UCHWAŁA NR XXXVI/326/2018
RADY MIEJSKIEJ W PRÓSZKOWIE

z dnia 23 lutego 2018 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Górki

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 ze zm.) w zw. z, art. 3 ust. 1 i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), w związku z uchwałą Nr IX/60/2015 Rady Miejskiej w Prószkowie z dnia 16 lipca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Górki, Rada Miejska w Prószkowie uchwala co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Górki, zwany dalej planem, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Prószków, przyjętego uchwałą Nr III/13/2014 Rady Miejskiej w Prószkowie z dnia 18 grudnia 2014 r.

2. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1: 1000, zawierający wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Prószków, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do uchwały są ponadto:

1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu - załącznik nr 2;

2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych- załącznik nr 3.

§ 2. 1. Plan obejmuje obszar położony w obrębie geodezyjnym miejscowości Górki o powierzchni 113,20 ha.

2. Granicę obszaru objętego planem określa rysunek planu.

§ 3. 1. W planie określa się:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Ze względu na brak występowania w obszarze objętym planem przedmiotu poniższych regulacji, w planie nie określa się:

1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;

2) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. 1. Za obowiązujące uznaje się następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:

1) granicę obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) obowiązujące linie zabudowy;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) oznaczenia określające przeznaczenie terenów;

6) zasięg strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego;

7) zasięg strefy obserwacji archeologicznej;

8) zasięg strefy ochrony historycznie ukształtowanego układu przestrzennego miejscowości;

9) zasięg strefy ochrony historycznie ukształtowanego układu zieleni;

10) budynki i obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków;

11) zasięg stref sanitarnych cmentarza komunalnego;

12) granice udokumentowanego złoża surowców mineralnych "Opole- Folwark";

13) granice terenu górniczego "Opole- Folwark";

14) przebieg dwutorowej linii elektroenergetycznej 110 kV relacji Groszowice- Hermanowice wraz z zasięgiem jej pasa technologicznego;

15) przebieg napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV oraz stacji transformatorowych wraz z zasięgiem pasów technologicznych linii;

16) przebieg gazociągów przesyłowych wysokiego ciśnienia wraz z zasięgiem ich stref kontrolowanych.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają znaczenie informacyjne i nie stanowią obowiązujących ustaleń planu.

§ 5. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) nieprzekraczalnych liniach zabudowy- rozumie się przez to linie, które nie mogą być przekroczone przez żadną ścianę zabudowy, przy czym zabudowa nie musi być usytuowana na tych liniach; okapy, gzymsy, balkony, galerie, werandy, wykusze, zadaszenia wejściowe, tarasy, schody zewnętrzne i pochylnie mogą przekroczyć te linie o nie więcej niż 1,5 m. Przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy nie jest wiążący dla ogrodzeń i małej architektury;

2) obowiązujących liniach zabudowy- należy przez to rozumieć:

   a) linie, na których musi być usytuowane min. 80% długości frontowej ściany budynku o funkcji określonej przeznaczeniem terenu, lub ściana szczytowa w nawiązaniu do historycznej zabudowy w otoczeniu (w sposób zdefiniowany przepisami szczegółowymi uchwały),

   b) okapy, gzymsy, balkony, galerie, werandy, wykusze, zadaszenia wejściowe, tarasy, schody zewnętrzne i pochylnie mogą przekroczyć te linie o nie więcej niż 1,50 m,

c) obowiązujące linie zabudowy nie dotyczą budynków gospodarczych, garaży i wiat jeżeli są one lokalizowane w głębi działki, w takiej sytuacji należy linię tą traktować jak nieprzekraczalną linie zabudowy. Przebieg obowiązujących linii zabudowy nie jest wiążący dla ogrodzeń i małej architektury;

3) usługach- należy przez to rozumieć działalności związane z pracą nieprodukcyjną, w odróżnieniu od czynności prowadzących do produkcji dóbr materialnych: gastronomię, handel, drobne naprawy, powierzchnie biurowe, warsztaty, stacje obsługi pojazdów;

4) usługach publicznych- należy przez to rozumieć działalności związane z wykonywaniem ogólnodostępnych usług z zakresu administracji publicznej, kultury, oświaty, edukacji, sportu i rekreacji;

5) uzupełniającym przeznaczeniu terenu - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, inne niż podstawowe, które stanowi wyłącznie uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, jednocześnie nie kolidując z nim lub nie wykluczając możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym.

Rozdział 2.
Zasady kształtowania krajobrazu, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

§ 6. 1. W granicach objętych planem ustala się zasięg stref:

1) obserwacji archeologicznej;

2) ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego (Górki, stan 4. AZP: 90-37/72).

2. W granicach wymienionych stref wszelkie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi należy przeprowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. W granicach objętych planem ustala się zasięg strefy "A" ochrony historycznie ukształtowanego układu przestrzennego miejscowości, w granicach której obowiązuje:

1) zachowanie zasadniczych elementów układu przestrzennego, w tym:

a) rozplanowania ulic i placów,

b) rozplanowania i form zabudowy,

c) historycznych linii zabudowy i szerokości działek;

2) utrzymanie skali i charakteru zabudowy uzupełniającej.

§ 8. W granicach objętych planem ustala się zasięg strefy "K" ochrony historycznie ukształtowanego układu zieleni, w granicach której obowiązuje zachowanie i pielęgnacja elementów założenia, w tym:

1) historycznych granic założenia cmentarnego;

2) rozplanowania dróg, alejek i kwater cmentarnych;

3) historycznej zabudowy cmentarnej;

4) małej architektury (ogrodzenia, bramy, pomniki, historyczne nagrobki).

§ 9. 1. W obszarze objętym planem znajdują się następujące budynki i obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków:

1) budynek mieszkalny, ul. Szeroka 6a;

2) budynek mieszkalny, ul. Szeroka 11;

3) kapliczka na skrzyżowaniu, ul. Szeroka /Opolska;

4) kapliczka - dzwonnica, ul. Szeroka 39a;

5) szkoła podstawowa (dawna Szkoła Polska), ul. Szkolna.

2. Dla budynków wymienionych w ust. 1 ustala się:

1) nakaz zachowania historycznej bryły budynku, w tym układu i geometrii połaci dachowych oraz zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych, z dopuszczeniem działań mających na celu przywrócenie pierwotnego stanu obiektu, zakłóconego późniejszymi przebudowami;

2) nakaz zachowania pierwotnych elewacji zabytkowych budynków wraz z detalem architektonicznym;

3) zakaz stosowania pokryć elewacji z tworzyw sztucznych i metalu (w szczególności płyt preizolowanych, sidingu);

4) zakaz stosowania pokryć dachowych wykonanych z: blachy, papy, gontu papowego, z wyłączeniem budynków na których ten typ pokrycia był stosowany historycznie oraz bieżących napraw wymienionych typów pokrycia;

5) dopuszczenie stosowania na dachach pokryć ceramicznych oraz innych materiałów historycznie wykorzystywanych w regionie.

Rozdział 3.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 10. 1. Wyznacza się przestrzenie publiczne w granicach terenów:

1) usług publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1UP, 2UP;

2) dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami:

a) 1KDG- droga główna,

b) 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL- drogi lokalne,

c) 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD- drogi dojazdowe;

3) dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW;

4) ciągu pieszo- jezdnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDpj;

5) cmentarza, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZC.

