UCHWAŁA Nr X/71/2011
RADY MIEJSKIEJ W PRÓSZKOWIE
z dnia 29 września 2011 r.
w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Złotniki, gmina Prószków
(Dziennik Urzędowy Województwa Opolskiego z 7 grudnia 2011 r. poz. 1653)

zmieniona uchwałą
Nr XXII/194/2026
RADY MIEJSKIEJ W PRÓSZKOWIE
w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Złotniki
(Dziennik Urzędowy Województwa Opolskiego z 25 maja 2026 r. poz. 1334)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. nr 142, poz. 1591 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. nr 80, poz. 717 ze zm.), po stwierdzeniu zgodności ze "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Prószków" uchwalonym przez Radę Gminy w Prószkowie uchwałą Nr IV/19/98 z dnia 29 grudnia 1998 r., ze zmianą wprowadzoną uchwałą Rady Miejskiej w Prószkowie Nr XXVII/ 193/2004 z dnia 30 listopada 2004 r. oraz w nawiązaniu do uchwały Nr XXXV/312/2009 Rady Miejskiej w Prószkowie z dnia 22 października 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Złotniki, Rada Miejska w Prószkowie uchwala, co następuje:

Rozdział I

Przepisy ogólne

§ 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Złotniki, gmina Prószków, zwaną dalej planem.

1. Integralną częścią ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały są następujące załączniki:
   1) rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
   2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Prószkowie dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
   3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Prószkowie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu w czasie wyłożenia do publicznego wglądu, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. 1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały
Rady Miejskiej w Prószkowie jest mowa o:

1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia dotyczące obszaru określonego w § 1 niniejszej uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
2) rysunku planu - należy przez to rozumieć załącznik graficzny do niniejszej uchwały sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
3) przepisach odrębnych i szczególnych - należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
4) terenie - należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi ten obszar od innych obszarów oznaczony symbolem przeznaczenia podstawowego;

5) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
6) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
7) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, przy której należy sytuować elewacje frontowe budynków mieszkalnych, dla pozostałych obiektów linia ta stanowi jednocześnie nieprzekraczalną linię zabudowy, dopuszcza się przekroczenie linii zabudowy przez okapy i gzymsy o nie więcej niż 1,0 m, balkony, werandy, tarasy, schody zewnętrzne, wykusze i ganki o nie więcej niż 2,0 m i na długości nie większej niż ½ szerokości elewacji frontowej;
8) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, która nie może zostać przekroczona usytuowaniem elewacji wszystkich budynków, dopuszcza się przekroczenie linii zabudowy przez okapy i gzymsy o nie więcej niż 1,0 m, balkony, werandy, tarasy, schody zewnętrzne, wykusze i ganki o nie więcej niż 2,0 m i na długości nie większej niż ½ szerokości elewacji frontowej;
9) nieuciążliwych usługach lokalnych - należy przez to rozumieć funkcje usług komercyjnych lub publicznych związane z obsługą projektowanej i istniejącej zabudowy zagrodowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, których uciążliwość mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi nie przekracza swym zasięgiem granic, do których inwestor posiada tytuł prawny;
10) usługach komercyjnych - należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowane całkowicie lub z przewagą funduszy niepublicznych we wszelkich dziedzinach działalności gospodarczej;
11) usługach publicznych - należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowane całkowicie lub z przewagą funduszy publicznych we wszelkich dziedzinach o charakterze ogólnospołecznym, realizowanych w ramach działań własnych przez samorząd lokalny oraz w ramach zadań zleconych lub wprowadzonych w drodze negocjacji przez administrację rządową;
12) usługach agroturystyki - należy przez to rozumieć działalność usługowo - turystyczną prowadzoną przez rolników na terenie własnego rodzinnego gospodarstwa rolnego, nie objętą podatkiem dochodowym od osób fizycznych;
13) urządzeniach towarzyszących - należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej, zaplecza parkingowe i garażowe (trwale związane z gruntem) oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego;
14) zieleni towarzyszącej - należy przez to rozumieć zieleń ozdobną, rekreacyjną, izolacyjną oraz ogrody przydomowe.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 3. Przedmiot ustaleń planu obejmuje zakres zgodny z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 4. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
1) granice obszaru objętego planem;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) obowiązujące linie zabudowy;
4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
5) podstawowe przeznaczenie terenu wyrażone na rysunku planu symbolem i numerem porządkowym;
6) obiekty zabytkowe wpisane do gminnej ewidencji zabytków;
7) granice strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu przestrzennego wsi Złotniki;
8) granice Obszaru Chronionego Krajobrazu "Bory Niemodlińskie";
9) granice terenu górniczego Opole - Folwark I;
10) napowietrzne linie elektroenergetyczne o średnim i wysokim napięciu wraz z granicami w obrębie których obowiązują ograniczenia, zgodnie z Polskimi Normami i pozostałymi przepisami odrębnymi;
11) granice projektowanej strefy ujęcia wody.

Rozdział II

Przepisy szczegółowe dla obszaru objętego planem

§ 5. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

1. Ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi i oznaczonymi odpowiednio symbolami na rysunku planu:
   1) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolami 1 RM - 3 RM;
   2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami 1 MN - 6 MN, 8 MN - 21 MN;
   3) tereny zabudowy zagrodowej z usługami, oznaczone symbolami 1 RMU - 5 RMU;
   4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone symbolami 1 MNU - 15 MNU;
   5) tereny usług lokalnych (komercyjne i publiczne), oznaczone symbolami 1 U - 3 U;
   6) tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, obiektów obsługi transportu samochodowego oraz zabudowy usługowej, oznaczone symbolami 1 PU, 2 PU;
   7) teren usług publicznych, oznaczony symbolem UP;
   8) teren usług sportu i rekreacji, oznaczony symbolem US;
   9) tereny zieleni parkowej, oznaczone symbolami 1 ZP, 2 ZP;
   10) tereny rolnicze, oznaczone symbolami 1 R - 4 R, 6 R - 10 R;
   11) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolami 1WS, 2WS, 3WS;
   12) tereny urządzeń elektroenergetycznych, oznaczone symbolami 1 E - 2E;
   13) tereny urządzeń gospodarki ściekowej - przepompownie ścieków, oznaczone symbolami 1 NP - 3 NP;
   14) teren drogi klasy G - główna, oznaczony symbolem KDG;
   15) tereny dróg klasy D - dojazdowe, oznaczone symbolami 1 KDD - 9 KDD;
   16) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami 1 KDW - 4 KDW;
   17) tereny ciągów pieszo - jezdnych wewnętrznych, oznaczone symbolami 1 KDp - 9 KDp;
   18) teren drogi transportu rolnego, oznaczony symbolem KDR;
   19) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone symbolami 1-4MNW;
   20) teren usług lub zabudowy zagrodowej, oznaczony symbolem 1U-RZM;
   21) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczone symbolami 1-2RN;
   22) teren elektroenergetyki, oznaczony symbolem 1IE;
   23) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami 1-3KR.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   1) na terenach zainwestowanych formę nowych obiektów należy dostosować do skali, ukształtowania bryły i detalu istniejącej zabudowy zlokalizowanej w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, w tym formy i wysokości dachu, układu kalenicy, poziomu posadowienia parteru;
   2) na terenach niezainwestowanych formę obiektów w granicach terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi należy kształtować w nawiązaniu do lokalnej tradycji architektonicznej zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczegółowych dla wyznaczonych terenów w liniach rozgraniczających - rozdział III;
   3) wydzielenie nowych działek budowlanych na terenach niezainwestowanych należy realizować przy istniejących ulicach lub z własnym dojazdem, w sposób niekolidujący z projektowanymi układami komunikacyjnymi;
   4) zakazuje się na obszarze objętym planem:
      a) lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej,
      b) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 1000 m^2,
      c) lokalizacji otwartych placów związanych ze składowaniem, gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów oraz surowców wtórnych,

d) wydzielania działek nie mających dostępu do drogi publicznej lub do drogi wewnętrznej posiadających podłączenie do drogi publicznej, z wyjątkiem sytuacji gdy służy ono powiększeniu działki mającej dostęp do drogi,
e) grodzenia nieruchomości przyległych do wód powierzchniowych w odległości mniejszej niż 3 m od linii brzegu.

