrzeœnia 2001 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Górki.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r o samorz¹dzie gminnym (Dz.U. z 1996r. Nr 13, poz. 74 , Nr 58, poz. 261, Nr 106, poz. 496, Nr 132, poz.622 ; 1997r. Nr9, poz. 43, Nr 106, poz. 679, Nr 107, poz. 686, Nr 113, poz. 734, Nr 123, poz. 775; 1998r. Nr 155,poz. 1014, Nr 162, poz. 1126; 2000 r. Nr 26, poz.306, Nr 48, poz. 552, Nr 88, poz. 985, Nr 62, poz. 718, Nr 88, poz. 985, Nr 91,poz. 1009, Nr 95, poz.1046; 2001r. Nr 45, poz. 497) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz. 139, Nr 41, poz. 412, Nr 111,poz. 1279; 2000r. Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz 1157, Nr 120, poz. 1268; 2001r. Nr 14, poz. 124) - Rada Gminy w Prószkowie u c h w a l a, co nastêpuje:

§ 1. Uchwala siê miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Górki, którego przedmiotem s¹: tereny istniej¹cego zainwestowania tej miejscowoœci, tereny przeznaczone pod rozwój zainwestowania oraz tereny u¿ytków rolnych po³o¿onych w bezpoœrednim otoczeniu.

§ 2. 1.Granice opracowania planu okreœla rysunek planu stanowi¹cy za³¹cznik nr 1 do niniejszej uchwa³y .

2.Ustalenia okreœlone na rysunku planu oznaczonym nr 1 wraz z przepisami niniejszej uchwa³y stanowi¹ ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu objêtego planem.

§ 3. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Górki w czêœci graficznej sk³ada siê z rysunków planu oznaczonych nr 1 i 2 wykonanych na mapach w skali 1 : 2000. Rysunki planu przy pomocy graficznych oznaczeñ okreœlaj¹:

1/przeznaczenie i warunki przestrzennego zagospodarowania terenów,

2/zasady obs³ugi w zakresie infrastruktury technicznej i podzia³u nieruchomoœci.

2. Rozró¿nia siê nastêpuj¹ce rodzaje ustaleñ regulacyjnych i funkcjonalnych planu :

1/obowi¹zuj¹ce , okreœlone na rysunku nr 1:

a) granice obszarów objêtych planem,

b) linie rozgraniczenia terenów o ró¿nym przeznaczeniu lub o ró¿nych zasadach zagospodarowania,

c) symbole przeznaczenia terenów,

d) nieprzekraczalne linie zabudowy,

e) granice obszarów objêtych ochron¹ prawn¹ lub sanitarn¹, terenów podlegaj¹cych ochronie na podstawie przepisów szczególnych oraz obszarów zagro¿onych,

2/pozosta³e oznaczenia maj¹ charakter informacyjny, dozwolone jest ich uœciœlenie na etapie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

§ 4 . Ilekroæ w przepisach niniejszej uchwa³y mówi siê o:

1)terenie - nale¿y przez to rozumieæ wyznaczony liniami rozgraniczaj¹cymi obszar o okreœlonej funkcji oznaczonej odpowiednim symbolem u¿ytkowania,

2/przeznaczeniu podstawowym - nale¿y przez to rozumieæ rodzaj przeznaczenia dominuj¹cego na danym terenie,

3/zagospodarowaniu tymczasowym - nale¿y przez to rozumieæ dopuszczalny planem sposób u¿ytkowania lub zagospodarowania terenów do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego,

4/us³ugach publicznych, obejmuj¹cych obiekty i urz¹dzenia realizowane z bud¿etu pañstwa lub gminy a w szczególnoœci : oœwiaty, kultury, ochrony zdrowia, opieki spo³ecznej, sportu i rekreacji a tak¿e innych zadañ realizowanych w ramach zadañ w³asnych gminy , zadañ zleconych oraz wprowadzanych do realizacji w drodze negocjacji przez administracjê rz¹dow¹,

5/us³ugach komercyjnych - nale¿y przez to rozumieæ obiekty : us³ugowo-handlowe, gastronomiczne, rzemios³a, instytucji finansowych, jednostek gospodarczych o charakterze us³ugowym , ³¹cznoœci oraz innych o charakterze us³ugowym, nie zak³ócaj¹cych funkcji mieszkaniowej oraz nie wywo³uj¹cych konfliktów s¹siedzkich,

6/urz¹dzeniach towarzysz¹cych - nale¿y przez to rozumieæ obiekty technicznego wyposa¿enia (naziemne i podziemne) s³u¿¹ce funkcji dominuj¹cej,

7/drogach g³ównych, lokalnych gminnych, dojazdowych oraz ci¹gach pieszo-jezdnych nale¿y przez to rozumieæ drogi publiczne realizowane na zasadach okreœlonych w przepisach o drogach publicznych,

8/dojeŸdzie (do dzia³ki) - nale¿y przez to rozumieæ czêœæ terenu dzia³ki s³u¿¹c¹ potrzebom komunikacji to znaczy; przeprowadzeniu dostêpu do drogi publicznej oraz przy³¹czy infrastruktury technicznej do dzia³ki po³o¿onej w drugiej linii zabudowy,

9/szkodliwych uci¹¿liwoœciach dla œrodowiska - nale¿y przez to rozumieæ zjawiska fizyczne lub stany o natê¿eniu utrudniaj¹cym ¿ycie, albo dokuczliwe dla œrodowiska w stopniu powoduj¹cym zagro¿enie dla zdrowia ludzi, uszkodzenie lub zniszczenie œrodowiska,

10/strefie ochrony konserwatorskiej - nale¿y przez to rozumieæ obszar, na którym elementy dawnego uk³adu przestrzennego zachowa³y siê w stanie nienaruszonym lub jedynie nieznacznie zniekszta³conym. Jest to obszar uznany za szczególnie wa¿ny jako materialne œwiadectwo historyczne. W strefie tej zak³ada siê pierwszeñstwo wymagañ konserwatorskich nad wszelk¹ prowadzon¹ wspó³czeœnie dzia³alnoœci¹ inwestycyjn¹,

11/ekspozycji panoramy oraz wgl¹dów - nale¿y przez to rozumieæ obszar stanowi¹cy zabezpieczenie w³aœciwego eksponowania zespo³ów zabudowy lub obiektów zabytkowych o szczególnych wartoœciach krajobrazowych,

12/strefie obserwacji archeologicznej nale¿y przez to rozumieæ tereny w pobli¿u stanowisk archeologicznych z du¿ym prawdopodobieñstwem wystêpowania znalezisk nowych, dot¹d nie znanych lub czêœci terenu nie objête dot¹d poszukiwaniami archeologicznymi,

13/granice stref, o których mowa w pkt 10 - 12 oraz lokalizacjê obiektów objêtych ochron¹ prawn¹ okreœla rysunek planu.

§ 5. 1. Na obszarze objêtym planem ustala siê nastêpuj¹ce oznaczenia okreœlaj¹ce przeznaczenie terenów :

1) PS - tereny aktywnoœci gospodarczej, przemys³u i sk³adów,
2) MN - tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
3) MR - tereny o przewadze zabudowy zagrodowej,
4) M/U - tereny zabudowy mieszkaniowej albo zagrodowej z us³ugami lub
MR/U - rzemios³em bez szkodliwych uci¹¿liwoœci dla œrodowiska,
5) UPo - tereny us³ug oœwiaty,
6) UPk - tereny obiektów kultury,
7) UC - tereny us³ug komercyjnych (innych),
8) UCg - tereny us³ug gastronomii, turystyki i hotelarstwa,
9) UCh - tereny us³ug handlu,
10) UCr - tereny rzemios³a us³ugowego,
11) ZI - tereny zieleni izolacyjnej i skwerów,
12) ZC - teren cmentarza,
13) Z - zieleñ wysoka na terenie innej funkcji,
14) RO - tereny upraw ogrodniczych i sadów z mo¿liwoœci¹ zabudowy,
15) RP - tereny u¿ytków rolnych (pól, ³k i pastwisk) bez mo¿liwoœci zabudowy,
16) TK3 - tereny urz¹dzeñ usuwania œcieków,
17) TE3 - tereny urz¹dzeñ elektroenergetycznych,

tereny dróg publicznych , w tym:
18) KZ - teren ulicy zbiorczej (ci¹g drogi wojewódzkiej nr 414),
19) KL - tereny ulic lokalnych (gminnych),
20) KD - tereny ulic dojazdowych,
21) KX - tereny ci¹gów pieszych.