2. W granicach przestrzeni publicznych dopuszcza się lokalizację zieleni, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

Rozdział 4.Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

§ 11. 1. Obszar objęty planem znajduje się w całości w granicach Głównych Zbiorników Wód Podziemnych:

1) GZWP nr 333 "Zbiornik Opole Zawadzkie";

2) GZWP nr 335 "Zbiornik Krapkowice- Strzelce Opolskie";

3) GZWP nr 336 "Zbiornik Niecka Opolska".

2. Obszar objęty planem znajduje się w całości w granicach jednostki planistycznej gospodarowania wodami (JCWP):

1) "Dopływ spod Boguszyc" o kodzie PLRW600017117922;

2) "Olszanka" o kodzie PLRW600017117924, która stanowi część scalonej części wód Odra od Osobłogi do Małej Panwii (SO1102).

3. Ochrona zasobów wód powierzchniowych i podziemnych na obszarach wymienionych w ust. 1, 2 jest realizowana poprzez zasady gospodarki wodno- ściekowej, którą definiują przepisy rozdziału nr 8 niniejszej uchwały.

§ 12. Część obszaru objętego planem znajduje się w granicach:

1) złoża wapieni i margli przemysłu cementowego "Opole- Folwark";

2) terenu górniczego "Opole-Folwark I", na podstawie koncesji Wojewody Opolskiego nr 3/2002 znak ŚR.II-KM-7412/4/29-2/02 z dnia 10 czerwca 2002 r.

Rozdział 5.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 13. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

1) nie wyznacza się obszarów, dla których wymagane jest dokonanie scalania i podziału nieruchomości;

2) ustala się następujące zasady scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalną wielkość działki: 20,00 m^2,

b) minimalną szerokość frontu działki: 10,00 m,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 75°- 90°,

3) nie ustala się parametrów nieruchomości wydzielonych do poszerzenia pasów drogowych, dróg oraz terenów infrastruktury technicznej;

4) ustalenia wymienione w pkt 1, 2, 3 nie mają zastosowania dla gruntów rolnych.

Rozdział 6.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 14. Ustala się następujące strefy sanitarne Cmentarza Komunalnego:

1) zewnętrzną w zasięgu od 50 do 150 m od granic nieruchomości na której jest położony, w jej obszarze strefy obowiązuje:

a) dopuszczenie lokalizacji obiektów produkcji żywności, żywienia zbiorowego, przechowywania żywności, budynków mieszkalnych pod warunkiem ich podłączenia do istniejącej sieci wodociągowej,

b) zakaz budowy studni i ujęć wody;

2) wewnętrzną w zasięgu 50 m od granic nieruchomości, na której jest położony, w obszarze strefy ustala się:

a) zakaz lokalizacji obiektów zakładów produkcji żywności, żywienia zbiorowego, przechowywania żywności, budynków mieszkalnych,

b) zakaz budowy studni i ujęć wody.

§ 15. W obszarze objętym planem ustala się zakaz realizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych. Zakaz ten nie dotyczy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:

1) których budowa i eksploatacja należy do zadań własnych gminy;

2) stanowiących inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

Rozdział 7.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 16. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem z:

1) dróg publicznych:

a) głównej- odcinka drogi wojewódzkiej Nr 414 (teren 1KDG),

b) lokalnych (tereny: 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL),

c) dojazdowych (tereny: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD);

2) dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW;

3) ciągu pieszo- jezdnego, publicznego (teren 1KDpj).

§ 17. Dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów objętych planem poprzez drogi wewnętrzne lub ciągi pieszo - jezdne, włączone do dróg publicznych, nie wyznaczone na rysunku planu. Obowiązują dla nich następujące parametry:

1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 6,00 m;

2) w rejonie skrzyżowań dróg należy stosować narożne ścięcia o minimalnych wymiarach 3 x 3 m.

§ 18. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę istniejących i budowę nowych dróg, z możliwością etapowania związanych z tym prac budowlanych.

§ 19. 1. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc parkingowych w formie stanowisk postojowych w obrębie działki budowlanej w minimalnej ilości:

1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej- 1 stanowisko postojowe na lokal mieszkalny, 1 stanowisko postojowe na każde 20,00 m^2 powierzchni przeznaczonej na usługi;

2) dla terenów zabudowy usługowej- 1 stanowisko postojowe na każde 20,00 m^2 powierzchni przeznaczonej na usługi;

3) dla terenów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych:

   a) teren 1RU- 1 stanowisko postojowe na każde 200,00 m^2 powierzchni wewnętrznej budynków,

   b) teren 2RU:

      – 1 stanowisko postojowe na lokal mieszkalny,

      – 3 stanowiska dla klientów gospodarstwa ogrodniczego;

4) dla terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych- 1 stanowisko postojowe na lokal mieszkalny;

5) dla terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów - 1 stanowisko postojowe na 4 pracowników zatrudnionych na jednej zmianie.

2. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w miejscach przeznaczonych na postój pojazdów w minimalnej ilości 1 stanowiska dla terenów zabudowy usług publicznych.

Rozdział 8.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

§ 20. W zakresie ogólnych zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę istniejących odcinków oraz budowę nowych sieci infrastruktury technicznej;

2) ustala się prowadzenie nowych odcinków sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg oraz na terenach przyległych.

§ 21. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) ustala się zaopatrzenie w wodę użytkową z gminnej sieci wodociągowej;

2) dopuszcza się stosowanie indywidualnych ujęć wody dla celów gospodarczych, z uwzględnieniem ograniczeń wymienionych w par. 15 niniejszej uchwały.

§ 22. Dla sieci kanalizacji sanitarnej ustala się:

1) zrzut ścieków do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;

2) utrzymanie istniejących urządzeń i sieci kanalizacji sanitarnej, z możliwością ich przebudowy, rozbudowy;

3) dopuszczenie stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych;

4) nakaz podczyszczania ścieków przemysłowych w zakresie określonym przepisami odrębnymi.

§ 23. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

1) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy:

   a) w granicach działki, z zastosowaniem studni chłonnych, zbiorników retencyjno-odparowujących lub innych urządzeń hydrotechnicznych służących ich zagospodarowaniu,

   b) dopuszczenie zrzutu wód opadowych do odbiorników położonych poza granicami działki;

2) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów dróg:

   a) do rowów,

   b) poprzez odwodnienie powierzchniowe,

   c) do kanalizacji deszczowej.

§ 24. Dla sieci elektroenergetycznych wysokiego napięcia:

1) ustala się przebieg dwutorowej linii energetycznej 110 kV relacji Groszowice- Hermanowice;

2) ustala się strefę oddziaływania linii (pas technologiczny), obejmującą pasy terenu o szerokości 15,00 m od osi linii;

3) w pasie technologicznym linii obowiązują następujące ustalenia:

   a) zakaz sadzenia roślinności wysokiej,

   b) budowa i rozbudowa budynków i budowli wymaga zachowania warunków bezpieczeństwa, w tym minimalnych odległości od elementów znajdujących się pod napięciem oraz zachowania wymagań dotyczących dopuszczalnego natężenia pola elektrycznego emitowanego przez linię 110 kV,

   c) lokalizacja budynków i budowli nie może ograniczać dostępu do stanowisk słupowych sprzętem budowlanym,

   d) do istniejących oraz projektowanych urządzeń elektroenergetycznych należy zapewnić możliwość dojazdu oraz dostępu dla ich zarządcy w celu prowadzenia eksploatacji, modernizacji i przebudowy,

   e) dopuszcza się możliwość przebudowy linii na wielotorową, wielonapięciową.