2. Ustala się nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy w następujących odległościach:
   1) 10 m od linii rozgraniczającej drogi głównej lub zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami jak na rysunku planu z dopuszczeniem mniejszej odległości dla urządzeń obsługi komunikacji samochodowej;
   2) 6 m od linii rozgraniczającej dróg dojazdowych, wewnętrznych, ciągów pieszo - jezdnych oraz drogi transportu rolnego lub zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami jak na rysunku planu;
   3) 3 m od granicy cieków i rowów melioracyjnych;
   4) dla istniejących, przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, budynków mieszkalnych, usługowych, gospodarczych i innych lub ich części, nie spełniających swym położeniem ustalonych w planie linii zabudowy dopuszcza się remont i przebudowę budynków, a w przypadku rozbudowy lub odbudowy należy dostosować się do linii zabudowy określonych w niniejszym planie, z wyjątkiem obiektów zabytkowych w odniesieniu do których obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 i 2.

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

W zakresie ochrony środowiska przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują następujące ustalenia:

1) obszar położony na południe od ulicy Parkowej do granicy z drogą wojewódzką nr 414 w granicach przedstawionych na załączniku nr 1 do uchwały położony jest na Obszarze Chronionego Krajobrazu "Bory Niemodlińskie", utworzonego z dniem 26 maja 1988 r., uchwałą Wojewódzkiej Rady Narodowej w Opolu Nr XXIV/193/88;
2) działalność gospodarcza na Obszarze Chronionego Krajobrazu "Bory Niemodlińskie" powinna być prowadzona w sposób nienaruszający stanu względnej równowagi ekologicznej i powinna być zgodna z rozporządzeniem Wojewody Opolskiego Nr 0151/P/16/2006 z dnia 8 maja 2006 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie opolskim (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2006 r. Nr 33, poz. 1133);
3) na obszarze objętym planem wprowadza się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (w tym również obiektów łączności publicznej) oraz obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, obiektów obsługi transportu samochodowego oraz zabudowy usługowej na terenie oznaczonym symbolem 2 PU;
4) dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wymagają one przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska;
5) prowadzona działalność usługowa nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz wywoływać konieczność ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania;
6) na całym obszarze obowiązuje zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód: powierzchniowych, podziemnych i gruntów;
7) nakazuje się wprowadzenie obudowy biologicznej cieków i rowów melioracyjnych chroniącej je przed zanieczyszczeniem;
8) nakazuje się utrzymanie we właściwym stanie i konserwowanie istniejącej zieleni oznaczonej na rysunku planu symbolami 1 ZP, 2 ZP, a także wykonanie nowych nasadzeń drzew, zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami przyrodniczymi;
9) wprowadza się obowiązek zachowania poziomów hałasu w środowisku określonych w przepisach odrębnych, dla następujących terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:
   a) 1 RM - 3 RM, 1 MN - 6 MN, 8 MN - 21 MN - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) 1 MNU - 15 MNU, 1 RMU - 5 RMU - jak dla zabudowy mieszkaniowej z usługami rzemieślniczymi,
c) 1 PU, 2 PU na granicy z terenami chronionymi akustycznie (zabudowa mieszkaniowa wsi Złotniki) - jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
d) UP - jak dla terenu zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży,
e) 1-4MNW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
f) 1U-RZM – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;

10) dla obiektów w których będą przechowywane substancje toksyczne, w tym ropopochodne oraz substancje promieniotwórcze należy wykonać zabezpieczenia eliminujące przenikanie ich do wód powierzchniowych, podziemnych i gruntu wraz z urządzeniami monitorującymi;
11) masy ziemne usuwane lub przemieszczone podczas realizacji inwestycji na obszarze objętym planem należy wykorzystać na miejscu przy rekultywacji terenu lub zagospodarować zgodnie z przepisami o odpadach;
12) na obszarze objętym planem wyklucza się stosowanie urządzeń grzewczych o niskiej intensywności spalana, ze względu na ich wysoką emisję zanieczyszczeń do środowiska;
13) obszar objęty planem znajduje się w zasięgu występowania użytkowego poziomu wodonośnego w utworach kredy (ujmowanego w studniach pobliskiego ujęcia Zimnice Małe - Źlinice) oraz w granicach śródlądowych zbiorników wód podziemnych, gromadzących wody w triasowych utworach szczelinowych, opisywanych dotychczas jako główne zbiorniki wód podziemnych: G.Z.W.P. 333 "Opole - Zawadzkie" (trias, utwory szczelinowo - krasowe), G.Z.W.P. 335 "Krapkowice - Strzelce Opolskie" (trias, utwory szczelinowo - porowe) oraz G.Z.W.P. 336 "Niecka Opolska" (kreda, utwory szczelinowo - porowe) i w związku z tym wszelkie przedsięwzięcia na obszarze objętym planem powinny spełniać wymagania przepisów odrębnych i szczególnych z zakresu ochrony środowiska, w tym szczególnie z zakresu gospodarki wodnej i ściekowej.

§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Ustala się ochronę obiektów zabytkowych wpisanych do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków:
   1) budynek mieszkalny, ul. Opolska 13;
   2) budynek mieszkalny, ul. Opolska 18a;
   3) budynek mieszkalny, ul. Opolska 31;
   4) budynek mieszkalny, ul. Opolska 32;
   5) budynek mieszkalny, ul. Opolska 33;
   6) budynek mieszkalny, ul. Opolska 39;
   7) budynek mieszkalny, ul. Opolska 45;
   8) budynek mieszkalny, ul. Opolska 54;
   9) budynek gospodarczy, ul. Opolska 54;
   10) budynek mieszkalny, ul. Opolska 57;
   11) budynek mieszkalny, ul. Polna 3;
   12) budynek byłej szkoły (dzisiejszy dom spotkań TSKN) przy ul. Szkolnej;
   13) kapliczka - dzwonnica przy ul. Opolskiej, 1885 r.;
   14) kapliczka (w polu) przy ul. Strzeleckiej;
   15) kapliczka na skrzyżowaniu ul. Parkowej z ul. Opolską.
2. Wobec obiektów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące zasady ochrony:
   1) należy zachować bryłę obiektu, historyczny detal architektoniczny, kształt i geometrię dachu, podziały w elewacji, stolarkę okienną i drzwiową oraz wystrój architektoniczny;
   2) należy stosować kolorystykę i materiały nawiązujące do używanych w przeszłości, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych, zakazuje się stosowania okładzin ściennych typu "siding";
   3) elementy elewacyjne instalacji technicznych należy projektować i montować z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów;
   4) dopuszcza się możliwość rozbiórki obiektów zabytkowych, po przedstawieniu oceny stanu technicznego i uzyskaniu uzgodnienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;

5) zasób gminnej ewidencji zabytków podlega sukcesywnemu rozpoznaniu i może być aktualizowany, zmiany te nie powodują zmian ustaleń planu miejscowego.

3. Wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej historycznego układu przestrzennego wsi Złotniki, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w granicach której ustala się następujące wymogi:
   1) formę przestrzenną nowych, przebudowywanych i rozbudowywanych budynków należy dostosować do istniejących budynków o charakterystycznych cechach regionalnych, głównie w zakresie gabarytów zabudowy, kształtu i geometrii dachów, detalu architektonicznego oraz zastosowanych technik konstrukcyjnych i materiałów budowlanych;
   2) wprowadza się zakaz lokalizowania elementów dysharmonizujących w zakresie skali, usytuowania oraz formy;
   3) zabrania się stosowania betonowych ogrodzeń, współczesnych okładzin elewacji typu "siding", masywnej dachówki z połyskiem oraz wprowadzania jaskrawych barw w elewacjach i dachach.
4. Na całym obszarze objętym planem wprowadza się zakaz lokalizowania zabudowy niedostosowanej pod względem architektonicznym do środowiska kulturowego regionu.

§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące obszary przestrzeni publicznych:
   1) teren drogi klasy G - główna, oznaczony symbolem KDG;
   2) tereny dróg dojazdowych, oznaczone symbolami 1 KDD - 9 KDD;
   3) tereny zieleni parkowej, oznaczone symbolami 1 ZP, 2 ZP;
   4) teren usług sportu i rekreacji, oznaczony symbolem US.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych:
   1) na terenach o których mowa w ust. 1 pkt 1 - 4 dopuszcza się lokalizację wszelkich obiektów nie będących technicznymi elementami wyposażenia pasa drogowego, w szczególności pasów zieleni izolacyjnej, obiektów małej architektury, elementów reklamowych i informacyjnych oraz urządzeń technicznych, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych oraz z zasadami określonymi w niniejszej uchwale;
   2) na terenie usług sportu i rekreacji dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, urządzeń technicznych, obiektów usługowych, elementów reklamowych i informacyjnych oraz zieleni, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych oraz z zasadami określonymi w niniejszej uchwale;
   3) na terenach zieleni parkowej dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, urządzeń sportowo rekreacyjnych oraz ciągów pieszo - rowerowych;
   4) reklamy, tablice informacyjne i obiekty małej architektury należy lokalizować w miejscach zapewniających:
      a) właściwą ekspozycję obiektów budowlanych,
      b) bezpieczeństwo pieszych i ruchu pojazdów,
      c) spełnienie przepisów odrębnych, w tym techniczno - budowlanych;
   5) przy realizacji nowego ogrodzenia wzdłuż linii rozgraniczających dróg publicznych i placów wprowadza się następujące zasady:
      a) ogrodzenie ażurowe o maksymalnej wysokości 160 cm,
      b) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych.

§ 10. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.

1) Północna i centralna część obszaru objętego planem położona jest w granicach terenu górniczego złoża wapieni i margli "Opole-Folwark I", ustalonego na podstawie koncesji Wojewody Opolskiego nr 3/2002 znak ŚR.II-KM-7412/4/29-2/02 z dnia 10 czerwca 2002 r.;
2) Na obszarze objętym planem nie znajdują się tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi, a także tereny zagrożone osunięciem się mas ziemnych.

§ 11. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu. Na obszarze objętym planem wyznacza się tereny objęte zakazem zabudowy kubaturowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 R - 4R, 6 R - 10R oraz 1 ZP, 2 ZP.

§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Dla potrzeb obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem wyznacza się przebiegi dróg: głównej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDG, dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 KDD - 9 KDD, wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 KDW - 4 KDW, ciągów pieszo - jezdnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 KDp - 9 KDp oraz drogi transportu rolnego, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDR oraz tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1-3KR.
2. Ustala się obowiązek zapewnienia poszczególnym terenom właściwej ilości stanowisk postojowych, w tym parkingów i garaży, w ilości nie mniejszej niż:
   1) 1 miejsce na mieszkanie lub pokój hotelowy;
   2) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 25 m^2 powierzchni użytkowej funkcji usługowej zlokalizowanej na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe;
   3) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 30 m^2 powierzchni zabudowy usługowej oraz produkcyjno - usługowej;
   4) w przypadku realizacji więcej niż jednego rodzaju zabudowy w ramach własności, ilość stanowisk postojowych określonych w ust. 1 podlega zsumowaniu.
3. Ustala się następujące ogólne zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
   1) linie rozgraniczające dróg: głównej (KDG) za zgodą zarządcy drogi, dojazdowych (KDD), ciągów pieszo - jezdnych (KDp), dróg wewnętrznych (KDW), drogi transportu rolnego (KDR) oraz terenów komunikacji drogowej wewnętrznej (KR) wyznaczone na rysunku planu są równocześnie liniami rozgraniczającymi sieci uzbrojenia technicznego;
   2) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej podziemnej również pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy w przypadku braku możliwości zlokalizowania tych sieci w obrębie linii rozgraniczających dróg oraz przez tereny rolnicze;
   3) dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń infrastruktury technicznej jako towarzyszących inwestycjom na terenach działek własnościowych inwestorów;
   4) należy zapewnić dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej;
   5) w uzasadnionych względami technicznymi sytuacjach dopuszcza się lokalizację nadziemnych kubaturowych urządzeń infrastruktury technicznej jako obiektów wbudowanych w granicach terenów przeznaczonych na inne funkcje;
   6) w przypadku zaistnienia konfliktu pomiędzy obiektami sieciowymi a projektowanym zainwestowaniem terenu dopuszcza się przełożenie lub kablowanie sieci, po uzgodnieniu z ich zarządcą.
4. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
   1) zaopatrzenie w wodę poprzez rozbudowę istniejącej rozdzielczej sieci wodociągowej obsługującej istniejącą i projektowaną zabudowę;
   2) wprowadza się obowiązek wyposażenia sieci wodociągowej w hydranty przeciwpożarowe dla zabezpieczenia przeciwpożarowego obiektów budowlanych.
5. W zakresie odprowadzenia i unieszkodliwiania ścieków ustala się:
   1) odprowadzenie ścieków komunalnych i bytowych, których dopuszczalny skład określają przepisy odrębne do istniejącej i projektowanej rozdzielczej kanalizacji sanitarnej grawitacyjno - ciśnieniowej wsi Złotniki na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
   2) odprowadzenie ścieków pochodzenia przemysłowego i technologicznego po uprzednim oczyszczeniu na terenie własnym inwestora do istniejącej i projektowanej rozdzielczej kanalizacji sanitarnej grawitacyjno - ciśnieniowej wsi Złotniki na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
   3) budowę kanalizacji sanitarnej ułożonej zgodnie z zasadami podanymi w ust. 3 oraz przepompowni ścieków;
   4) odprowadzenie ścieków do oczyszczalni ścieków w Opolu lub alternatywnie do oczyszczalni ścieków w innej miejscowości;
   5) do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej wszelkie działania w zakresie gospodarki ściekowej muszą być prowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi, dopuszcza się

odprowadzenie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe, lokalizowanych na działkach zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz do lokalnych przydomowych oczyszczalni ścieków.