§ 6 . 1. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami PS s¹ nastêpuj¹ce:

1/zasady zagospodarowania terenów:

Przeznaczenie podstawowe: Tereny aktywnoœci gospodarczej, przemys³u, sk³adów i magazynów. Dozwolona lokalizacja ma³ych zak³adów produkcyjnych, zbytu wyrobów w tym budowlanych, zapleczy administracyjno-technicznych i socjalnych.

Przeznaczenie uzupe³niaj¹ce: parkingi, urz¹dzenia i sieci infrastruktury technicznej, zieleñ urz¹dzona izolacyjna.

Zakaz lokalizowania w granicach dzia³ki inwestycji zaliczonych w przepisach prawa do kategorii przedsiêwziêæ mog¹cych znacz¹co oddzia³ywaæ na œrodowisko zawsze wymagaj¹cych sporz¹dzenia raportu oddzia³ywania na œrodowisko.

Dozwolony podzia³ terenu na dzia³ki. Podzia³ ten powinien zapewniaæ powierzchnie dzia³ek pozwalaj¹ce na prawid³owe ich zagospodarowanie oraz dostêp do drogi publicznej. Minimalna szerokoœæ dojazdu nie powinna byæ mniejsza ni¿ 6 metrów , umo¿liwiaj¹c doprowadzenie niezbêdnych urz¹dzeñ infrastruktury technicznej,

2/zasady zabudowy dzia³ek:

a) budowa obiektów i urz¹dzeñ zwi¹zanych z funkcj¹ podstawow¹ terenu w sposób zgodny z obowi¹zuj¹cymi przepisami szczególnymi i normami,

b) odleg³oœæ linii zabudowy od terenów dróg i ulic okreœla rysunek planu,

c) dopuszczalna lokalizacja obiektów kubaturowych o lekkiej konstrukcji zwi¹zanych z us³ugami, wystawiennictwem, ekspozycj¹, masztów (h > 35m) oraz elementów reklamowych,

d) ustala siê obowi¹zek wyznaczenia w obrêbie w³asnoœci niezbêdnej iloœci miejsc postojowych dla samochodów osobowych i rowerów,

e) wzd³u¿ granicy dzia³ek w szczególnoœci od strony terenów mieszkaniowych koniecznoœæ urz¹dzania pasów zieleni izolacyjnej trzystopniowej,

f) odleg³oœci zabudowy od istniej¹cych linii elektroenergetycznych okreœli zarz¹dca tych sieci,

g) dopuszczalna wysokoœæ budynków wynosi do trzech kondygnacji naziemnych,

h) architektura budynków dostosowana wygl¹dem do otoczenia, wskazane nawi¹zanie do formy regionalnej,

i) zalecane dachy o symetrycznym uk³adzie po³aci (dopuszczalne wielospadowe) ,

j) tereny zabudowane oraz utwardzone nawierzchnie, dojazdy i dojœcia nie powinny ³cznie przekraczaæ 65% powierzchni dzia³ki, pozosta³ czêœæ u¿ytkowaæ jako biologicznie czynn¹ tzn. trawniki, zieleñ ozdobna, ogrody.

k) ogrodzenie dzia³ek nie powinno przekraczaæ pasa drogowego okreœlonego w niniejszym planie,

l) zasady obs³ugi komunikacyjnej terenów okreœla rysunek planu .

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami MN s¹ nastêpuj¹ce:

1/zasady zagospodarowania terenów:

Przeznaczenie podstawowe: istniej¹ce oraz projektowane tereny mieszkalnictwa jednorodzinnego.

Przeznaczenie uzupe³niaj¹ce: a) budynki gara¿owe i gospodarcze oraz miejsca postojowe - zwi¹zane z funkcj¹ mieszkaniow¹ terenu, b) niezbêdna infrastruktura techniczna, c) zieleñ przydomowa , w tym ogrody.

Dozwolone jest przeznaczenie czêœci terenu dzia³ki pod lokalizowanie us³ug nie zak³ócaj¹cych funkcji mieszkaniowej obszaru (o wielkoœci do 20% powierzchni u¿ytkowej budynku mieszkalnego).

Lokalizacja zabudowy mieszkaniowej z us³ugami lub rzemios³em bez szkodliwych uci¹¿liwoœci o wielkoœci powy¿ej 20% powierzchni u¿ytkowej budynku mieszkalnego dozwolona jest na terenach wskazanych na rysunku planu. Tereny tych dzia³ek oznaczono obwódk¹ koloru czerwonego.

Zabrania siê lokalizowania w granicach dzia³ek obiektów i urz¹dzeñ us³ugowych zaliczonych do kategorii przedsiêwziêæ mog¹cych znacz¹co oddzia³ywaæ na œrodowisko, które zawsze wymagaj¹ sporz¹dzenia raportu oddzia³ywania na œrodowisko oraz co do których obowi¹zek sporz¹dzenia raportu mo¿e byæ wymagany.

Dozwolone jest stosowanie innych podzia³ów terenów na dzia³ki ni¿ okreœla rysunek planu. Podzia³ ten powinien zapewniaæ powierzchnie dzia³ek pozwalaj¹ce na prawid³owe ich zagospodarowanie (w³aœciwe dla zabudowy wolno stoj¹cej lub bliŸniaczej) oraz dostêp do drogi publicznej. Minimalna szerokoœæ dojazdu nie powinna byæ mniejsza ni¿ 6 metrów , umo¿liwiaj¹c doprowadzenie niezbêdnych urz¹dzeñ infrastruktury technicznej.

Przy zagospodarowaniu terenów, przez które przebiegaj¹ urz¹dzenia liniowe a w szczególnoœci linie elektroenergetyczne 15 kV i kable telekomunikacyjne , bezwzglêdnie uwzglêdniæ nale¿y dopuszczalne linie zabudowy okreœlone planem.

Dla terenów po³o¿onych na obszarach: a) strefy ochrony konserwatorskiej i ochrony krajobrazu kulturowego,

b) strefy obserwacji archeologicznej - obowi¹zuj¹ ustalenia okreœlone w § 8 pkt 1,

2/zasady zabudowy dzia³ek:

a) budynki mieszkalne wolno stoj¹ce dozwolone bliŸniacze,

b) odleg³oœæ linii zabudowy od terenów dróg i ulic okreœla rysunek planu,

ponadto:

na dzia³kach zabudowanych wyznacza elewacja frontowa budynku mieszkalnego, na dzia³kach dotychczas niezabudowanych o ile nie okreœla rysunek planu, nieprzekraczalna odleg³oœæ linii zabudowy od terenu dróg wynosi 5,0 m ,

c) odleg³oœci zabudowy od linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych okreœla rysunek planu,

d) dopuszczalna wysokoœæ zabudowy wynosi do dwóch kondygnacji naziemnych,

e) architektura budynków dostosowana wygl¹dem i skal¹ do otoczenia, wskazane nawi¹zanie do formy regionalnej, uk³ad kalenicy budynku dostosowaæ do zabudowy na dzia³kach s¹siednich,

f) dachy o symetrycznym uk³adzie po³aci (dozwolone wielospadowe) ,

g) mo¿liwoœæ wykorzystania poddasza na cele mieszkaniowe,

h) ustala siê zasadê lokalizowania budynków gospodarczych na zapleczu dzia³ki z mo¿liwoœci¹ usytuowania bezpoœrednio przy granicy dzia³ki s¹siada lub dobudowanych do budynków gospodarczych na dzia³kach s¹siednich,

i) tereny zabudowane oraz utwardzone nawierzchnie, dojazdy i dojœcia nie powinny ³¹cznie przekraczaæ 35% powierzchni dzia³ki, pozosta³¹ czêœæ u¿ytkowaæ jako biologicznie czynn¹ tzn. trawniki, zieleñ ozdobna, ogrody,

j) ogrodzenie dzia³ek nie powinno przekraczaæ pasa drogowego okreœlonego w niniejszym planie,

k) tereny dzia³ek po³o¿onych poni¿ej poziomu dróg wymagaj¹ przystosowania do celów budowlanych poprzez podniesienie / nasypanie / terenu .

Minimalny poziom pod³ogi parteru ustala siê co najmniej 0,50 m nad poziomem jezdni drogi.