§ 25. Dla sieci i urządzeń elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia ustala się:

1) zaopatrzenie w energię elektryczną z rozdzielczej sieci elektroenergetycznej;

2) możliwość:

   a) przebudowy, rozbudowy sieci i urządzeń elektroenergetycznych,

   b) budowy nowych sieci i urządzeń elektroenergetycznych,

   c) skablowania istniejących odcinków napowietrznych linii elektroenergetycznych;

3) wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych ustala się:

   a) strefy oddziaływania linii (pasy technologiczne), obejmujące pasy terenu o szerokości, licząc od osi linii:

      – 6,00 m dla linii 15 kV,

      – 3,00 m dla linii 0,4 kV;

   b) w pasach technologicznych linii obowiązuje zakaz sadzenia roślinności wysokiej;

4) dla linii kablowych usytuowanych poza pasami drogowymi należy przewidzieć pasy technologiczne szerokości 1,00 m;

5) do istniejących oraz projektowanych urządzeń elektroenergetycznych należy zapewnić możliwość dojazdu oraz dostępu dla ich zarządcy w celu prowadzenia eksploatacji, modernizacji i przebudowy.

§ 26. W zakresie paliw gazowych ustala się:

1) przebudowę, rozbudowę istniejących sieci i urządzeń;

2) budowę nowych sieci i urządzeń; lokalizowanie zbiorników na gaz do celów grzewczych i technologicznych;

3) lokalizowanie zbiorników na gaz do celów grzewczych i technologicznych.

§ 27. 1. W obszarze objętym planem zlokalizowane są odcinki:

1) gazociągu przesyłowego wysokiego ciśnienia relacji Zdzieszowice- Brzeg Opolskie DN350 PN 4,0 MPa, MOP 3,6 MPa;

2) nieczynnego gazociągu przesyłowego wysokiego ciśnienia relacji Zdzieszowice- Brzeg Opolskie DN350;

2. Ustala się przebieg planowanego odcinka przesyłowego gazociągu strategicznego DN1000 MOP 8,4 MPa.

3. Dla wymienionych wyżej sieci ustala się strefy kontrolowane o szerokości:

1) dla gazociągów wymienionych w ust. 1:

   a) 70,00 m dla budynków mieszkalnych w zabudowie jednorodzinnej,

b) 50,00 m dla wolnostojących budynków niemieszkalnych,

2) 12,00 m dla gazociągu wymienionego w ust. 2.

4. W zasięgu stref kontrolowanych, wymienionych w ust. 3:

1) operator gazociągu uprawniony jest do zapobiegania wszelkiej działalności mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłową eksploatację gazociągu;

2) ustala się obowiązek zapewnienia służbom technicznym swobodnego dojazdu do gazociągu w celu bieżącej obsługi, napraw lub przebudowy oraz przemieszczania się wzdłuż i w obrębie strefy kontrolowanej;

3) dopuszcza się wykonywanie przejazdów i przejść przez teren strefy kontrolowanej gazociągu w celu obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem;

4) wprowadza się zakaz nasadzania drzew i krzewów w odległości mniejszej niż 3 m od osi gazociągu;

5) ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych.

§ 28. Dla istniejących sieci telekomunikacyjnych ustala się ich utrzymanie oraz możliwość przebudowy, rozbudowy. Plan dopuszcza budowę nowych sieci i urządzeń telekomunikacyjnych.

§ 29. Dla zaopatrzenia w ciepło ustala się stosowanie indywidualnych źródeł energii cieplnej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 30. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują przepisy odrębne.

§ 31. W obszarze objętym planem znajdują się rowy melioracji szczegółowych oraz obszary, na których występują urządzenia drenarskie. Dopuszcza się realizację nowych rowów melioracyjnych oraz poszerzanie, zmianę przebiegu, zarurowywanie, likwidację odcinków istniejących rowów na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 9.
Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

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

1) dla terenów oznaczonych symbolami: **MN, U, RU, RM, P, PG** w wysokości 30%;

2) dla terenów oznaczonych symbolami: **UP, R, ZC, ZP, KDG, KDL, KDD, KDW, KDpj, E** w wysokości 0,1%.

Rozdział 10.
Przepisy szczegółowe

§ 33. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN, 6MN, 12MN, 14MN, 15MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 32MN, 33MN, 34MN, 35MN** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) uzupełniające przeznaczenie terenu:

a) usługi,

b) budynki gospodarcze, garaże, wiaty,

c) komunikacja wewnętrzna,

d) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,

e) zieleń;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) obsługa komunikacyjna:

– teren 1MN z drogi 1KDL,

– teren 2MN z drogi 2KDD,

– teren 6MN z dróg: 4KDD, 8KDW,

– teren 12MN z dróg: 2KDL, 5KDD, 10KDW,

– teren 14MN z dróg: 5KDD, 10KDW,

– teren 15MN z dróg: 2KDL, 10KDW,

– teren 23MN z dróg: 3KDD, 1KDW,

– teren 24MN z drogi 3KDD,

– teren 25MN z dróg: 3KDD, 1KDW,

– teren 26MN z dróg: 3KDD, 1KDW,

– teren 27MN z dróg: 3KDL, 1KDW, 3KDW,

– teren 32MN z dróg: 1KDD, 1KDW, 3KDW, 4KDW,

– teren 33MN z dróg: 1KDD, 3KDW, 4KDW, 5KDW,

– tereny 34MN, 35MN z dróg: 1KDL, 1KDD, 6KDW,

b) dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkaniowych jednorodzinnych w formie:

– wolnostojącej,

– bliźniaczej,

c) dopuszczenie lokalizacji usług:

– wbudowanych, realizowanych jako funkcja uzupełniająca zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zgodnie z przepisami odrębnymi,

– realizowanych w formie wolnostojącego budynku na działce przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, jako funkcja uzupełniająca zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) dopuszcza się utrzymanie parametrów kształtowania zabudowy istniejących budynków w toku prac budowlanych związanych z ich przebudową,

e) w przypadku prac budowlanych związanych z odbudową, rozbudową, nadbudową obowiązuje stosowanie wymienionych niżej parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: nakaz zachowania standardów akustycznych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

5) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w zakresie położenia w zasięgu:

a) strefy obserwacji archeologicznej (w części tereny: 24MN, 26MN, 32MN) - zgodnie z par. 6 ust. 1, 2 niniejszej uchwały,

b) strefy "A" ochrony historycznie ukształtowanego układu przestrzennego miejscowości (w części tereny: 24MN, 26MN, 32MN) - zgodnie z par. 7 niniejszej uchwały;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) maksymalna intensywność zabudowy:

– wolnostojącej: 0.40,

– bliźniaczej: 0.70,

b) minimalna intensywność zabudowy:

– wolnostojącej: 0.20,

– bliźniaczej: 0.40,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w zabudowie:

– wolnostojącej: 40% powierzchni działki budowlanej,

– bliźniaczej: 30% powierzchni działki budowlanej,

d) nakaz uwzględniania wskazanego na rysunku planu przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy,

e) nakaz lokalizacji głównych kalenic dachów budynków związanych z przeznaczeniem podstawowym równolegle do przyległej drogi publicznej (tereny: 1MN, 2MN),

f) nakaz stosowania dachów o wymienionych niżej parametrach (dopuszcza się stosowanie jednego lub drugiego z wymienionych typów):