6. W zakresie odprowadzenia wód opadowych ustala się:
   1) odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo w teren lub do istniejących rowów melioracyjnych i cieków wodnych na warunkach określonych przez ich właścicieli oraz na terenach uzbrojonych do kanalizacji deszczowej;
   2) budowę kanalizacji deszczowej ułożonej zgodnie z zasadami podanymi w ust. 3;
   3) obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych, jeśli takie wystąpią przed ich wprowadzeniem do kanalizacji deszczowej;
   4) obowiązek utwardzenia i skanalizowania terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia ww. substancjami, o których mowa w pkt 3;
   5) dopuszcza się lokalizowanie przydomowych zbiorników na deszczówkę (mała retencja).
7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
   1) zasilanie w energię elektryczną odbiorców z istniejącej i projektowanej sieci rozdzielczej kablowej lub napowietrznej niskiego napięcia na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
   2) dla potrzeb istniejącego i projektowanego zainwestowania (głównie zabudowa zagrodowa, zagrodowa z usługami, mieszkaniowa jednorodzinna, mieszkaniowo - usługowa) wyznacza się tereny pod stacje transformatorowe, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 E – 2 E oraz trasy linii elektroenergetycznych średniego napięcia zgodnie z zasadami zawartymi w ust. 3;
   3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych na terenach własnych inwestora, z zapewnieniem dostępu transportu i obsługi tych urządzeń;
   4) pozostawia się przebieg tras istniejących linii elektroenergetycznych o średnim i wysokim napięciu wraz z strefami, w obrębie których obowiązują ograniczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz pozostałymi przepisami dotyczącymi linii elektroenergetycznych;
   5) zakazuje się lokalizowania obiektów budowlanych na stały pobyt ludzi oraz trwałego zagospodarowania terenu zielenią średnią i wysoką w obrębie stref, o których mowa w ust. 7 pkt 4;
   6) dopuszcza się przełożenie lub kablowanie sieci elektroenergetycznych na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci.
8. W zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się:
   1) zaopatrzenie w gaz odbiorców poprzez budowę rozdzielczej sieci gazowej średniego ciśnienia na warunkach określonych przez operatora sieci;
   2) ułożenie rozdzielczej sieci gazowej na warunkach określonych przez właściciela sieci oraz zgodnie z zasadami podanymi w ust. 3;
   3) do czasu realizacji sieci gazowej dopuszcza się korzystanie ze zbiorników gazowych stacjonarnych lokalizowanych w granicach własności, zgodnie z przepisami odrębnymi.
9. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się wykorzystanie do ogrzewania ekologicznych źródeł ciepła:
   1) paliwo płynne lub inne o niskiej zawartości siarki, gazowe, elektryczne oraz niekonwencjonalne źródła energii, przy zastosowaniu urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu zanieczyszczeń;
   2) dopuszcza się wykorzystanie paliw stałych z zastosowaniem technologii o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery;
   3) zbiorniki stacjonarne gazowe lub olejowe należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi.
10. W zakresie usług telekomunikacyjnych ustala się:
   1) zaopatrzenie w łącza telefoniczne z istniejącej i projektowanej sieci rozdzielczej (napowietrznej lub kablowej) - na warunkach określonych przez operatorów sieci;
   2) budowę sieci telekomunikacyjnych we wspólnych kanałach zbiorczych w porozumieniu ze wszystkimi operatorami sieci, ułożonych zgodnie z zasadami podanymi w ust. 3, w przypadku braku możliwości budowy sieci w kanałach zbiorczych dopuszcza się budowę sieci poza kanałami zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) dopuszcza się lokalizację urządzeń przekaźnikowych telekomunikacji w tym konstrukcji wieżowych i stacji bazowych telefonii komórkowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. W zakresie usuwania odpadów ustala się:
    1) usuwanie odpadów stałych komunalnych do szczelnych pojemników - kontenerów i ich późniejsze wywiezienie na wysypisko odpadów komunalnych na warunkach określonych przez dysponenta wysypiska;
    2) sposób postępowania z odpadami (w tym innymi) na zasadach określonych w przepisach o odpadach;
    3) wytwórcy odpadów zobowiązani są do stosowania technologii minimalizujących powstawanie odpadów i ograniczających ich uciążliwość dla środowiska.
12. W zakresie melioracji ustala się obowiązek przebudowy systemu drenarskiego lub jego naprawy, w przypadku gdy inwestycje realizowane będą na gruntach zdrenowanych, po uzyskaniu stosownych uzgodnień z właściwym organem do spraw melioracji.

§ 13. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania urządzenia i użytkowania terenów. Do czasu realizacji ustaleń planu pozostawia się dotychczasowe użytkowanie terenów.

Rozdział III

Przepisy szczegółowe dla wyznaczonych terenów w liniach rozgraniczających

§ 14. Tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1 RM - 3 RM**.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
    1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi zabudowa zagrodowa;
    2) dopuszcza się lokalizację:
        a) nieuciążliwych usług związanych z produkcja rolniczą o powierzchni nie przekraczającej 100 m^2, usługi mogą być lokalizowane w adaptowanych pomieszczeniach budynku mieszkalnego lub gospodarczego, w pomieszczeniach dobudowanych do budynków lub w obiektach wolnostojących,
        b) usług agroturystycznych,
        c) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
        d) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego, dróg wewnętrznych, miejsc parkingowych i garaży wolnostojących.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
    1) wymóg kształtowania zabudowy w nawiązaniu do lokalnej tradycji architektonicznej;
    2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i zmianę sposobu użytkowania zgodnie z podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem terenu istniejących budynków (mieszkalne, usługowe, gospodarcze oraz hodowlane), zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz zasadami kształtowania zabudowy ustalonymi w pkt 4-8;
    3) dopuszcza się sytuowanie ściany budynków gospodarczych i mieszkalnego w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy w przypadku lokalizowania zabudowy na obu sąsiadujących ze sobą działkach;
    4) wysokość nowej oraz przebudowywanej i rozbudowywanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej nie może przekroczyć dwóch kondygnacji nadziemnych (nie licząc piwnic);
    5) wysokość nowej zabudowy gospodarczej nie może przekroczyć 1 kondygnacji nadziemnej;
    6) wysokość nowej oraz przebudowywanej i rozbudowywanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej liczona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu dachu nie może przekroczyć 12 m a zabudowy gospodarczej (budynki gospodarcze, hodowlane, garaże) nie może przekroczyć 9 m;
    7) dachy budynków mieszkalnych i usługowych dwuspadowe, naczółkowe lub wielospadowe o przedłużonej kalenicy, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych 30° - 45°, przy czym dopuszcza się wprowadzenie lukarn i innych elementów

wzbogacających formę dachu, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówko-podobnymi oraz blachą;

8) dachy budynków gospodarczych dwuspadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówko-podobnymi oraz blachą, dopuszcza się jednospadowe w przypadku dobudowy do innych budynków lub lokalizowanych przy granicy działki, minimalny kąt nachylenia połaci dachowych 10°;
9) maksymalna dopuszczalna obsada w budynkach inwentarskich na jednej działce zabudowy zagrodowej nie powinna przekroczyć 20 DJP;
10) minimalna szerokość wydzielonej drogi wewnętrznej powinna wynosić 6 m;
11) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 70% powierzchni działki, w tym powierzchnia zabudowy 40% (nie dotyczy działek istniejących przekraczających ww. wskaźniki);
12) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 30% powierzchni działki;
13) obowiązek wyznaczenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podstawowego miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 12 ust. 2.