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem MR s¹ nastêpuj¹ce:

1/zasady zagospodarowania terenów:

Przeznaczenie podstawowe: tereny istniej¹cej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z ogrodami oraz zabudowy zwi¹zanej z gospodark¹ roln¹ (zagrodowej). Dozwolona modernizacja i rozbudowa istniej¹cych oraz budowa nowych budynków w sposób zgodny z obowi¹zuj¹cymi przepisami szczególnymi. Dopuszczalna wielkoœæ obiektów produkcji zwierzêcej do 15 DJP.

Zabrania siê lokalizowania w granicach dzia³ek obiektów i urz¹dzeñ us³ugowych zaliczonych do kategorii przedsiêwziêæ mog¹cych znacz¹co oddzia³ywaæ na œrodowisko, które zawsze wymagaj¹ sporz¹dzenia raportu oddzia³ywania na œrodowisko oraz co do których obowi¹zek sporz¹dzenia raportu mo¿e byæ wymagany a tak¿e wymagaj¹cych miejsc parkingowych poza terenem dzia³ki lub wielokrotnej obs³ugi transportowej w ci¹gu doby a tak¿e ciê¿kiego transportu dostawczego.

Mo¿liwoœæ podzia³u terenu na dzia³ki. Podzia³ ten powinien zapewniaæ powierzchnie dzia³ek pozwalaj¹ce na prawid³owe ich zagospodarowanie oraz dostêp do drogi publicznej oraz uwzglêdniaæ odleg³oœci budynków od granicy dzia³ek okreœlone w warunkach technicznych.

Dla terenów po³o¿onych na obszarach; a) strefy ochrony konserwatorskiej i ochrony krajobrazu kulturowego, b) strefy obserwacji archeologicznej - obowi¹zuj¹ ustalenia okreœlone w § 8 pkt 1,

2/zasady przekszta³cenia zabudowy:

a) odleg³oœæ linii zabudowy od terenów dróg :

na dzia³kach zabudowanych wyznacza elewacja frontowa budynku mieszkalnego, na dzia³kach dotychczas niezabudowanych o ile nie okreœla rysunek planu, nieprzekraczalna odleg³oœæ linii zabudowy od terenu dróg wynosi 5,0 m ,

b) odleg³oœci zabudowy od istniej¹cych linii elektroenergetycznych okreœla rysunek planu,

c) dopuszczalna wysokoœæ zabudowy wynosi do dwóch kondygnacji naziemnych,

d) architektura budynków dostosowana wygl¹dem i skal¹ do otoczenia, wskazane nawi¹zanie do formy regionalnej, uk³ad kalenicy budynku dostosowaæ do zabudowy na dzia³kach s¹siednich,

e) dachy o symetrycznym uk³adzie po³aci (dozwolone wielospadowe) , zalecane krycie dachówk¹,

f) dozwolone sytuowanie budynków niemieszkalnych bezpoœrednio przy granicy dzia³ki s¹siada lub dobudowanych do budynków gospodarczych na dzia³kach s¹siednich,

g) tereny zabudowane oraz utwardzone nawierzchnie, dojazdy i dojœcia nie powinny ³¹cznie przekraczaæ 60% powierzchni dzia³ki, pozosta³¹ czêœæ u¿ytkowaæ jako biologicznie czynn¹ tzn. trawniki, zieleñ ozdobna, ogrody,

h) ogrodzenie dzia³ek nie powinno przekraczaæ pasa drogowego okreœlonego w niniejszym planie.

4. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN/U albo MR/U s¹ nastêpuj¹ce:

1/zasady zagospodarowania terenów:

Przeznaczenie podstawowe: tereny odpowiednio, zabudowy mieszkaniowej albo zagrodowej z us³ugami lub rzemios³em bez szkodliwych uci¹¿liwoœci dla œrodowiska.

Dozwolone przeznaczenie terenów pod zabudowê mieszkaniow¹ albo zagrodow¹ z mo¿liwoœci¹ realizacji obiektów i zak³adów us³ugowo-wytwórczych, które nie zak³óc¹ funkcji mieszkaniowej obszaru. Powierzchnia u¿ytkowa budynków us³ugowo-produkcyjnych nie powinna przekraczaæ 800m^2. Przeznaczenie uzupe³niaj¹ce: budynki gospodarcze, gara¿e, parkingi, sieci i urz¹dzenia infrastruktury technicznej, zieleñ urz¹dzona izolacyjna.

Zabrania siê lokalizowania w granicach dzia³ek obiektów i urz¹dzeñ us³ugowych zaliczonych do kategorii przedsiêwziêæ mog¹cych znacz¹co oddzia³ywaæ na œrodowisko, które zawsze wymagaj¹ sporz¹dzenia raportu oddzia³ywania na œrodowisko oraz co do których obowi¹zek sporz¹dzenia raportu mo¿e byæ wymagany a tak¿e wymagaj¹cych miejsc parkingowych poza terenem dzia³ki lub wielokrotnej obs³ugi transportowej w ci¹gu doby a tak¿e ciê¿kiego transportu dostawczego.

Dozwolone jest wykonanie innego ni¿ okreœla rysunek planu podzia³u terenów na dzia³ki. Podzia³ ten powinien zapewniaæ powierzchnie dzia³ek pozwalaj¹ce na prawid³owe ich zagospodarowanie oraz dostêp do drogi publicznej. Minimalna szerokoœæ dojazdu nie powinna byæ mniejsza ni¿ 6 metrów , umo¿liwiaj¹c doprowadzenie niezbêdnych urz¹dzeñ infrastruktury technicznej.

Przy zagospodarowaniu terenów, przez które przebiegaj¹ urz¹dzenia liniowe a w szczególnoœci kable telekomunikacyjne oraz terenów po³o¿onych w s¹siedztwie gazoci¹gu wysokoprê¿nego DN 350 CN 4 Mpa , bezwzglêdnie uwzglêdniæ nale¿y dopuszczalne linie zabudowy okreœlone planem.

Dla terenów po³o¿onych na obszarach; a) strefy ochrony konserwatorskiej i ochrony krajobrazu kulturowego, b) strefy obserwacji archeologicznej - obowi¹zuj¹ ustalenia okreœlone w § 8 pkt 1,

2/zasady zabudowy dzia³ek:

a) odleg³oœæ linii zabudowy od terenów dróg i ulic okreœla rysunek planu,

b) odleg³oœci zabudowy od istniej¹cych linii elektroenergetycznych okreœla rysunek planu,

c) dopuszczalna wysokoœæ zabudowy wynosi do dwóch kondygnacji,

d) architektura budynków dostosowana wygl¹dem i skal¹ do otoczenia, wskazane nawi¹zanie do formy regionalnej, uk³ad kalenicy budynku dostosowaæ do zabudowy na dzia³kach s¹siednich,

e) dachy o symetrycznym uk³adzie po³aci (dozwolone wielospadowe),

f) zezwala siê na usytuowanie budynku niemieszkalnego bezpoœrednio przy granicy dzia³ki s¹siada lub dobudowanie do budynków gospodarczych na dzia³kach s¹siednich,

g) tereny zabudowane oraz utwardzone nawierzchnie, dojazdy i dojœcia nie powinny ³¹cznie przekraczaæ 65% powierzchni dzia³ki, pozosta³ czêœæ u¿ytkowaæ jako biologicznie czynn¹ tzn. trawniki, zieleñ ozdobna, ogrody,

h) ogrodzenie dzia³ek nie powinno przekraczaæ pasa drogowego okreœlonego w niniejszym planie,

5. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami UPo s¹ nastêpuj¹ce:

1/zasady zagospodarowania terenów:

Przeznaczenie podstawowe: tereny us³ug publicznych w szczególnoœci : oœwiaty, ochrony zdrowia, opieki spo³ecznej, administracji, kultury, ³¹cznoœci.

Dozwolone jest lokalizowanie budynków us³ugowych nie przekraczaj¹cych 800m^2 powierzchni u¿ytkowej.

Przeznaczenie uzupe³niaj¹ce: parkingi ogólnodostêpne, sieci i urz¹dzenia infrastruktury technicznej, obiekty ma³ej architektury i zieleñ urz¹dzona.

Realizacja budowy powinna byæ zgodna z obowi¹zuj¹cymi przepisami szczególnymi oraz w oparciu o lokalne standardy kszta³towania zabudowy i zasady okreœlone niniejszym planem.