– płaskich,

– symetrycznych dwuspadowych i wielospadowych o nachyleniu połaci w zakresie od 30° do 45°,

g) maksymalna wysokość zabudowy: 12,00 m,

h) dopuszczenie lokalizacji wiat, spełniających następujące parametry:

– maksymalnej powierzchni do 18,00 m^2,

– maksymalnej wysokości do 5,00 m;

7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych w zabudowie:

– wolnostojącej: 600,00 m^2,

– bliźniaczej: 400,00 m^2;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) dla terenów: 1MN, 2MN, 26MN, 32MN, 34MN w zakresie położenia w zasięgu strefy sanitarnej cmentarza komunalnego- zgodnie z par. 14 niniejszej uchwały,

b) dla terenu 6MN:

– w zakresie położenia w zasięgu strefy kontrolowanej gazociągu przesyłowego wysokiego ciśnienia relacji Zdzieszowice- Brzeg Opolskie DN350 PN 4,0 MPa, MOP 3,6 MPa- zgodnie z par. 27 ust. 3 pkt 1 lit. a, b, ust. 4 niniejszej uchwały,

– w zakresie położenia w zasięgu stref kontrolowanych planowanego odcinka gazociągu strategicznego DN1000 MOP 8,4 MPa - zgodnie z par. 27 ust. 3 pkt 2, ust. 4 niniejszej uchwały.

§ 34. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **3MN, 4MN, 5MN, 7MN, 8MN, 9MN** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) uzupełniające przeznaczenie terenu:

a) usługi,

b) zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych,

c) budynki gospodarcze, garaże, wiaty,

d) komunikacja wewnętrzna,

e) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,

f) zieleń;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) obsługa komunikacyjna:

– teren 3MN z dróg: 2KDD, 7KDW, ciągu pieszego 1KDpj,

– teren 4MN z dróg: 2KDD, 4KDD, 7KDW, ciągu pieszego 1KDpj,

– teren 5MN z ciągu pieszego 1KDpj,

– teren 7MN z dróg: 4KDD, 8KDW,

– teren 8MN z dróg: 1KDG, 4KDD, 8KDW, ciągu pieszo- jezdnego 1KDpj,

– teren 9MN ciągu pieszo- jezdnego 1KDpj,

b) dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkaniowych jednorodzinnych w formie:

– wolnostojącej,

– bliźniaczej,

c) dopuszczenie lokalizacji usług:

– wbudowanych, realizowanych jako funkcja uzupełniająca zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zgodnie z przepisami odrębnymi,

– realizowanych w formie wolnostojącego budynku na działce przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, jako funkcja uzupełniająca zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) dopuszcza się utrzymanie funkcji istniejących obiektów zabudowy zagrodowej, ze wskazaniem ich adaptacji dla potrzeb funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej,

e) dopuszcza się utrzymanie parametrów kształtowania zabudowy istniejących budynków w toku prac budowlanych związanych z ich przebudową,

f) w przypadku prac budowlanych związanych z odbudową, rozbudową, nadbudową obowiązuje stosowanie wymienionych niżej parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: nakaz zachowania standardów akustycznych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

5) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w zakresie położenia w zasięgu:

a) strefy obserwacji archeologicznej (w części tereny: 8MN, 9MN) - zgodnie z par. 6 ust. 1, 2 niniejszej uchwały,

b) strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego (w części tereny: 7MN, 8MN) - zgodnie z par. 6 ust. 1, 2 niniejszej uchwały,

c) strefy "A" ochrony historycznie ukształtowanego układu przestrzennego miejscowości (w części tereny: 8MN, 9MN) - zgodnie z par. 7 niniejszej uchwały;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) maksymalna intensywność zabudowy:

– wolnostojącej: 0.60,

– bliźniaczej: 0.70,

b) minimalna intensywność zabudowy:

– wolnostojącej: 0.10,

– bliźniaczej: 0.40,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w zabudowie:

– wolnostojącej: 40% powierzchni działki budowlanej,

– bliźniaczej: 30% powierzchni działki budowlanej,

d) nakaz uwzględniania wskazanego na rysunku planu przebiegu:

– obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy (tereny: 3MN, 4MN, 8MN),

– obowiązujących linii zabudowy, z wymogiem lokalizowania na nich ścian szczytowych budynków w nawiązaniu do historycznej zabudowy w otoczeniu (tereny: 5MN, 9MN),

e) nakaz lokalizacji głównych kalenic dachów budynków związanych z przeznaczeniem podstawowym równolegle do przyległej drogi publicznej (teren 8MN),

f) nakaz stosowania dachów symetrycznych dwuspadowych i wielospadowych o nachyleniu połaci w zakresie:

- od 20° do 45° (teren 7MN),

- od 35° do 45° (tereny: 3MN, 4MN, 5MN, 8MN, 9MN),

g) maksymalna wysokość zabudowy: 12,00 m,

h) dopuszczenie lokalizacji wiat, spełniających następujące parametry:

– maksymalnej powierzchni do 18,00 m^2,

– maksymalnej wysokości do 5,00 m;

7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych w zabudowie:

a) wolnostojącej: 600,00 m^2,

b) bliźniaczej: 400,00 m^2;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) dla terenów: 3MN, 4MN, 5MN w zakresie położenia w zasięgu strefy sanitarnej cmentarza komunalnego- zgodnie z par. 14 niniejszej uchwały,

b) dla terenu 4MN:

– w zakresie położenia w zasięgu strefy kontrolowanej gazociągu przesyłowego wysokiego ciśnienia relacji Zdzieszowice- Brzeg Opolskie DN350 PN 4,0 MPa, MOP 3,6 MPa- zgodnie z par. 27 ust. 3 pkt 1 lit. a, b, ust. 4 niniejszej uchwały,

– w zakresie położenia w zasięgu stref kontrolowanych planowanego odcinka gazociągu strategicznego DN1000 MOP 8,4 MPa - zgodnie z par. 27 ust. 3 pkt 2, ust. 4 niniejszej uchwały.

§ 35. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **10MN, 13MN, 17MN, 18MN, 19MN, 21MN, 22MN, 28MN, 29MN, 30MN, 31MN** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) uzupełniające przeznaczenie terenu:

a) usługi,

b) zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych,

c) budynki gospodarcze, garaże, wiaty,

d) komunikacja wewnętrzna,

e) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,

f) zieleń;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) obsługa komunikacyjna:

– teren 10MN z dróg: 1KDG, 11KDW,

– teren 13MN z drogi 2KDL,

– tereny 17MN, 18MN z drogi 4KDL,

– tereny 19MN, 21MN z drogi 3KDL,

– teren 22MN z dróg: 3KDL, 1KDW,

– teren 28MN z dróg: 3KDL, 2KDW, 3KDW,

– teren 29MN z dróg: 3KDL, 2KDW, 3KDW, 5KDW,

– teren 30MN z dróg: 1KDL, 1KDD, 1KDW,

– teren 31MN z dróg: 1KDL, 1KDD,

b) dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkaniowych jednorodzinnych w formie:

– wolnostojącej,

– bliźniaczej,

c) dopuszczenie lokalizacji usług:

– wbudowanych, realizowanych jako funkcja uzupełniająca zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zgodnie z przepisami odrębnymi,