3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się podział terenu na działki budowlane:
   1) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić 22 m;
   2) minimalna powierzchnia działki zabudowy zagrodowej nie może być mniejsza niż 1200 m^2;
   3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi powinien wynosić 70° - 110°.

§ 15. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 MN - 6 MN i 8 MN - 21 MN.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
   2) dopuszcza się lokalizację:
      a) nieuciążliwych usług lokalnych (komercyjnych lub publicznych) o powierzchni nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, usługi mogą być lokalizowane w adaptowanych pomieszczeniach budynku mieszkalnego lub gospodarczego, w pomieszczeniach dobudowanych do budynków lub w obiektach wolnostojących,
      b) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
      c) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego, dróg wewnętrznych, miejsc parkingowych i garaży wolnostojących, z wykluczeniem parkowania samochodów o nośności powyżej 3,5 t.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
   1) wjazdy na działki bezpośrednio z istniejących lub projektowanych ulic;
   2) wymóg kształtowania zabudowy w nawiązaniu do lokalnej tradycji architektonicznej;
   3) dopuszcza się sytuowanie ściany budynku gospodarczego i garażu w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy w przypadku lokalizowania zabudowy na obu sąsiadujących ze sobą działkach;
   4) wysokość nowej oraz przebudowywanej i rozbudowywanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej nie może przekroczyć dwóch kondygnacji nadziemnych (nie licząc piwnic), a zabudowy gospodarczej 1 kondygnacji;
   5) wysokość nowej oraz przebudowywanej i rozbudowywanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, liczona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu dachu nie może przekroczyć 12 m a wysokość zabudowy gospodarczej (budynki gospodarcze, garaże) nie może przekroczyć 8 m;
   6) dachy budynków mieszkalnych i usługowych dwuspadowe, naczółkowe lub wielospadowe o przedłużonej kalenicy, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych 30° - 45°, przy czym dopuszcza się wprowadzenie lukarn i innych elementów

wzbogacających formę dachu, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówko-podobnymi oraz blachą;
7) dachy budynków gospodarczych dwuspadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówko-podobnymi oraz blachą, dopuszcza się jednospadowe w przypadku dobudowy do innych budynków lub lokalizowanych przy granicy działki, minimalny kąt nachylenia połaci dachowych 10°;
8) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 50% powierzchni działki, w tym powierzchnia zabudowy 30% (nie dotyczy działek istniejących przekraczających ww. wskaźniki);
9) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 50% powierzchni działki;
10) minimalna szerokość wydzielonej drogi wewnętrznej powinna wynosić 6 m;
11) obowiązek wyznaczenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podstawowego miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 12 ust. 2.

3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
1) podział terenu na działki budowlane (dotyczy działek projektowanych):
a) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić: 20 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, 14 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
b) minimalna powierzchnia działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej nie może być mniejsza niż 800 m^2, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej 600 m^2;
2) w przypadku gdy powierzchnia terenu podlegającego podziałowi uniemożliwia wydzielenie działki o parametrach określonych w ust. 3 pkt 1, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni jednej z nowo wydzielonych działek maksymalnie o 20% minimalnej powierzchni określonej w ust. 3 pkt 1 (dotyczy skrajnych działek);
3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi powinien wynosić 70° - 110°.

§ 15a. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1-4MNW**.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi w lokalach użytkowych wydzielonych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych zgodnie z przepisami odrębnymi,

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
1) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,1;
2) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,6;
3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30%;
5) maksymalną wysokość zabudowy:
a) budynki mieszkalne – do 12 m,
b) budynki gospodarcze, garażowe, gospodarczo-garażowych – do 8 m,
c) pozostałej zabudowy – do 4 m;
6) geometria dachów:
a) budynki mieszkalne – dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, kąt nachylenia połaci dachowych 30°-45°, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówko-podobnymi oraz blachą,
b) budynki gospodarcze, garażowe, gospodarczo-garażowe – dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, kąt nachylenia połaci dachowych 30°-45°, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówko-podobnymi oraz blachą, lub dachy płaskie;
7) minimalna liczba miejsc do parkowania zgodnie z § 12 ust. 2;

8) minimalna liczba miejsc do parkowania przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
9) sposób realizacji miejsc do parkowania – garaże lub parkingi naziemne;
10) obsługa komunikacyjna: 1KR, 2KR, 3KR poprzez drogi gminne: ul. Ogrodową i Sportową, drogę transportu rolnego na działce nr 29 k.m. 1 obręb Złotniki oraz drogę wojewódzką nr 414 (ul. Opolska);
11) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
12) dopuszcza się realizację urządzeń i obiektów towarzyszących oraz obiektów infrastruktury technicznej;
13) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 800 m^2;
14) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
    a) minimalna powierzchnia działki – 800 m^2,
    b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m,
    c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających teren drogi w przedziale 70°-110°.

§ 16. Tereny zabudowy zagrodowej z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolami **1 RMU - 5 RMU**.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:
    1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowi zabudowa zagrodowa z usługami lokalnymi (w tym związanymi z agroturystyką oraz produkcją rolniczą), usługi mogą być lokalizowane w adaptowanych pomieszczeniach budynku mieszkalnego lub gospodarczego, w pomieszczeniach dobudowanych do budynków lub w obiektach wolnostojących;
    2) dopuszcza się lokalizację:
        a) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
        b) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego, dróg wewnętrznych, miejsc parkingowych i garaży wolnostojących,
        c) elementów reklamowych i informacyjnych sytuowanych zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
    1) wymóg kształtowania zabudowy w nawiązaniu do lokalnej tradycji architektonicznej;
    2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i zmianę sposobu użytkowania zgodnie z podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem terenu istniejących budynków (mieszkalne, usługowe, gospodarcze oraz hodowlane), zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz zasadami kształtowania zabudowy ustalonymi w pkt 4-8;
    3) dopuszcza się sytuowanie ściany budynków gospodarczych i mieszkalnego w odległości 1,5 m od granicy w z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy w przypadku lokalizowania zabudowy na obu sąsiadujących ze sobą działkach;
    4) wysokość nowej oraz przebudowywanej i rozbudowywanej zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej nie może przekroczyć dwóch kondygnacji nadziemnych (nie licząc piwnic);
    5) wysokość nowej oraz przebudowywanej i rozbudowywanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej liczona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu dachu nie może przekroczyć 12 m;
    6) dachy budynków mieszkalnych i usługowych dwuspadowe, naczółkowe lub wielospadowe o przedłużonej kalenicy, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych 30° - 45°, przy czym dopuszcza się wprowadzenie lukarn i innych elementów wzbogacających formę dachu, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówko-podobnymi oraz blachą;
    7) maksymalna wysokość nowych oraz przebudowywanych i rozbudowywanych budynków gospodarczych (w tym również hodowlanych) liczona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu dachu nie może przekroczyć 9 m;
    8) dachy budynków gospodarczych, garaży i hodowlanych dwuspadowe, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówko-podobnymi oraz blachą, dopuszcza się

jednospadowe w przypadku dobudowy do innych budynków lub lokalizowanych przy granicy działki, minimalny kąt nachylenia połaci dachowych 10°;
9) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 70% powierzchni działki, w tym powierzchnia zabudowy 40% (nie dotyczy działek istniejących przekraczających ww. wskaźniki;
10) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 30% powierzchni działki;
11) minimalna szerokość wydzielonej drogi wewnętrznej powinna wynosić 6 m;
12) obowiązek wydzielenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podstawowego miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 12 ust. 2.