Zabrania siê lokalizowania w granicach dzia³ek obiektów i urz¹dzeñ us³ugowych zaliczonych do kategorii przedsiêwziêæ mog¹cych znacz¹co oddzia³ywaæ na œrodowisko, które zawsze wymagaj¹ sporz¹dzenia raportu oddzia³ywania na œrodowisko oraz co do których obowi¹zek sporz¹dzenia raportu mo¿e byæ wymagany a tak¿e wymagaj¹cych miejsc parkingowych poza terenem dzia³ki lub wielokrotnej obs³ugi transportowej w ci¹gu doby a tak¿e ciê¿kiego transportu dostawczego,

2/zasady zabudowy dzia³ek:

a) odleg³oœæ linii zabudowy od terenu ulicy:

wyznacza elewacja frontowa istniej¹cego budynku oraz o ile nie okreœla rysunek planu, nieprzekraczalna odleg³oœæ linii zabudowy od terenu drogi wynosi 5,0m,

b) dozwolona wysokoœæ zabudowy wynosi do trzech kondygnacji naziemnych,

c) mo¿liwoœæ przebudowy, rozbudowy i modernizacji istniej¹cych budynków na cele okreœlone planem,

d) architektura budynków dostosowana wygl¹dem i skal¹ do otoczenia, wskazane nawi¹zanie do formy regionalnej, uk³ad kalenicy budynku dostosowaæ do zabudowy na dzia³kach s¹siednich,

e) dachy o symetrycznym uk³adzie po³aci (dozwolone wielospadowe) ,

f) dozwolone sytuowanie budynków bezpoœrednio przy granicy dzia³ki s¹siada lub dobudowanych do budynków gospodarczych na dzia³kach s¹siednich,

g) dozwolona lokalizacja urz¹dzeñ towarzysz¹cych oraz elementów reklamowych i ekspozycyjnych,

h) tereny zabudowane oraz utwardzone nawierzchnie, dojazdy i dojœcia nie powinny ³¹cznie przekraczaæ 60% powierzchni dzia³ki, pozosta³ czêœæ u¿ytkowaæ jako biologicznie czynn¹ tzn. trawniki, zieleñ ozdobna, ogrody,

i) ogrodzenie dzia³ek nie powinno przekraczaæ pasa drogowego okreœlonego w niniejszym planie.

6. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem UPk s¹ nastêpuj¹ce:

1)zasady zagospodarowania terenów:

Przeznaczenie podstawowe: teren us³ug publicznych a w szczególnoœci kultury.

Przeznaczenie uzupe³niaj¹ce; parkingi ogólnodostêpne, sieci i urz¹dzenia infrastruktury technicznej, obiekty ma³ej architektury i zieleñ urz¹dzona.

Realizacja budowy powinna byæ zgodna z obowi¹zuj¹cymi przepisami szczególnymi oraz w oparciu o lokalne standardy kszta³towania zabudowy i zasady okreœlone niniejszym planem. Zabrania siê lokalizowania w granicach dzia³ek wszelkich obiektów i urz¹dzeñ us³ugowych zaliczonych do kategorii przedsiêwziêæ mog¹cych znacz¹co oddzia³ywaæ na œrodowisko a tak¿e wymagaj¹cych miejsc parkingowych poza terenem dzia³ki lub wielokrotnej obs³ugi transportowej w ci¹gu doby a tak¿e ciê¿kiego transportu dostawczego.

2)dopuszczalne kierunki przekszta³ceñ:

a) dozwolone jest wykonanie nowych oraz przebudowa , rozbudowa i modernizacja istniej¹cych budynków przeznaczenia podstawowego oraz obiektów towarzysz¹cych tzn. budynków gospodarczych, urz¹dzeñ sportowo-rekreacyjnych, miejsc postojowych dla samochodów i rowerów, urz¹dzeñ i sieci infrastruktury technicznej,

b) forma architektoniczna i skala budowanych budynków winna harmonizowaæ z otaczaj¹c¹ zabudow¹,

c) dopuszczalna wysokoœæ zabudowy do trzech kondygnacji naziemnych,

d) zakaz umieszczania na terenie oraz na obiekcie urz¹dzeñ oraz innych elementów nie s³u¿¹cych funkcji podstawowej terenu.

7. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami UC s¹ nastêpuj¹ce:

1/zasady zagospodarowania terenów:

Przeznaczenie podstawowe: tereny us³ug komercyjnych a w szczególnoœci : handlu, gastronomii, siedzib administracji, finansów, turystyki i rekreacji , ³¹cznoœci, wystawiennictwa.

Przeznaczenie uzupe³niaj¹ce: a) budynki gara¿owe i gospodarcze oraz miejsca postojowe - zwi¹zane z funkcj¹ terenu, b) niezbêdna infrastruktura techniczna, c) zieleñ urz¹dzona i elementy ma³ej architektury.

Zabrania siê lokalizowania w granicach dzia³ek obiektów i urz¹dzeñ us³ugowych zaliczonych do przedsiêwziêæ mog¹cych znacz¹co oddzia³ywaæ na œrodowisko lub wymagaj¹cych miejsc parkingowych poza terenem dzia³ki a tak¿e wielokrotnej obs³ugi transportem ciê¿kim w ci¹gu doby.

Mo¿liwoœæ podzia³u terenów na dzia³ki. Podzia³ ten powinien zapewniaæ powierzchnie dzia³ek pozwalaj¹ce na prawid³owe ich zagospodarowanie oraz dostêp do drogi publicznej. Minimalna jego szerokoœæ dojazdu nie mo¿e byæ

mniejsza ni¿ 8 metrów oraz umo¿liwiaæ doprowadzenie niezbêdnych urz¹dzeñ infrastruktury technicznej,

2/ zasady zabudowy dzia³ek:

a) odleg³oœæ linii zabudowy od terenów dróg i ulic okreœla rysunek planu,

b) dopuszczalna wysokoœæ zabudowy wynosi do dwóch kondygnacji,

c) architektura budynków dostosowana wygl¹dem i skal¹ do otoczenia, wskazane nawi¹zanie do formy regionalnej, uk³ad kalenicy budynku dostosowaæ do zabudowy na dzia³kach s¹siednich,

d) dachy o symetrycznym uk³adzie po³aci (dozwolone wielospadowe),

ustala siê obowi¹zek lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów i rowerów na terenie dzia³ki przeznaczonej pod realizacjê budowy obiektu us³ugowego,

e) dozwolona lokalizacja obiektów kubaturowych o lekkiej konstrukcji zwi¹zanych z ekspozycj¹ oraz elementów reklamowych,

f) tereny zabudowane oraz utwardzone nawierzchnie, dojazdy i dojœcia nie powinny ³¹cznie przekraczaæ 60% powierzchni dzia³ki, pozosta³ czêœæ u¿ytkowaæ jako biologicznie czynn¹ tzn. trawniki, zieleñ ozdobna, ogrody,

g) ogrodzenie dzia³ek nie powinno przekraczaæ pasa drogowego okreœlonego w niniejszym planie,

h) zasady obs³ugi komunikacyjnej okreœla rysunek planu,

i) ustala siê obowi¹zek lokalizacji miejsc postojowych na terenie dzia³ki przeznaczonej pod realizacjê obiektu us³ugowego.

8. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami UCg s¹ nastêpuj¹ce:

1/zasady zagospodarowania terenów:

Przeznaczenie podstawowe: teren us³ug gastronomii , turystyki, rekreacji i hotelarstwa.

Program realizowanych obiektów uwzglêdniaæ powinien bezkonfliktowe s¹siedztwo dla otaczaj¹cej zabudowy .

Zabrania siê lokalizowania w granicach dzia³ek obiektów i urz¹dzeñ us³ugowych zaliczonych do kategorii przedsiêwziêæ mog¹cych znacz¹co oddzia³ywaæ na œrodowisko, które zawsze wymagaj¹ sporz¹dzenia raportu oddzia³ywania na œrodowisko oraz co do których obowi¹zek sporz¹dzenia raportu mo¿e byæ wymagany a tak¿e wymagaj¹cych miejsc parkingowych poza terenem dzia³ki lub wielokrotnej obs³ugi transportowej w ci¹gu doby.

2) zasady zabudowy dzia³ek:

a) budowa obiektów i urz¹dzeñ zwi¹zanych z funkcj¹ podstawow¹ terenu, w sposób zgodny z obowi¹zuj¹cymi przepisami szczególnymi i normami,

b) wysokoœæ nowych oraz przebudowywanych obiektów us³ugowych nie mo¿e przekraczaæ trzech kondygnacji, w przypadku budynków gospodarczych jednej kondygnacji,

c) dozwolona lokalizacja obiektów kubaturowych o lekkiej konstrukcji zwi¹zanych z ekspozycj¹ oraz elementów reklamowych,

d) ustala siê obowi¹zek wyznaczenia niezbêdnej iloœci miejsc postojowych dla samochodów i rowerów.

9. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami UCh s¹ nastêpuj¹ce:

1/zasady zagospodarowania terenów;

Przeznaczenie podstawowe: teren us³ug handlu.

Mo¿liwoœæ przebudowy budynków w sposób zgodny z obowi¹zuj¹cymi przepisami szczególnymi oraz w oparciu o lokalne zasady i standardy kszta³towania zabudowy okreœlone niniejszym planem.

Program realizowanych obiektów uwzglêdniaæ powinien bezkonfliktowe s¹siedztwo dla istniej¹cej w otoczeniu zabudowy,

2)dozwolone kierunki przekszta³ceñ:

a) zmiana zagospodarowania terenu oraz rozbudowa obiektów i urz¹dzeñ zwi¹zanych z funkcj¹ podstawow¹ terenu, w sposób zgodny z obowi¹zuj¹cymi przepisami szczególnymi i normami,

b) wysokoœæ nowych oraz przebudowywanych obiektów us³ugowych nie mo¿e przekraczaæ trzech kondygnacji, w przypadku budynków gospodarczych jednej kondygnacji,

c) dozwolona lokalizacja obiektów kubaturowych o lekkiej konstrukcji zwi¹zanych z ekspozycj¹ oraz elementów reklamowych,

d) ustala siê obowi¹zek wyznaczenia niezbêdnej iloœci miejsc postojowych dla samochodów i rowerów.

10. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami UCr s¹ nastêpuj¹ce:

1/zasady zagospodarowania terenów:

Przeznaczenie podstawowe: tereny rzemios³a us³ugowego o niskiej intensywnoœci zagospodarowania z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej.

Przeznaczenie uzupe³niaj¹ce: parkingi ogólnodostêpne, sieci i urz¹dzenia infrastruktury technicznej, obiekty ma³ej architektury i zieleñ urz¹dzona.

Realizacja zabudowy powinna byæ zgodna z obowi¹zuj¹cymi przepisami szczególnymi oraz w oparciu o lokalne standardy kszta³towania zabudowy i zasady okreœlone niniejszym planem.

Zabrania siê lokalizowania w granicach dzia³ek obiektów i urz¹dzeñ us³ugowych zaliczonych do kategorii przedsiêwziêæ mog¹cych znacz¹co oddzia³ywaæ na œrodowisko, które zawsze wymagaj¹ sporz¹dzenia raportu oddzia³ywania na œrodowisko oraz co do których obowi¹zek sporz¹dzenia raportu mo¿e byæ wymagany a tak¿e wymagaj¹cych miejsc parkingowych poza terenem dzia³ki lub wielokrotnej obs³ugi transportowej w ci¹gu doby.

Dozwolone jest wykonanie innego ni¿ okreœla rysunek planu podzia³u terenów na dzia³ki. Podzia³ ten powinien zapewniaæ powierzchnie dzia³ek pozwalaj¹ce na prawid³owe ich zagospodarowanie oraz dostêp do drogi publicznej.

Przy zagospodarowaniu terenów po³o¿onych w s¹siedztwie trasy linii energetycznej i trasy gazoci¹gu wysokoprê¿nego DN 350 CN 4 Mpa, bezwzglêdnie uwzglêdniæ nale¿y dopuszczalne linie zabudowy okreœlone planem. Projekty budowlane wymagaj¹ uzgodnienia z w³aœcicielami tych sieci.

2) zasady zabudowy dzia³ek:

a) odleg³oœæ linii zabudowy od terenów dróg i ulic okreœla rysunek planu,

b) dozwolona wysokoœæ zabudowy wynosi do trzech kondygnacji naziemnych,

c) architektura budynków dostosowana wygl¹dem i skal¹ do otoczenia, wskazane nawi¹zanie do formy regionalnej, uk³ad kalenicy budynku dostosowaæ do zabudowy na dzia³kach s¹siednich,

d) dachy o symetrycznym uk³adzie po³aci / dopuszczalne wielospadowe / ,

e) dozwolone sytuowanie budynków bezpoœrednio przy granicy dzia³ki s¹siada lub dobudowanych do budynków gospodarczych na dzia³kach s¹siednich,

f) dozwolona lokalizacji urz¹dzeñ towarzysz¹cych oraz elementów reklamowych i ekspozycyjnych,

g) tereny zabudowane oraz utwardzone nawierzchnie, dojazdy i dojœcia nie powinny ³¹cznie przekraczaæ 60% powierzchni dzia³ki, pozosta³ czêœæ u¿ytkowaæ jako biologicznie czynn¹ tzn. trawniki, zieleñ ozdobna, ogrody,

h) ogrodzenie dzia³ek nie powinno przekraczaæ pasa drogowego okreœlonego w niniejszym planie,

i) zasady obs³ugi komunikacyjnej okreœla rysunek zmiany planu.

11. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem ZI s¹ nastêpuj¹ce:

1/zasady zagospodarowania terenu:

Przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni izolacyjnej i skwerów:

a) zagospodarowanie terenu o funkcji rekreacyjnej i skwerów w sposób zgodny z obowi¹zuj¹cymi przepisami szczególnymi,

b) zalecane w szczególnoœci wykonanie urz¹dzeñ s³u¿¹cych ludnoœci tzn. œcie¿ek pieszych , œcie¿ek rowerowych oraz elementów ma³ej architektury,

c) wzbogacenie terenów zielonych trzypiêtrow¹ zieleni¹ parkow¹,

d) wykonanie oœwietlenia terenu i innych niezbêdnych urz¹dzeñ i sieci infrastruktury technicznej.

12. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem ZC s¹ nastêpuj¹ce:

1/zasady zagospodarowania terenu:

Przeznaczenie podstawowe: teren cmentarza parafialnego wraz z obiektami towarzysz¹cymi. Dopuszczalne kierunki przekszta³ceñ:

a) przy zagospodarowaniu terenu uwzglêdniæ nale¿y warunki okreœlone obowi¹zuj¹cymi przepisami szczególnymi ,

b) powierzchnia pól grzebalnych nie mo¿e przekraczaæ 60% powierzchni cmentarza,

c) wejœcie g³ówne na teren cmentarza utrzymaæ od strony ul. Ogrodowej,

d) zachowaæ uk³ady starodrzewu ,

e) wskazane uzupe³nienie i utworzenie nowych szpalerów, zalecane stosowanie do obsadzeñ gatunków drzew trwa³ych i d³ugowiecznych,

f) dozwolona jest lokalizacja domu przedpogrzebowego, pomników oraz innych elementów ma³ej architektury,

g) ogrodzenie cmentarza trwa³e ,

h) wzd³u¿ linii ogrodzenia przewidzieæ pas zieleni parkowej trzypiêtrowej,

i) zakaz wycinania wartoœciowego drzewostanu.

j) strefa sanitarna od cmentarza dla nowej zabudowy mieszkaniowej , zak³adów ¿ywienia , produkcji i sk³adowania ¿ywnoœci wynosi 50,0 m.

13. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem Z s¹ nastêpuj¹ce:

Teren zieleni na dzia³ce gruntu o innej funkcji. Obowi¹zek zachowania zieleni wysokiej. Teren nie stanowi gruntów rolnych w rozumieniu przepisów o ochronie gruntów rolnych i leœnych. Dozwolone jest uzupe³nienie zagospodarowania terenu zieleni¹ lub zadrzewienie terenu a tak¿e umieszczenie niezbêdnych odcinków sieci i urz¹dzeñ infrastruktury technicznej . Wystêpuj¹ce na terenie obiekty mog¹ podlegaæ rozbudowie i przebudowie. Program realizowanych obiektów uwzglêdniaæ powinien zachowanie dominuj¹cej funkcji terenu oraz bezkonfliktowe s¹siedztwo dla istniej¹cej w otoczeniu zabudowy .

14. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem RO s¹ nastêpuj¹ce:

Teren upraw ogrodniczych i sadowniczych . Teren stanowi grunty rolne w rozumieniu przepisów o ochronie gruntów rolnych i leœnych. Dozwolona lokalizacja zabudowy stanowi¹cej grunty rolne w rozumieniu przepisów o ochronie gruntów rolnych i leœnych a tak¿e niezbêdnych odcinków sieci infrastruktury technicznej . Program realizowanych obiektów uwzglêdniaæ powinien zachowanie dominuj¹cej funkcji terenu oraz bezkonfliktowe s¹siedztwo dla istniej¹cej w otoczeniu zabudowy .