– realizowanych w formie wolnostojącego budynku na działce przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, jako funkcja uzupełniająca zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) dopuszcza się utrzymanie funkcji istniejących obiektów zabudowy zagrodowej, ze wskazaniem ich adaptacji dla potrzeb funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej,

e) dopuszcza się utrzymanie parametrów kształtowania zabudowy istniejących budynków w toku prac budowlanych związanych z ich przebudową,

f) w przypadku prac budowlanych związanych z odbudową, rozbudową, nadbudową obowiązuje stosowanie wymienionych niżej parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: nakaz zachowania standardów akustycznych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

5) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w zakresie położenia w zasięgu:

a) strefy obserwacji archeologicznej (w części tereny: 10MN, 30MN) - zgodnie z par. 6 ust. 1, 2 niniejszej uchwały,

b) strefy "A" ochrony historycznie ukształtowanego układu przestrzennego miejscowości (w części tereny: 10MN, 30MN) - zgodnie z par. 7 niniejszej uchwały;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) maksymalna intensywność zabudowy:

– wolnostojącej: 0.40,

– bliźniaczej: 0.70,

b) minimalna intensywność zabudowy:

– wolnostojącej: 0.10,

– bliźniaczej: 0.40,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w zabudowie:

– wolnostojącej: 40% powierzchni działki budowlanej,

– bliźniaczej: 30% powierzchni działki budowlanej,

d) nakaz uwzględniania wskazanego na rysunku planu przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy,

e) nakaz lokalizacji głównych kalenic dachów budynków związanych z przeznaczeniem podstawowym równolegle do przyległej drogi publicznej (teren 10 MN),

f) nakaz stosowania dachów o wymienionych niżej parametrach (dopuszcza się stosowanie jednego lub drugiego z wymienionych typów):

– płaskich,

– symetrycznych dwuspadowych i wielospadowych o nachyleniu połaci w zakresie od 30° do 45°,

g) maksymalna wysokość zabudowy: 12,00 m,

h) dopuszczenie lokalizacji wiat, spełniających następujące parametry:

– maksymalnej powierzchni do 18,00 m^2,

– maksymalnej wysokości do 5,00 m;

7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych w zabudowie:

a) wolnostojącej: 600,00 m^2,

b) bliźniaczej: 400,00 m^2;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: w zakresie położenia w zasięgu strefy sanitarnej cmentarza komunalnego- zgodnie z par. 14 niniejszej uchwały (tereny: 30MN, 31MN).

§ 36. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **11MN** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) uzupełniające przeznaczenie terenu:

a) usługi,

b) zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych,

c) budynki gospodarcze, garaże, wiaty,

d) komunikacja wewnętrzna,

e) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,

f) zieleń;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) obsługa komunikacyjna z dróg: 2KDL, 11KDW,

b) dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkaniowych jednorodzinnych w formie:

– wolnostojącej,

– bliźniaczej,

c) dopuszczenie lokalizacji usług:

– wbudowanych, realizowanych jako funkcja uzupełniająca zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zgodnie z przepisami odrębnymi,

– realizowanych w formie wolnostojącego budynku na działce przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, jako funkcja uzupełniająca zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) nakaz stosowania na dachach budynków pokryć w kolorze ceglastym matowym lub szarym, ceramicznych lub blachodachówki,

e) nakaz stosowania jako materiałów elewacyjnych cegły, kamienia lub mas tynkarskich, o stonowanej kolorystyce zbliżonej do tradycyjnych materiałów budowlanych,

f) dopuszcza się utrzymanie funkcji istniejących obiektów zabudowy zagrodowej, ze wskazaniem ich adaptacji dla potrzeb funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej,

g) dopuszcza się utrzymanie parametrów kształtowania zabudowy istniejących budynków w toku prac budowlanych związanych z ich przebudową,

h) w przypadku prac budowlanych związanych z odbudową, rozbudową, nadbudową obowiązuje stosowanie wymienionych niżej parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: nakaz zachowania standardów akustycznych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

5) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w zakresie położenia w zasięgu:

a) strefy obserwacji archeologicznej - zgodnie z par. 6 ust. 1, 23 niniejszej uchwały,

b) strefy "A" ochrony historycznie ukształtowanego układu przestrzennego miejscowości - zgodnie z par. 7 niniejszej uchwały;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) maksymalna intensywność zabudowy:

– wolnostojącej: 0.60,

– bliźniaczej: 0.70,

b) minimalna intensywność zabudowy:

– wolnostojącej: 0.10,

– bliźniaczej: 0.40,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w zabudowie:

– wolnostojącej: 40% powierzchni działki budowlanej,

– bliźniaczej: 30% powierzchni działki budowlanej,

d) nakaz uwzględniania wskazanego na rysunku planu przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy,

e) nakaz stosowania dachów o wymienionych niżej parametrach (dopuszcza się stosowanie jednego lub drugiego z wymienionych typów):

– płaskich,

– symetrycznych dwuspadowych i wielospadowych o nachyleniu połaci w zakresie od 30° do 45°,

f) maksymalna wysokość zabudowy: 12,00 m,

g) dopuszczenie lokalizacji wiat, spełniających następujące parametry:

– maksymalnej powierzchni do 18,00 m^2,

– maksymalnej wysokości do 5,00 m;

7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych w zabudowie:

a) wolnostojącej: 600,00 m^2,

b) bliźniaczej: 400,00 m^2.

§ 37. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **16MN, 20MN** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) uzupełniające przeznaczenie terenu:

a) usługi,

b) zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych,

c) budynki gospodarcze, garaże, wiaty,

d) komunikacja wewnętrzna,

e) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,

f) zieleń;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) obsługa komunikacyjna:

– 16MN- z dróg: 1KDG, 4KDL, 9KDW,

– 20MN- z dróg: 1KDG, 3KDL, 3KDD,

b) dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkaniowych jednorodzinnych w formie:

– wolnostojącej,

– bliźniaczej,

c) dopuszczenie lokalizacji usług:

– wbudowanych, realizowanych jako funkcja uzupełniająca zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zgodnie z przepisami odrębnymi,

– realizowanych w formie wolnostojącego budynku na działce przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, jako funkcja uzupełniająca zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) dopuszcza się utrzymanie funkcji istniejących obiektów zabudowy zagrodowej, ze wskazaniem ich adaptacji dla potrzeb funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej,

e) dopuszcza się utrzymanie parametrów kształtowania zabudowy istniejących budynków w toku prac budowlanych związanych z ich przebudową,

f) w przypadku prac budowlanych związanych z odbudową, rozbudową, nadbudową obowiązuje stosowanie wymienionych niżej parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: nakaz zachowania standardów akustycznych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

5) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w zakresie położenia w zasięgu:

a) strefy obserwacji archeologicznej (w części teren 16MN) - zgodnie z par. 6 ust. 1, 2 niniejszej uchwały,

b) strefy "A" ochrony historycznie ukształtowanego układu przestrzennego miejscowości (w części teren 16MN) - zgodnie z par. 7 niniejszej uchwały;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) maksymalna intensywność zabudowy:

– wolnostojącej: 0.40,

– bliźniaczej: 0.70,

b) minimalna intensywność zabudowy:

– wolnostojącej: 0.10,

– bliźniaczej: 0.40,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w zabudowie:

– wolnostojącej: 40% powierzchni działki budowlanej,

– bliźniaczej: 30% powierzchni działki budowlanej,

d) nakaz uwzględniania wskazanego na rysunku planu przebiegu obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy,

e) nakaz lokalizacji głównych kalenic dachów budynków związanych z przeznaczeniem podstawowym równolegle do przyległej drogi publicznej,

f) nakaz stosowania dachów symetrycznych dwuspadowych i wielospadowych o nachyleniu połaci w zakresie od 35° do 45°,

g) maksymalna wysokość zabudowy: 12,00 m,

h) dopuszczenie lokalizacji wiat, spełniających następujące parametry:

– maksymalnej powierzchni do 18,00 m^2,

– maksymalnej wysokości do 5,00 m;

7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych w zabudowie:

a) wolnostojącej: 600,00 m^2,

b) bliźniaczej: 400,00 m^2.