3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się podział terenu na działki zabudowy zagrodowej z usługami w oparciu o następujące zasady:
1) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić 25 m;
2) minimalna powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1.500 m^2;
3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi powinien wynosić 70° - 110°.

§ 16a. Teren usług lub zabudowy zagrodowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1U-RZM**.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe terenów:
a) zabudowa usługowa,
b) zabudowa zagrodowa;
2) przeznaczenie dopuszczalne:
a) mieszkania towarzyszące stanowiące nie więcej 30% powierzchni użytkowej obiektu usługowego,
b) urządzenia sportowo-rekreacyjne.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
1) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,1;
2) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,5;
3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 60%;
5) maksymalną wysokość zabudowy:
a) budynki mieszkalne, usługowe – 12 m,
b) budynki gospodarcze, garażowe, gospodarczo-garażowych – 9 m,
c) pozostałej zabudowy – 4 m;
6) geometria dachów:
a) budynki mieszkalne, usługowe – dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, kąt nachylenia połaci dachowych 20°-45°, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową oraz materiałami dachówko-podobnymi, dachy płaskie,
b) budynki gospodarcze, garażowe, gospodarczo-garażowe, inwentarskie – dwuspadowe, symetryczne, kąt nachylenia połaci dachowych 20°-45°, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową oraz materiałami dachówko-podobny,
7) minimalna liczba miejsc do parkowania zgodnie z § 12 ust. 2;
8) minimalna liczba miejsc do parkowania przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
9) sposób realizacji miejsc do parkowania – garaże lub parkingi naziemne;
10) obsługa komunikacyjna z drogi gminnej (ul. Parkowa) oraz z drogi wojewódzkiej nr 414 (ul. Opolska);
11) dopuszcza się sytuowanie ściany budynku gospodarczego i garażu w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy w przypadku lokalizowania zabudowy na obu sąsiadujących ze sobą działkach;
12) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
13) dopuszcza się realizację urządzeń i obiektów towarzyszących oraz obiektów infrastruktury technicznej;

14) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 800 m^2;
15) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
    a) minimalna powierzchnia działki – 800 m^2,
    b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m,
    c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających teren drogi w przedziale 70°-110°.

§ 17. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolami **1 MNU - 15 MNU**.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
    1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z nieuciążliwymi usługami lokalnymi, usługi mogą być lokalizowane w adaptowanych pomieszczeniach budynku mieszkalnego lub gospodarczego, w pomieszczeniach dobudowanych do budynków lub w obiektach wolnostojących;
    2) dopuszcza się lokalizację:
        a) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
        b) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego, dróg wewnętrznych, miejsc parkingowych i garaży wolnostojących.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
    1) wjazdy na działki bezpośrednio z istniejących lub projektowanych ulic;
    2) wymóg kształtowania zabudowy w nawiązaniu do lokalnej tradycji architektonicznej;
    3) dopuszcza się sytuowanie ściany budynku gospodarczego i garażu w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy w przypadku lokalizowania zabudowy na obu sąsiadujących ze sobą działkach;
    4) wysokość nowej oraz przebudowywanej i rozbudowywanej zabudowy mieszkalnej i usługowej nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych;
    5) wysokość nowej oraz przebudowywanej i rozbudowywanej zabudowy mieszkalnej i usługowej liczona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekroczyć 12 m;
    6) maksymalna wysokość budynków gospodarczych, garaży oraz budynków związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą liczona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu dachu nie może przekroczyć 9 m;
    7) dachy budynków mieszkalnych i usługowych dwuspadowe, naczółkowe lub wielospadowe o przedłużonej kalenicy, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych 30° - 45°, przy czym dopuszcza się wprowadzenie lukarn i innych elementów wzbogacających formę dachu, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówko podobnymi oraz blachą;
    8) dachy budynków gospodarczych dwuspadowe o symetrycznie nachylonych połaciach, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówko-podobnymi oraz blachą, dopuszcza się jednospadowe w przypadku dobudowy do innych budynków lub lokalizowanych przy granicy działki, minimalny kąt nachylenia połaci dachowych 10°;
    9) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 60% powierzchni działki, w tym powierzchnia zabudowy 35% (nie dotyczy działek przekraczających ww. wskaźniki);
    10) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 40% powierzchni działki;
    11) minimalna szerokość wydzielonej drogi wewnętrznej powinna wynosić 6 m;
    12) obowiązek wyznaczenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podstawowego miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 12 ust. 2.
3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
    1) podział terenu na działki zabudowy mieszkaniowo-usługowej w oparciu o następujące zasady:

a) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić 20 m,
b) minimalna powierzchnia działki powinna wynosić 1000 m^2;

2) w przypadku gdy powierzchnia terenu podlegającego podziałowi uniemożliwia wydzielenie działki o parametrach określonych w ust. 3 pkt 1, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni jednej z nowo wydzielonych działek maksymalnie o 20% minimalnej powierzchni określonej w ust. 3 pkt 1 (dotyczy skrajnych działek);
3) dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych w drugiej linii zabudowy wyłącznie z dojazdem własnym;
4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi powinien wynosić 70° - 110°.

§ 18. Tereny usług komercyjnych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1 U - 3 U**.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią usługi komercyjne;
   2) dopuszcza się lokalizacje:
      a) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
      b) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego, dróg wewnętrznych, miejsc parkingowych i garaży wolnostojących,
      c) mieszkań towarzyszących stanowiących nie więcej 30% powierzchni użytkowej obiektu usługowego,
      d) urządzeń sportowo - rekreacyjnych.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
   1) wymóg kształtowania zabudowy w nawiązaniu do lokalnej tradycji architektonicznej;
   2) wysokość nowej oraz przebudowywanej i rozbudowywanej zabudowy usługowej nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych;
   3) wysokość nowej oraz przebudowywanej i rozbudowywanej zabudowy usługowej liczona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu dachu nie może przekroczyć 12 m, a budynków gospodarczych 9 m;
   4) dachy budynków usługowych dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych 20° - 45°, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową oraz materiałami dachówko-podobnymi, dopuszcza się stosowanie dachów dostosowanych do względów technicznych i technologicznych (w tym dachów płaskich);
   5) dachy budynków gospodarczych dwuspadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową oraz materiałami dachówko-podobnymi, dopuszcza się jednospadowe w przypadku dobudowy do innych budynków lub lokalizowanych przy granicy działki, minimalny kąt nachylenia połaci dachowych 10°;
   6) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 75% powierzchni działki, w tym powierzchnia zabudowy 50% (nie dotyczy działek istniejących przekraczających ww. wskaźniki);
   7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 25% powierzchni działki;
   8) obowiązek wyznaczenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podstawowego miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 12 ust. 2.
3. 3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się podział terenu na działki zabudowy usługowej w oparciu o następujące zasady:
   1) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić 20 m;
   2) minimalna powierzchnia działki powinna wynosić 1000 m^2;
   3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi powinien wynosić 70° - 110°.