Przeznaczenie tych gruntów na cele nierolnicze mo¿e byæ dokonane tylko w trybie zmiany planu okreœlonym w przepisach o zagospodarowaniu przestrzennym.

15. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem RP s¹ nastêpuj¹ce:

Teren u¿ytków rolnych - pól ³¹k i pastwisk . Teren stanowi grunty rolne w rozumieniu przepisów o ochronie gruntów rolnych i leœnych. Zakaz lokalizacji zabudowy za wyj¹tkiem sieci infrastruktury technicznej z niezbêdnymi urz¹dzeniami. Przeznaczenie tych gruntów na cele nierolnicze mo¿e byæ dokonane tylko w trybie zmiany planu okreœlonym w przepisach o zagospodarowaniu przestrzennym.

16. Warunki zabudowy i zagospodarowania teren oznaczonego symbolem TK3.

Przeznaczenie podstawowe: teren urz¹dzeñ usuwania œcieków - lokalizacja przepompowni œcieków:

a) obowi¹zek ogrodzenia terenu w granicach dzia³ki okreœlonej na rysunku planu,

b) zagospodarowanie terenu zieleni¹ nisk¹ oraz nale¿yte jego utrzymanie.

17. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem TE3.

Przeznaczenie podstawowe: teren urz¹dzeñ elektroenergetycznych - stacji transformatorowych:

a) dozwolone lokalizowanie budynków i urz¹dzeñ zwi¹zanych z dominuj¹c¹ funkcj¹ terenu,

b) zalecane ogrodzenie terenu w granicach dzia³ki okreœlonej na rysunku planu,

c) zagospodarowanie terenu zieleni¹ nisk¹ oraz nale¿yte jego utrzymanie.

§ 7. Zasady kszta³towania terenów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Warunki kszta³towania terenów komunikacji:

1) zasady zagospodarowania terenu:

a) wykonanie nowych dróg oraz rozbudowa i przebudowa mog¹ byæ realizowane w zakresie ustalonym planem miejscowym,

b) istniej¹ce zadrzewienie terenu wzd³u¿ ulic podlega ochronie i obowi¹zkowej pielêgnacji,

c) dozwolona jest budowa i przebudowa sieci infrastruktury technicznej w obrêbie linii rozgraniczenia ulic i dróg,

d) istniej¹ce urz¹dzenia techniczne zwi¹zane z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu oraz zatoki postojowe, przystanki autobusowe mog¹ podlegaæ przebudowie i rozbudowie zgodnie z wymogami okreœlonymi w przepisach szczególnych,

2) zasady kszta³towania pasa drogowego :

KZ - teren ulicy zbiorczej (w ci¹gu drogi wojewódzkiej nr 414).

Ustala siê:

a)szerokoœæ w liniach rozgraniczenia nie mniej ni¿ 20,0 m, jak okreœla rysunek planu,

b)odleg³oœæ linii zabudowy dla budynków projektowanych jak okreœla rysunek planu,

c) jezdnia o szerokoœci min. 9,0 m,

d) szerokoœæ chodnika nie mniejsza ni¿ 1,50m + opaska bezpieczeñstwa 0,50 m przy jezdni,

e) przy przebudowie lub modernizacji drogi wskazane jest wykonanie œcie¿ki rowerowej o szerokoœci nie mniejszej ni¿:

- dla ruchu jednokierunkowego 1,50 m + opaska bezpieczeñstwa 0,50m przy jezdni,

- dla ruchu dwukierunkowego 2,50 m + opaska bezpieczeñstwa 0,50 m przy jezdni,

f) na skrzy¿owaniach z ulicami klasy L i D stosowaæ nale¿y naro¿ne œciêcia linii rozgraniczaj¹cych na zasadach okreœlonych na rysunku planu.

KL - teren drogi lokalnej gminnej:

a)szerokoœæ w liniach rozgraniczenia co najmniej 12m, jak okreœla rysunek planu,

b) jezdnia o szerokoœci min. 6,0 m.

c) szerokoœæ chodnika nie mniejsza ni¿ 1,50m + opaska bezpieczeñstwa 0,50 m przy jezdni,

d) przy przebudowie lub modernizacji drogi wskazane jest wykonanie œcie¿ki rowerowej o szerokoœci nie mniejszej ni¿:

- dla ruchu jednokierunkowego 1,50 m + opaska bezpieczeñstwa 0,50m przy jezdni,

- dla ruchu dwukierunkowego 2,50 m + opaska bezpieczeñstwa 0,50 m przy jezdni,

e) na skrzy¿owaniach z ulicami klasy L i D stosowaæ nale¿y naro¿ne œciêcia linii rozgraniczaj¹cych nie mniejsze ni¿ 5,0m × 5,0m,

f) dozwolona lokalizacja miejsc postojowych poza pasami jezdni.

KD - drogi dojazdowe, ulice wewnêtrzne osiedlowe:

a) szerokoœæ w liniach rozgraniczenia nie mniejsza ni¿ 10,0 oraz 12,0 m, jak okreœla rysunek planu,

b) na skrzy¿owaniach z ulicami klasy L lub D stosowaæ nale¿y naro¿ne œciêcia linii rozgraniczaj¹cych nie mniejsze ni¿ 5,0m × 5,0m,

c) jezdnia o szerokoœci min. 6,0m,

d) szerokoœæ chodnika nie mniejsza ni¿ 1,50m,

e) zieleñ izolacyjna urz¹dzona,

f) dozwolona lokalizacja miejsc postojowych poza pasami jezdni.

KX - ci¹gi pieszo-jezdne:

a)szerokoœæ w liniach rozgraniczenia co najmniej 4,5 metra, jak okreœla rysunek planu,

b) dozwolone wyznaczenie œcie¿ki rowerowej,

c) zieleñ izolacyjna urz¹dzona.

2. Zasady wyposa¿enia w zakresie infrastruktury technicznej:

1/zaopatrzenie w wodê.

a) z istniej¹cych sieci wodoci¹gowych oraz przez rozbudowê sieci rozdzielczej na terenach rozwojowych,

b) trasy projektowanych sieci powinny przebiegaæ w liniach rozgraniczaj¹cych dróg okreœlonych na rysunku planu, w wyj¹tkowych przypadkach dozwolona jest lokalizacja sieci poza liniami rozgraniczaj¹cymi dróg pod warunkiem zachowania odleg³oœci okreœlonej w przepisach szczególnych od linii zabudowy budynków istniej¹cych oraz projektowanych,

c) odcinki sieci wykonaæ nale¿y o przekrojach zabezpieczaj¹cych potrzeby przeciwpo¿arowe oraz wyposa¿yæ w hydranty przeciwpo¿arowe,

2/ odprowadzenie œcieków sanitarnych:

a) œcieki sanitarne odprowadziæ do istniej¹cej kanalizacji sanitarnej dla wsi Górki z przesy³em do oczyszczalni œcieków miasta Opola,

b) trasy projektowanych kana³ów sanitarnych w liniach rozgraniczaj¹cych ulic, poza pasem jezdni. W wyj¹tkowych przypadkach wynikaj¹cych z potrzeb technicznych, dopuszcza siê sytuowanie kana³ów na terenach nieruchomoœci na uzgodnionych z w³aœcicielem zasadach dostêpnoœci w sytuacjach awaryjnych,

c) zakaz odprowadzenia œcieków do wód powierzchniowych, gruntowych oraz gruntu,

d) zakaz stosowania indywidualnych oczyszczalni œcieków (przydomowych),

3/odprowadzenie wód opadowych:

a) wody opadowe z terenów jezdni dróg istniej¹cych i projektowanych , powierzchni utwardzonych, podjazdów, miejsc postojowych, parkingów, po uprzednim oczyszczeniu w urz¹dzeniach oczyszczaj¹cych, odprowadziæ nale¿y do systemu odprowadzenia wód powierzchniowych (rowów i cieków), na warunkach okreœlonych w pozwoleniu wodno-prawnym,

b) na terenach zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej dozwolone jest zagospodarowanie wód opadowych w obrêbie dzia³ki,

3/zaopatrzenie w ciep³o z kot³owni indywidualnych ze stosowaniem paliw o niskiej wielkoœci emisji. Mo¿liwoœæ lokalizacji zbiornika gazu p³ynnego na terenie dzia³ki budowlanej,

4/elektroenergetyka:

a) zwiêkszone zapotrzebowanie mocy dla projektowanych terenów budowlanych wymaga rozbudowy obiektów elektroenergetycznych . W planie miejscowym ustala siê :

- adaptacjê istniej¹cych stacji transformatorowych 15/0,4 kV z mo¿liwoœci¹ wymiany w nich transformatorów na wiêksze jednostki,

- budowê nowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV powi¹zanych kablem dla których nale¿y przyj¹æ nastêpuj¹ce odleg³oœci : - od zabudowy - 10 m,
- od drogi - 6 m.