§ 38. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **36MN, 37MN** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) uzupełniające przeznaczenie terenu:

a) usługi,

b) zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych,

c) budynki gospodarcze, garaże, wiaty,

d) komunikacja wewnętrzna,

e) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,

f) zieleń;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) obsługa komunikacyjna z drogi 2KDL,

b) dopuszczenie utrzymania funkcji istniejących obiektów zabudowy zagrodowej, ze wskazaniem ich adaptacji dla potrzeb funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej;

c) dopuszcza się odbudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy na cele mieszkalne i usługowe,

d) dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkaniowych jednorodzinnych w formie wolnostojącej,

e) dopuszczenie lokalizacji usług:

– wbudowanych, realizowanych jako funkcja uzupełniająca zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zgodnie z przepisami odrębnymi,

– realizowanych w formie wolnostojącego budynku na działce przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, jako funkcja uzupełniająca zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zgodnie z przepisami odrębnymi,

f) dopuszcza się utrzymanie funkcji istniejących obiektów zabudowy zagrodowej, ze wskazaniem ich adaptacji dla potrzeb funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej,

g) dopuszcza się utrzymanie parametrów kształtowania zabudowy istniejących budynków w toku prac budowlanych związanych z ich przebudową,

h) w przypadku prac budowlanych związanych z odbudową, rozbudową, nadbudową obowiązuje stosowanie wymienionych niżej parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: nakaz zachowania standardów akustycznych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

5) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w zakresie położenia w zasięgu:

a) strefy obserwacji archeologicznej - zgodnie z par. 6 ust. 1, 2 niniejszej uchwały,

b) strefy "A" ochrony historycznie ukształtowanego układu przestrzennego miejscowości - zgodnie z par. 7 niniejszej uchwały;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) maksymalna intensywność zabudowy: 0.60,

b) minimalna intensywność zabudowy: 0.10,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki budowlanej,

d) nakaz uwzględniania wskazanego na rysunku planu przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy,

e) nakaz stosowania dachów symetrycznych dwuspadowych i wielospadowych o nachyleniu połaci:

– dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej- w zakresie od 30° do 45°,

– dla zabudowy usługowej i gospodarczej- w zakresie od 15° do 30°,

f) maksymalna wysokość zabudowy: 12,00 m,

g) dopuszczenie lokalizacji wiat, spełniających następujące parametry:

– maksymalnej powierzchni do 18,00 m^2,

– maksymalnej wysokości do 5,00 m.

§ 39. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **38MN** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) uzupełniające przeznaczenie terenu:

a) usługi,

b) budynki gospodarcze, garaże, wiaty,

c) komunikacja wewnętrzna,

d) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,

e) zieleń;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) obsługa komunikacyjna z drogi 5KDD, 9KDW,

b) dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkaniowych jednorodzinnych w formie wolnostojącej,

c) dopuszczenie lokalizacji usług:

– wbudowanych, realizowanych jako funkcja uzupełniająca zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zgodnie z przepisami odrębnymi,

– realizowanych w formie wolnostojącego budynku na działce przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, jako funkcja uzupełniająca zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zgodnie z przepisami odrębnymi, dopuszcza się utrzymanie parametrów kształtowania zabudowy istniejących budynków w toku prac budowlanych związanych z ich przebudową,

d) dopuszcza się utrzymanie parametrów kształtowania zabudowy istniejących budynków w toku prac budowlanych związanych z ich przebudową,

e) w przypadku prac budowlanych związanych z odbudową, rozbudową, nadbudową obowiązuje stosowanie wymienionych niżej parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: nakaz zachowania standardów akustycznych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

5) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w zakresie położenia w zasięgu:

a) strefy obserwacji archeologicznej (część terenu) - zgodnie z par. 6 ust. 1, 2 niniejszej uchwały,

b) strefy "A" ochrony historycznie ukształtowanego układu przestrzennego miejscowości (część terenu) - zgodnie z par. 7 niniejszej uchwały;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) maksymalna intensywność zabudowy: 0.60,

b) minimalna intensywność zabudowy: 0.10,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki budowlanej,

d) nakaz uwzględniania wskazanego na rysunku planu przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy,

e) nakaz stosowania dachów o wymienionych niżej parametrach (dopuszcza się stosowanie jednego lub drugiego z wymienionych typów):

– płaskich,

– symetrycznych dwuspadowych i wielospadowych o nachyleniu połaci w zakresie od 30° do 45°,

f) maksymalna wysokość zabudowy: 12,00 m,

g) dopuszczenie lokalizacji wiat, spełniających następujące parametry:

– maksymalnej powierzchni do 18,00 m^2,

– maksymalnej wysokości do 5,00 m;

7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 600,00 m^2.

§ 40. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1U, 2U, 3U, 4U, 5U** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej;

2) uzupełniające przeznaczenie terenu:

a) budynki gospodarcze, pomocnicze, garaże, wiaty,

b) komunikacja wewnętrzna,

c) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,

d) zieleń;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) obsługa komunikacyjna:

– teren 1U z drogi 1KDL,

– teren 2U z dróg: 1KDL, 2KDD,

– teren 3U z drogi 1KDG,

– teren 4U z drogi 1KDG,

– teren 5U z drogi 3KDL,

b) dopuszcza się utrzymanie parametrów kształtowania zabudowy istniejących budynków w toku prac budowlanych związanych z ich przebudową,

c) w przypadku prac budowlanych związanych z odbudową, rozbudową, nadbudową obowiązuje stosowanie wymienionych niżej parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;

4) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w zakresie położenia w zasięgu:

a) strefy obserwacji archeologicznej (tereny: 1U, w części 2U, 3U) - zgodnie z par. 6 ust. 1, 2 niniejszej uchwały,

b) strefy "A" ochrony historycznie ukształtowanego układu przestrzennego miejscowości (tereny: 1U, w części 2U, 3U) - zgodnie z par. 7 niniejszej uchwały;

5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) maksymalna intensywność zabudowy: 1.20,

b) minimalna intensywność zabudowy: 0.80,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej powierzchni działki budowlanej: 20%,

d) nakaz uwzględniania wskazanego na rysunku planu przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy,

e) nakaz stosowania dachów o wymienionych niżej parametrach (dopuszcza się stosowanie jednego lub drugiego z wymienionych typów):

– płaskich,

– symetrycznych dwuspadowych i wielospadowych o nachyleniu połaci w zakresie od 30° do 45°,

f) maksymalna wysokość zabudowy: 15,00 m;

g) dopuszczenie lokalizacji wiat, spełniających następujące parametry:

– maksymalnej powierzchni do 36,00 m^2,

– maksymalnej wysokości do 5,00 m;

6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy- zgodnie z par. 15 niniejszej uchwały (teren 2U).