§ 19. Teren usług publicznych, oznaczony na rysunku planu symbolem **UP**.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowią usługi publiczne (istniejący budynek szkolno - przedszkolny);

2) dopuszcza się lokalizację:
   a) mieszkań towarzyszących wbudowanych, stanowiących nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej obiektu usługowego, pod warunkiem nie powodowania konfliktów z funkcją podstawową,
   b) zieleni urządzonej w tym zadrzewień i zakrzewień,
   c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacji, pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego, miejsc parkingowych i garaży wolnostojących, z wykluczeniem parkowania samochodów o nośności powyżej 3,5 t,
   d) urządzeń i obiektów sportowo - rekreacyjnych.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
   1) rozbudowę i przebudowę istniejących budynków usługowych pod warunkiem dostosowania części projektowanej budynków do istniejącej formy architektonicznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
   2) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie może przekroczyć 70% powierzchni terenu;
   3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 30% powierzchni terenu;
   4) obowiązek wyznaczenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podstawowego miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 12 ust. 2;
   5) obowiązek wyposażenia budynków użyteczności publicznej w urządzenia zapewniające dostępność tych budynków osobom niepełnosprawnym co najmniej do wysokości pierwszej kondygnacji, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 20. Teren usług sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **US**.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowią usługi sportu i rekreacji;
   2) dopuszcza się lokalizację:
      a) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
      b) obiektów usługowych związanych z przeznaczeniem podstawowym (obiekty sportowe) oraz usług kultury o maksymalnej powierzchni zabudowy nie przekraczającej 300 m^2,
      c) obiektów małej architektury,
      d) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego, miejsc parkingowych terenowych, z wykluczeniem parkowania samochodów o nośności powyżej 3,5 t.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
   1) wysokość obiektów usługowych liczona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekroczyć 12 m;
   2) należy stosować dachy dwuspadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, pokryte dachówką oraz materiałami dachówko-podobnymi, kąt nachylenia połaci dachowych 20° - 45°, dopuszcza się dachy dostosowane do względów techniczno - technologicznych, w tym dachy płaskie;
   3) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 80% powierzchni działki, w tym powierzchnia zabudowy 20%;
   4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 20% powierzchni działki;
   5) obowiązek wyznaczenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podstawowego miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości 1 miejsce na 10 użytkowników;
   6) od strony drogi dojazdowej oraz dróg wewnętrznych wprowadza się obowiązek należytego zabezpieczenia terenu sportowego w sposób zapewniający bezpieczeństwo przebywającym na boisku oraz na terenach przyległych.

§ 21. Tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, obiektów obsługi transportu samochodowego oraz zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1 PU, 2 PU.**

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią: obiekty produkcyjne, składy, magazyny, obiekty obsługi transportu samochodowego oraz zabudowa usługowa;
   2) dopuszcza się lokalizację:
      a) obiektów związanych z produkcją rolniczą oraz obsługą produkcji rolniczej na terenie oznaczonym symbolem 1 PU,
      b) zabudowy mieszkaniowej dla właścicieli obiektów produkcyjno - usługowych,
      c) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
      d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacji, pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego, dróg wewnętrznych, miejsc parkingowych i garaży wolnostojących,
      e) elementów reklamowych i informacyjnych sytuowanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
   3) zakazuje się lokalizowania w bezpośrednim sąsiedztwie obiektów produkcji chemicznej i obiektów przetwórstwa rolnego i produkcji żywności oraz lokalizowania na całym obszarze objętym planem otwartych placów składowych dla materiałów sypkich.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
   1) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących budynków produkcyjnych i magazynowych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz zasadami kształtowania zabudowy ustalonymi w pkt 2-5;
   2) wysokość nowych oraz przebudowywanych i rozbudowywanych obiektów produkcyjnych, produkcyjno - usługowych, magazynowych, obiektów obsługi transportu samochodowego, usługowych dostosowana do wymogów techniczno - technologicznych, ale nie powinna przekroczyć 12 m, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
   3) wysokość kominów, urządzeń telekomunikacyjnych w tym konstrukcji wieżowych dostosowana do wymogów technicznych;
   4) dachy obiektów: produkcyjnych, produkcyjno - usługowych, magazynowych, obsługi transportu samochodowego dostosowane do wymogów techniczno - technologicznych, w tym dachy płaskie;
   5) dachy budynków mieszkaniowych i usługowych (w przypadku realizacji jako oddzielnych budynków) dwuspadowe lub wielospadowe, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko-podobnymi, dopuszcza się dostosowanie dachów do względów techniczno - technologicznych, w tym również dachów płaskich;
   6) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 80% powierzchni działki (w tym powierzchnia zabudowy 65%);
   7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 20% powierzchni działki;
   8) od strony zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowej z usługami wprowadza się nakaz realizacji zieleni izolacyjnej w pasie o szerokości 10 m na terenie 2 PU oraz 5 m na terenie 1 PU;
   9) obowiązek wydzielenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia terenu miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 12 ust. 2;
   10) dopuszcza się zagospodarowanie wyznaczonych terenów w całości lub części przez jednego lub kilku inwestorów.
3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
   1) minimalna szerokość działki 25 m;
   2) minimalna powierzchnia działki 2.000 m^2;
   3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi powinien wynosić 70° - 110°.

§ 22. Tereny zieleni parkowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1 ZP, 2 ZP**.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi zieleń parkowa;
2) dopuszcza się lokalizację:
   a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego,
   b) ciągów pieszo - rowerowych,
   c) urządzeń sportowo - rekreacyjnych,
   d) obiektów małej architektury;
3) zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się obowiązek utrzymywania i konserwowania istniejącej zieleni parkowej, a powstałe ubytki należy uzupełniać zielenią zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami przyrodniczymi.

§ 23. Tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolami **1 R - 4R i 6 R - 10R**.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią tereny rolnicze;
   2) dopuszcza się lokalizację:
      a) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej (napowietrzne i podziemne),
      b) urządzeń telekomunikacyjnych - stacji bazowych telefonii komórkowej lokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi,
      c) zadrzewień i zakrzewień,
      d) stawów hodowlanych,
      e) niezbędnych dróg do obsługi terenów rolniczych,
      f) urządzeń wodnych kształtujących stosunki wodne, w tym urządzeń melioracyjnych i zbiorników wodnych,
      g) ciągów pieszych i rowerowych (w tym również szlaków turystycznych).

§ 23a. Tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczone na rysunku planu symbolami **1-2RN**.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe: teren rolnictwa z zakazem zabudowy.
   2) dopuszcza się lokalizację:
      a) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej (napowietrzne i podziemne),
      b) zadrzewień i zakrzewień,
      c) stawów hodowlanych,
      d) niezbędnych dróg do obsługi terenów rolniczych,
      e) urządzeń wodnych kształtujących stosunki wodne, w tym urządzeń melioracyjnych i zbiorników wodnych,
      ~~f) ciągów pieszych i rowerowych (w tym również szlaków turystycznych)~~[1]~~.~~
   3) obsługa komunikacyjna:
      a) dla terenu 1RN: od terenu 1KR, 3KR oraz poprzez drogi transportu rolnego,
      b) dla terenu 2RN: od terenu 3KR oraz poprzez drogi transportu rolnego.