Do ka¿dej stacji zapewnia siê dojazd,

a) dla projektowanych sieci nale¿y przyj¹æ nastêpuj¹ce ustalenia:

- sieæ niskiego napiêcia, g³ównie jako napowietrzna, prowadzona wzd³u¿ pasa drogowego ulic, zalecane kablowanie istniej¹cych i projektowanych odcinków sieci,

- oœwietlenie uliczne instalowane na s³upach niezale¿nych od sieci n/n.,

- dozwolona przebudowa linii elektroenergetycznych przebiegaj¹cych przez tereny mieszkaniowe i inne, w razie kolizji z przewidywanymi obiektami, na koszt inwestora,

6/ telekomunikacja:

Docelowo, kanalizacj¹ kablow¹ prowadzon¹ w liniach rozgraniczenia ulic,

7/zaopatrzenie w gaz ziemny - docelowo:

Gazoci¹gi niskiego ciœnienia prowadziæ w liniach rozgraniczenia ulic.

Stacja redukcyjno-pomiarowa w rejonie istniej¹cego gazoci¹gu wysokoprê¿nego (poza granicami opracowania planu),

8/gospodarka odpadami:

a) odprowadzenie nieczystoœci sta³ych komunalnych, do kontenerów i ich póŸniejsze usuwanie na wysypisko komunalne na warunkach okreœlonych przez dysponenta wysypiska,

b) sposób postêpowania z odpadami (w tym medycznymi) na zasadach okreœlonych w przepisach o odpadach,

c) miejsce sk³adowania odpadów kwalifikowanych jako niebezpieczne powinno posiadaæ szczelne pod³o¿e i w³aœciwie rozwi¹zan¹ kanalizacjê. W szczególnoœci dotyczy zabezpieczenia pod³o¿a przed przedostawaniem siê substancji chemicznych do gruntu lub do kanalizacji sanitarnej i deszczowej,

d) zagospodarowanie odpadów niebezpiecznych wymaga uzyskania zezwolenia starosty powiatowego, zgodnie z przepisami o odpadach. Odprowadzenie odpadów innych ni¿ niebezpieczne w iloœci od jednej tony do jednego tysi¹ca ton rocznie (z wy³¹czeniem odpadów komunalnych) wymaga uzgodnienia z Wójtem Gminy w Prószkowie.

§ 8. Zasady zagospodarowania terenów i obiektów podlegaj¹cych ochronie.

1.Ochrona dóbr kultury i krajobrazu kulturowego :

1) obiekty zabytkowe po³o¿one na terenie wsi Górki, ujête w ewidencji zabytków:

a) Kapliczka - dzwonnica, murowana XVIII-XIXwiek,

b) Kapliczka u. Szkolna 39a murowana 1850r.,

c) budynek szko³y (dawna Szko³a Polska) przy ul. Szkolnej z 1925r.,

d) dom po³o¿ony przy ul. Szerokiej 6a z 1906r.,

e) dom po³o¿ony przy ul. Szerokiej 11a, murowany z 1906r.,

2) dla dzia³añ inwestycyjnych w strefie ochrony konserwatorskiej, któr¹ okreœla rysunek planu , ustala siê:

a) obowi¹zek zachowania historycznego uk³adu przestrzennego tj. rozplanowania ulicy, linii zabudowy, kompozycji wnêtrza urbanistycznego i kompozycji zieleni,

b) obowi¹zek konserwacji zachowanych zasadniczych elementów uk³adu przestrzennego w tym : œcian frontowych budynków, kszta³towania pasa drogowego oraz ci¹gów i skupisk zieleni,

c) obowi¹zek dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie linii zabudowy, skali, bry³y, podzia³ów architektonicznych, proporcji powierzchni muru i otworów okiennych oraz nawi¹zanie formami wspó³czesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej,

d) obowi¹zek dostosowania gabarytów oraz formy nowej zabudowy do otoczenia, dozwolone s¹ co najwy¿ej dwie kondygnacje naziemne z dachami o stromych po³aciach. Wskazane nawi¹zanie wysokoœci¹ do budynków s¹siaduj¹cych oraz harmonijne wpisanie w sylwetê miejscowoœci,

e) niedozwolone stosowanie dachów o mijaj¹cych siê po³aciach na wysokoœci kalenicy oraz dachów o asymetrycznym nachyleniu po³aci,

f) wszelka dzia³alnoœæ budowlana wymaga pisemnego uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Opolu. Dotyczy projektów zamierzeñ inwestycyjnych dla modernizacji, przebudowy, rozbudowy i remontów realizowanych w obiektach znajduj¹cych siê w ewidencji zabytków , obiektów wskazanych do objêcia ochron¹ konserwatorsk¹ oraz w ich bezpoœrednim otoczeniu. Obiekty objête ochron¹ konserwatorsk¹ okreœla rysunek planu,

3) dla dzia³añ inwestycyjnych w strefie ochrony ekspozycji, któr¹ okreœla rysunek planu, ustala siê:

a) lokalizacja zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej o wysokoœci jednej do dwóch kondygnacji naziemnych,

b) zasiêg zabudowy siedliska ustaliæ na podstawie studium panoramy, w szczególnoœci dla kierunku okreœlonego na rysunki planu,

4) dla dzia³añ inwestycyjnych w strefie obserwacji archeologicznej , któr¹ okreœla rysunek planu , ustala siê:

a) wszelkie inwestycje wymagaj¹ce prac ziemnych wymagaj¹ uzgodnienia z Pañstwow¹ S³u¿ba Ochrony Zabytków,

b) wszelkie prace ziemne w obrêbie stanowiska archeologicznego musz¹ byæ poprzedzone ratowniczymi badaniami archeologicznymi prowadzonymi na koszt inwestora,

c) wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe, oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe podlegaj¹ ochronie prawnej. Ustala siê obowi¹zek powiadamiania Pañstwowej S³u¿by Ochrony Zabytków celem zorganizowania nadzoru archeologiczno - konserwatorskiego. Ratownicze badania archeologiczne finansuje inwestor.

2.Ochrona œrodowiska przyrodniczego oraz ochrona przed zagro¿eniami:

1/przewiduje siê obszary ograniczonego u¿ytkowania terenu:

a) dla strefy ochrony sanitarnej wokó³ cmentarza, o szerokoœci 50 metrów od granic terenu, w obrêbie której obowi¹zuje zakaz budowy nowej zabudowy mieszkaniowej , zak³adów ¿ywienia , produkcji i sk³adowania ¿ywnoœci,

b) zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, dla strefy zagro¿enia od gazoci¹gu wysokoprê¿nego DN 350 CN 4,5 Mpa. Na obszarze strefy zakazuje siê lokalizacji obiektów przeznaczonych na cele mieszkalne. Lokalizacja innych obiektów w tym zwi¹zanych z eksploatacj¹ gazoci¹gu wymaga zgody w³aœciciela gazoci¹gu,

c) od linii elektroenergetycznych wysokiego napiêcia 110 kV zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu. W obszarach tych zakazuje siê lokalizacji budynków przeznaczonych na sta³y pobyt ludzi,