§ 41. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **6U, 7U, 8U, 9U** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej;

2) uzupełniające przeznaczenie terenu:

a) budynki gospodarcze, pomocnicze, garaże, wiaty,

b) komunikacja wewnętrzna,

c) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,

d) zieleń;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) obsługa komunikacyjna:

– teren 6U z drogi 2KDD,

– teren 7U z drogi 2KDD,

– teren 8U z drogi 8KDW,

– teren 9U z drogi 8KDW,

b) dopuszcza się utrzymanie parametrów kształtowania zabudowy istniejących budynków w toku prac budowlanych związanych z ich przebudową,

c) w przypadku prac budowlanych związanych z odbudową, rozbudową, nadbudową obowiązuje stosowanie wymienionych niżej parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) maksymalna intensywność zabudowy: 1.20,

b) minimalna intensywność zabudowy: 0.80,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej powierzchni działki budowlanej: 20%,

d) nakaz uwzględniania wskazanego na rysunku planu przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy,

e) nakaz stosowania dachów o wymienionych niżej parametrach (dopuszcza się stosowanie jednego lub drugiego z wymienionych typów):

– płaskich,

– symetrycznych dwuspadowych i wielospadowych o nachyleniu połaci w zakresie od 30° do 45°,

f) maksymalna wysokość zabudowy: 15,00 m;

g) dopuszczenie lokalizacji wiat, spełniających następujące parametry:

– maksymalnej powierzchni do 36,00 m^2,

– maksymalnej wysokości do 5,00 m;

5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) w zakresie położenia w zasięgu strefy sanitarnej cmentarza komunalnego- zgodnie z par. 14 niniejszej uchwały (tereny: 6U, 7U),

b) dla terenu 8U:

– w zakresie położenia w zasięgu strefy kontrolowanej gazociągu przesyłowego wysokiego ciśnienia relacji Zdzieszowice- Brzeg Opolskie DN350 PN 4,0 MPa, MOP 3,6 MPa- zgodnie z par. 27 ust. 3 pkt 1 lit. a, b, ust. 4 niniejszej uchwały,

– w zakresie położenia w zasięgu stref kontrolowanych planowanego odcinka gazociągu strategicznego DN1000 MOP 8,4 MPa - zgodnie z par. 27 ust. 3 pkt 2, ust. 4 niniejszej uchwały,

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1200,00 m^2.

§ 42. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1UP, 2UP** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usług publicznych;

2) uzupełniające przeznaczenie terenu:

a) usługi,

b) mieszkania komunalne,

c) budynki gospodarcze, garaże, wiaty,

d) obiekty małej architektury,

e) komunikacja wewnętrzna,

f) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,

g) zieleń;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) obsługa komunikacyjna:

– teren 1UP z ciągu pieszo- jezdnego 1KDpj,

– teren 2UP z drogi 1KDG,

b) dopuszcza się utrzymanie parametrów kształtowania zabudowy istniejących budynków w toku prac budowlanych związanych z ich przebudową,

c) w przypadku prac budowlanych związanych z odbudową, rozbudową, nadbudową obowiązuje stosowanie wymienionych niżej parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,

d) dopuszcza się umieszczanie tablic informacyjnych, szyldów oraz urządzeń reklamowych;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: nakaz zachowania standardów akustycznych dla terenów zabudowy mieszkaniowo- usługowej;

5) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w zakresie:

a) położenia w zasięgu:

– strefy obserwacji archeologicznej - zgodnie z par. 6 ust. 1, 2 niniejszej uchwały,

– strefy "A" ochrony historycznie ukształtowanego układu przestrzennego miejscowości - zgodnie z par. 7 niniejszej uchwały,

b) ochrony budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków (teren 1UP) - zgodnie z par. 9 ust. 1, 2 niniejszej uchwały;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) maksymalna intensywność zabudowy: 1.20,

b) minimalna intensywność zabudowy: 1.00,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej powierzchni działki budowlanej: 20%,

d) nakaz uwzględniania wskazanego na rysunku planu przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy,

e) nakaz stosowania dachów symetrycznych dwuspadowych i wielospadowych o nachyleniu połaci w zakresie od 35° do 45°,

f) maksymalna wysokość zabudowy: 15,00 m.

§ 43. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1R, 2R, 3R** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: tereny rolnicze;

2) uzupełniające przeznaczenie terenu:

a) drogi transportu rolnego,

b) obiekty i urządzenia melioracji wodnych,

c) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) obsługa komunikacyjna:

– teren 1R z dróg: 2KDD, 4KDD,

– tereny 2R z drogi 8KDW,

b) zakaz zabudowy.

§ 44. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RU** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych;

2) uzupełniające przeznaczenie terenu:

a) usługi,

b) zabudowa zagrodowa,

c) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,

d) budynki gospodarcze, garaże, wiaty,

e) komunikacja wewnętrzna,

f) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,

g) zieleń;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) obsługa komunikacyjna z dróg 1KDL, 2KDD,

b) dopuszczenie lokalizacji budynków w formie wolnostojącej,

c) dopuszcza się utrzymanie parametrów kształtowania zabudowy istniejących budynków w toku prac budowlanych związanych z ich przebudową,

d) w przypadku prac budowlanych związanych z odbudową, rozbudową, nadbudową obowiązuje stosowanie wymienionych niżej parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) maksymalna intensywność zabudowy: 2.40,

b) minimalna intensywność zabudowy: 0.40,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej,

d) nakaz uwzględniania wskazanego na rysunku planu przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy,

e) nakaz stosowania dachów o wymienionych niżej parametrach (dopuszcza się stosowanie jednego lub drugiego z wymienionych typów):

– płaskich,

– symetrycznych dwuspadowych i wielospadowych o nachyleniu połaci w zakresie od 30° do 45°,

f) maksymalna wysokość zabudowy: 15,00 m;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 2000,00 m^2.

§ 45. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2RU** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych- zabudowa obsługi gospodarstwa ogrodniczego specjalizującego się w produkcji roślin ozdobnych i rozsady roślin warzywnych;

2) uzupełniające przeznaczenie terenu:

a) usługi;

b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

c) budynki gospodarcze, garaże, wiaty,

d) komunikacja wewnętrzna,

e) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,

f) zieleń;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) obsługa komunikacyjna z drogi 2KDL,

b) dopuszczenie lokalizacji budynków w formie wolnostojącej,

c) dopuszczenie lokalizacji usług w formie:

– wbudowanej,

– wolnostojącej,

d) ustala się obowiązek strefowania zabudowy tak, aby obiekty i urządzenia służące do uprawy roślin związane z przeznaczeniem podstawowym nie powodowały uciążliwości dla sąsiadujących terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

e) obiekty do uprawy roślin związane z przeznaczeniem podstawowym w postaci szklarni, tuneli foliowych i budynków pomocniczych powinny spełniać wymogi właściwych przepisów odrębnych,

f) dopuszcza się utrzymanie parametrów kształtowania zabudowy istniejących budynków w toku prac budowlanych związanych z ich przebudową,

g) w przypadku prac budowlanych związanych z odbudową, rozbudową, nadbudową obowiązuje stosowanie wymienionych niżej parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;

4) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w zakresie położenia w zasięgu:

a) strefy obserwacji archeologicznej (w części terenu) - zgodnie z par. 6 ust. 1, 2 niniejszej uchwały,

b) strefy "A" ochrony historycznie ukształtowanego układu przestrzennego miejscowości (w części terenu) - zgodnie z par. 7 niniejszej uchwały;

5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) maksymalna intensywność zabudowy: 0,60,

b) minimalna intensywność zabudowy: 0.40,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej,

d) nakaz uwzględniania wskazanego na rysunku planu przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy,

e) nakaz stosowania dachów o wymienionych niżej parametrach (dopuszcza się stosowanie jednego lub drugiego z wymienionych typów):

– płaskich,

– symetrycznych dwuspadowych i wielospadowych o nachyleniu połaci w zakresie od 30° do 45°,

f) maksymalna wysokość zabudowy: 15,00 m;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 2000,00 m^2.