§ 24. Tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1WS, 2WS, 3WS**.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się: przeznaczenie podstawowe terenów stanowią wody powierzchniowe śródlądowe (cieki wodne, rowy melioracyjne).
2. W zakresie zasad zagospodarowania terenów ustala się:
   1) nakazuje się ochronę wód powierzchniowych wraz z szatą roślinną w ich najbliższym sąsiedztwie oraz wód podziemnych;
   2) dopuszcza się przykrycie rowów melioracyjnych oraz ich przełożenie;
   3) wprowadza się obowiązek pozostawienia wolnego pasa terenu przy rowach melioracyjnych i ciekach wodnych o szerokości minimum 3 m celem zapewnienia dostępu do rowów i cieków wodnych oraz umożliwienia ich konserwacji (w tym również urządzeń wodnych).

[1] Litera f) została wykreślona na podstawie Rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Opolskiego nr. IN.VII.743.49.2026.OJ z dnia 15.06.2026 r.

§ 25. Tereny urządzeń elektroenergetycznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1E - 2E**.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią urządzenia elektroenergetyczne;
   2) dopuszcza się lokalizację zieleni.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz urządzania terenu ustala się:
   1) adaptację istniejących stacji transformatorowych, z dopuszczeniem możliwości ich modernizacji lub likwidacji oraz budowę nowych stacji;
   2) w przypadku realizacji obiektów kubaturowych wysokość zabudowy nie może przekroczyć 9 m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu stacji.

§ 25a. Teren elektroenergetyki, oznaczony na rysunku planu symbolem **1IE**.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie podstawowe terenu: teren elektroenergetyki.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz urządzania terenu ustala się:
   1) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,1;
   2) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,0;
   3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
   4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 60%;
   5) maksymalną wysokość zabudowy – do 4 m;
   6) geometria dachów – dowolna;
   7) obsługa komunikacyjna od terenu 1KR poprzez drogi gminne: ul. Ogrodową i Sportową oraz drogę wojewódzką nr 414 (ul. Opolska).
   8) nieprzekraczalne linie zabudowy tożsame z liniami rozgraniczającymi terenu 1IE;
   9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
      a) minimalna powierzchnia działki: 10 m2,
      b) minimalna szerokość frontu działki: 5 m,
      c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90°, z dopuszczalną tolerancją ±15°;
   10) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 10 m^2.

§ 26. Tereny urządzeń gospodarki ściekowej - przepompownie ścieków, oznaczone na rysunku planu symbolami **1 NP - 3 NP**.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią urządzenia gospodarki ściekowej - przepompownie ścieków;
   2) dopuszcza się lokalizację zieleni niskiej.
2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:
   1) adaptację istniejących przepompowni ścieków, z dopuszczeniem możliwości ich modernizacji oraz budowę nowych przepompowni;
   2) przy grodzeniu przepompowni ścieków wprowadza się następujące zasady:
      a) ogrodzenie ażurowe o maksymalnej wysokości 150 cm,
      b) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych.

§ 27. Teren drogi klasy G - główna, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDG**.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowi droga klasy G - główna (w ciągu drogi wojewódzkiej nr 414 Opole - Lubrza);
   2) dopuszcza się lokalizację:
      a) towarzyszących obiektów pomocniczych,
      b) chodników i ścieżek rowerowych lub ścieżek pieszo - rowerowych,
      c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej za zgodą zarządcy drogi w tym również związanych z odprowadzaniem i podczyszczaniem wód opadowych odprowadzanych z jezdni,

d) środków ochrony czynnej zmniejszającej uciążliwość drogi (ekrany naturalne z zieleni, ekrany akustyczne),
e) w ramach wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: pasów zieleni izolacyjnej, obiektów małej architektury oraz urządzeń technicznych.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
1) minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających - 30 m (dopuszczalne miejscowe zmniejszenie linii rozgraniczających za zgodą i na warunkach zarządcy drogi);
2) skrzyżowanie drogi głównej z drogami lokalnymi i dojazdowymi oraz ciągami pieszo - jezdnymi na warunkach określonych przez zarządcę drogi głównej;
3) krzyżowania drogi głównej z sieciami infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez zarządców sieci i zarządcę drogi.

§ 28. Tereny dróg klasy D - dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolami **1 KDD - 9 KDD**.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią drogi klasy D - dojazdowe;
2) dopuszcza się lokalizację:
a) chodników i ścieżek rowerowych,
b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
c) w ramach wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: pasów zieleni izolacyjnej, obiektów małej architektury oraz urządzeń technicznych.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
1) minimalna szerokość dróg w liniach rozgraniczających - 15 m w przekroju drogowym, 10 m w przekroju ulicznym (dopuszczalne miejscowe zmniejszenie linii rozgraniczających zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami jak na rysunku planu);
2) minimalna szerokość jezdni z dwoma pasami ruchu - 5 m;
3) skrzyżowania dróg dojazdowych z drogą główną na warunkach określonych przez zarządcę drogi głównej;
4) skrzyżowania dróg dojazdowych z ciągami pieszo - jezdnymi, drogami wewnętrznymi oraz drogą transportu rolnego na warunkach określonych przez zarządcę dróg dojazdowych;
5) krzyżowania dróg z sieciami infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez zarządców sieci i zarządcę dróg.

§ 29. Tereny dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1 KDW - 4 KDW**.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią drogi wewnętrzne;
2) dopuszcza się lokalizację:
a) chodników,
b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
c) pasów zieleni izolacyjnej, obiektów małej architektury oraz urządzeń technicznych.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
1) minimalna szerokość dróg w liniach rozgraniczających - 8 m (dopuszczalne miejscowe zmniejszenie linii rozgraniczających zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami jak na rysunku planu);
2) skrzyżowania dróg wewnętrznych z drogami dojazdowymi na warunkach określonych przez zarządcę drogi dojazdowej;
3) krzyżowania dróg wewnętrznych z sieciami infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez zarządców sieci.

§ 29a. Tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1-3KR**.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
2) parametry techniczne:
a) elementy przekroju poprzecznego zgodnie z warunkami technicznymi

b) szerokość w liniach rozgraniczających – 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;

3) dopuszcza się realizację urządzeń i obiektów towarzyszących oraz obiektów infrastruktury technicznej (chodniki, pasy zieleni, oświetlenie).

§ 30. Tereny ciągów pieszo - jezdnych wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1 KDp - 9 KDp**.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią ciągi pieszo-jezdne wewnętrzne;
   2) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej.
2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się minimalną szerokość ciągu pieszo - jezdnego w liniach rozgraniczających - 5 m.

§ 31. Teren drogi transportu rolnego, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDR**.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowi droga transportu rolnego;
   2) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej.
2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się minimalną szerokość drogi transportu rolnego w liniach rozgraniczających - 5 m.

§ 32. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1 RM - 3 RM, 1 MN - 6 MN, 8 MN - 21 MN, 1 RMU - 5 RMU, 1 MNU - 15 MNU, 2 U, 3 U, 1 PU, 2 PU w wysokości 20%;
2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: US, UP, 1 U, 1 R - 4 R, 6 R - 10 R, 1 WS, 2 WS, 1 E – 2E, 1 NP- 3 NP, KDG, 1 KDD - 9 KDD, 1 KDW - 4 KDW, 1 KDp - 9 KDp, KDR w wysokości 0,1%;
3) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1-4MNW, 1U-RZM w wysokości 20%;
4) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1-3KR, 1-2RN, 1IE, 3WS w wysokości 0,1%.

Rozdział IV

Przepisy końcowe

§ 33. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Prószkowa.

§ 34. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

§ 35. Uchwała podlega ogłoszeniu na stronie internetowej gminy Prószków.