2) teren objêty planem po³o¿ony jest w ca³oœci w granicach G³ównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 333 Opole - Zawadzkie wymagaj¹cego szczególnej ochrony:

a) na terenach istniej¹cych gospodarstw rolnych, w których dokonywane jest przechowywanie okresowe lub magazynowanie substancji toksycznych (œrodków ochrony roœlin, materia³ów smarowych i pêdnych do sprzêtu rolniczego) bez zabezpieczeñ przed przenikaniem tych substancji do wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntu, ustala siê obowi¹zek dostosowania obiektów do celów sk³adowania (uszczelnienie pod³o¿a i w³aœciwe rozwi¹zanie kanalizacji). Obowi¹zek nale¿y wykonaæ w okresie do dwóch lat od dnia opublikowania niniejszej uchwa³y,

b) ustala siê obowi¹zek projektowania nowych obiektów, w których przechowywane bêd¹ okresowo lub magazynowane dla celów handlowych lub us³ugowych substancje toksyczne, w tym ropopochodne oraz substancje promieniotwórcze - z uwzglêdnieniem wykonania zabezpieczeñ elimi-

nuj¹cych przenikanie tych substancji do wód powierzchniowych, podziemnych i gruntu wraz z urz¹dzeniami monitoruj¹cymi,

c) na terenie objêtym opracowaniem zabrania siê wprowadzania do wód powierzchniowych, podziemnych i gruntów nie oczyszczonych œcieków bytowych i opadowych z terenów komunikacyjnych oraz placów,

d) nie nale¿y prowadziæ odwodnieñ wg³êbnych (np. odwodnienie studniami lub ig³ofiltrami) aby nie obni¿aæ poziomu wody gruntowej na terenach przyleg³ych,

e) warstwê gleby (humusu) przed przyst¹pieniem do budowy nale¿y zdj¹æ i zagospodarowaæ przy rekultywacji terenu,

d) masy ziemne, usuwane lub przemieszczane w zwi¹zku z realizacj¹ inwestycji na terenach objêtych planem, nale¿y wykorzystaæ do celów niwelacji terenu w miejscu realizacji inwestycji lub innym na terenie gminy - wskazanym przez Wójta Gminy Prószków.

§ 9. Na terenach w granicach planu ustala siê:

1/powierzchnie nowych dzia³ek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej powinny wynosiæ co najmniej:

a) w zabudowie wolno stoj¹cej 700m^2,

b)w zabudowie bliŸniaczej 460m^2,

2/szerokoœæ frontowa dzia³ki powinna wynosiæ co najmniej 20 m w zabudowie wolno stoj¹cej oraz 18 m w zabudowie bliŸniaczej,

3/granice nowych podzia³ów wewnêtrznych terenów o tym samym sposobie u¿ytkowania, oznaczone na rysunku planu stanowi¹cym za³¹cznik do niniejszej uchwa³y, okreœlone jako orientacyjne nie s¹ œciœle obowi¹zuj¹ce, dopuszcza siê ich zmianê z zastrze¿eniem zachowania szerokoœci frontu dzia³ki budowlanej mierzonej w linii zabudowy, pozwalaj¹cej na prawid³owe jej zagospodarowanie. Inny ni¿ na rysunku planu podzia³ nieruchomoœci powinien uwzglêdniaæ zasadê dostêpnoœci wyznaczonych dzia³ek do komunikacji i uzbrojenia oraz mo¿liwoœæ wykonania innych ustaleñ wynikaj¹cych z uchwa³y oraz przepisów szczególnych,

4/w przypadku dzia³ek zabudowanych nie posiadaj¹cych na rysunku planu okreœlonej nieprzekraczalnej linii zabudowy obowi¹zuj¹:

a)dla budynku mieszkalnego mo¿liwoœæ utrzymania linii zabudowy wyznaczonej jego frontow¹ elewacj¹,

b) dla innych budynków, odleg³oœci okreœliæ nale¿y zgodnie z obowi¹zuj¹cymi przepisami szczególnymi.

5. Tereny, dla których plan miejscowy ustala inne od dotychczasowego przeznaczenie, mog¹ byæ wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnego z planem, o ile ich u¿ytkowanie nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych norm emisji do œrodowiska w zakresie zanieczyszczenia powietrza , gleby, wody i ha³asu lub nie stanowi ograniczenia zagospodarowania zgodnego z planem na terenach s¹siednich.

§ 10.1.Na terenie objêtym planem nakazuje siê stosowanie rozwi¹zañ minimalizuj¹cych oddzia³ywania na otoczenie w zakresie: ha³asu i wibracji, emisji zanieczyszczeñ do atmosfery, zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych oraz gleby, jak równie¿ promieniowania elektromagnetycznego.

2.Ustala siê dopuszczalne poziomy ha³asu w œrodowisku powodowane przez poszczególne grupy Ÿróde³ ha³asu, w tym drogowego, z wy³¹czeniem ha³asu powodowanego przez linie elektroenergetyczne, wyra¿one równowa¿nym poziomem dŸwiêku A w dB na granicy dzia³ek terenów zabudowy chronionej z mocy przepisów szczególnych:

1/dla terenów MN, 1MN, MM, UP:

a)od Ÿróde³ komunikacji drogowej :
Leq dla dnia [6°° - 22°°] - 55 dB(A)
Leq dla nocy [22° °- 6°°] - 45 dB(A),

b) od pozosta³ych obiektów i grup Ÿróde³ ha³asu:
Leq dla dnia [6°° - 22°°] - 45 dB(A)
Leq dla nocy[22° °- 6°°] - 40 dB(A),

2/dla terenów MR, 1MR:

a)od Ÿróde³ komunikacji drogowej :
Leq dla dnia [6°° - 22°°] - 60 dB(A)
Leq dla nocy[22° °- 6°°] - 50 dB(A)

b) od pozosta³ych obiektów i grup Ÿróde³ ha³asu:
Leq dla dnia [6°° - 22°°] - 50 dB(A)
Leq dla nocy[22° °- 6°°] - 40 dB(A.

Normy okreœlone powy¿ej ulegaj¹ zmianie w przypadku zmiany wartoœci dopuszczalnych stê¿eñ tych substancji na mocy przepisów szczególnych i obowi¹zuj¹ wówczas wartoœci okreœlone w przepisach szczególnych.

3. Pomieszczenia przeznaczone na sta³y pobyt ludzi, w szczególnoœci znajduj¹ce siê w obiektach lokalizowanych i modernizowanych w pierwszej linii zabudowy dróg publicznych, powinny spe³niaæ wymagania Polskiej Normy reguluj¹cej ochronê przed ha³asem pomieszczeñ w budynkach oraz dozwolone wartoœci poziomu dŸwiêku w pomieszczeniach.

4. W zakresie ochrony powietrza, niedopuszczalne jest stosowanie paliwa sta³ego i oleju napêdowego do celów grzewczych i technologicznych.

§ 11. W sprawach nie okreœlonych ustaleniami niniejszego planu obowi¹zuj¹ przepisy ustaw szczególnych i norm.

§ 12. Dla terenów objêtych niniejsz¹ zmian¹ planu, zgodnie z art. 36 ust.3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym , ustala siê stawkê procentow¹ s³u¿¹c¹ naliczaniu op³aty w zwi¹zku ze wzrostem wartoœci nieruchomoœci w nastêpuj¹cej wysokoœci :

1) tereny projektowanego budownictwa MN - 20 %.
2) tereny projektowanego budownictwa M/U i MR/U - 20 %
3) tereny projektowanych us³ug komercyjnych UC, UCh, UCg, UCr - 30 %
4) tereny projektowanej dzia³alnoœci produkcyjnej PS - 30 %
5) tereny us³ug publicznych UP - 0 %
6) tereny inne publiczne oraz projektowanych dróg - 0 %.

Przy zbywaniu nieruchomoœci po³o¿onych na terenach okreœlonych niniejszym planem, Wójt Gminy w Prószkowie pobierze jednorazow¹ op³atê, okreœlon¹ na wy¿ej wymienionym poziomie w stosunku do wzrostu wartoœci nieruchomoœci.

§ 13. W granicach obszaru objêtego niniejsz¹ uchwa³¹ trac¹ moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Prószków zatwierdzonego uchwa³¹ Nr XXIV / 175 / 94 Rady Gminy Prószków z dnia 30 kwietnia 1994r. og³oszon¹ w Dz. Urz. Woj. Opolskiego Nr 21, poz. 183 wraz z póŸniejszymi zmianami wprowadzonymi do tego planu.

§ 14. Wykonanie uchwa³y powierza siê Zarz¹dowi Gminy Prószków.

§ 15.Uchwa³a wraz z za³¹cznikiem Nr 1 podlega og³oszeniu w Dzienniku Urzêdowym Województwa Opolskiego.

§ 16. Uchwa³a wchodzi w ¿ycie po up³ywie 14 dni od dnia og³oszenia w Dzienniku Urzêdowym Województwa Opolskiego.

Przewodnicz¹cy
Rady Gminy
Herman Miklis