§ 46. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM, 8RM, 9RM, 10RM, 11RM, 12RM, 13RM** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych;

2) uzupełniające przeznaczenie terenu:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) usługi,

c) budynki gospodarcze, garaże, wiaty,

d) obiekty związane z produkcją rolną, hodowlaną,

e) komunikacja wewnętrzna,

f) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,

g) zieleń;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) obsługa komunikacyjna:

– teren 1RM z drogi 1KDL, ciągu pieszo- jezdnego 1KDpj,

– teren 2RM z drogi 1KDL,

– teren 3RM z drogi 1KDL, ciągu pieszo- jezdnego 1KDpj,

– teren 4RM z dróg: 1KDL, 3KDD,

– teren 5RM z drogi 1KDG, ciągu pieszo- jezdnego 1KDpj,

– teren 6RM z dróg: 1KDG, 1KDL, ciągu pieszo- jezdnego 1KDpj,

– teren 7RM z dróg: 1KDG, 1KDL, 3KDD,

– teren 8RM z drogi 1KDG, 2KDL, 11KDW

– teren 9RM z dróg: 1KDG, 2KDL,

– teren 10RM z dróg: 2KDL, 5KDD,

– teren 11RM z drogi 4KDL, 5KDD, 9KDW, 10KDW,

– teren 12RM z drogi 4KDL,

– teren 13RM z dróg: 3KDL, 1KDW,

b) dopuszcza się utrzymanie parametrów kształtowania zabudowy istniejących budynków w toku prac budowlanych związanych z ich przebudową,

c) dopuszcza się utrzymanie funkcji istniejących obiektów zabudowy zagrodowej, z możliwością ich adaptacji dla potrzeb funkcji mieszkaniowej,

d) w przypadku prac budowlanych związanych z odbudową, rozbudową, nadbudową obowiązuje stosowanie wymienionych niżej parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: nakaz zachowania standardów akustycznych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

5) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w zakresie:

a) położenia w zasięgu:

– strefy obserwacji archeologicznej (część terenu 1RM, teren 2RM, część terenu 3RM, teren 4RM, cześć terenu 5RM, teren 6RM, część terenu 7RM, teren 8RM, część terenu 9RM, teren 10RM)- zgodnie z par. 6 ust. 1, 2 niniejszej uchwały,

– strefy "A" ochrony historycznie ukształtowanego układu przestrzennego miejscowości (część terenu 1RM, teren 2RM, część terenu 3RM, teren 4RM, cześć terenu 5RM, teren 6RM, część terenu 7RM, teren 8RM, część terenu 9RM, teren 10RM)- zgodnie z par. 7 niniejszej uchwały,

b) ochrony budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków (tereny: 1RM, 5RM, 6RM, 7RM) - zgodnie z par. 9 ust. 1, 2 niniejszej uchwały;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) maksymalna intensywność zabudowy: 0.70,

b) minimalna intensywność zabudowy: 0.40,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej,

d) nakaz uwzględniania wskazanego na rysunku planu przebiegu:

– obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy (teren 10RM),

– obowiązujących linii zabudowy, z wymogiem lokalizowania na nich ścian szczytowych budynków w nawiązaniu do historycznej zabudowy w otoczeniu (tereny: 1RM, 3RM, 5RM, 6RM, 7RM, 9RM),

– nieprzekraczalnych linii zabudowy (tereny: 2RM, 4RM, 8RM, 11RM, 12RM, 13RM),

e) nakaz stosowania dachów o wymienionych niżej parametrach (dopuszcza się stosowanie jednego lub drugiego z wymienionych typów):

– płaskich,

– symetrycznych dwuspadowych i wielospadowych o nachyleniu połaci w zakresie od 30° do 45° (tereny: 1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM, 8RM, 9RM, 10RM, 12RM, 13RM),

- symetrycznych dwuspadowych i wielospadowych o nachyleniu połaci w zakresie od 20° do 45° (teren 11RM),

f) maksymalna wysokość zabudowy: 12,00 m;

7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1200,00 m^2.

§ 47. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1P** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;

2) uzupełniające przeznaczenie terenu:

a) usługi,

b) mieszkanie właściciela,

c) budynki gospodarcze, garaże, wiaty,

d) komunikacja wewnętrzna,

e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

f) zieleń;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) obsługa komunikacyjna z drogi 2KDL,

b) dopuszcza się utrzymanie parametrów kształtowania zabudowy istniejących budynków w toku prac budowlanych związanych z ich przebudową,

c) w przypadku prac budowlanych związanych z odbudową, rozbudową, nadbudową obowiązuje stosowanie wymienionych niżej parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: ustala się zakaz powodowania ponadnormatywnego wpływu na środowisko przyrodnicze, w tym emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, promieniowania elektromagnetycznego, zanieczyszczeń wód powierzchniowych i gruntu w zakresie zdefiniowanym w przepisach odrębnych;

5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalna intensywność zabudowy: 1.40,

b) minimalna intensywność zabudowy: 1.00,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 10%,

d) nakaz uwzględniania wskazanego na rysunku planu przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy,

e) nie ustala się wymagań w zakresie form, nachylenia dachów oraz rodzajów ich pokrycia,

f) maksymalna wysokość zabudowy: 15,00 m.

§ 48. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZC** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: tereny cmentarzy;

2) uzupełniające przeznaczenie terenu:

a) zabudowa związana z obsługą cmentarza,

b) zieleń urządzona,

c) komunikacja piesza,

d) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego- obsługa komunikacyjna z drogi 2KDD, z ciągu pieszo-jezdnego 1KDpj;

4) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w zakresie położenia w zasięgu strefy "K" ochrony historycznie ukształtowanego układu zieleni- zgodnie z par. 8 niniejszej uchwały;

5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) dla budynku kaplicy cmentarnej:

– maksymalna intensywność zabudowy: 4.00,

– minimalna intensywność zabudowy: 0.40,

– nakaz uwzględniania wskazanego na rysunku planu przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy,

– nakaz stosowania dachów symetrycznych dwuspadowych i wielospadowych o nachyleniu połaci w zakresie od 35° do 45°, nie ustala się parametrów nachylenia dachu wieży, dzwonnicy,

– maksymalna wysokość zabudowy: 9,00 m;

b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej powierzchni działki budowlanej: 20%,

6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy- zgodnie z par. 15 niniejszej uchwały.

§ 49. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZP** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni urządzonej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) obsługa komunikacyjna z drogi 3KDL,

b) zakaz zabudowy.

§ 50. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDG** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych- droga główna (odcinek drogi wojewódzkiej Nr 414);

2) szerokość w liniach rozgraniczających od 11,00 do 29,00 m w granicach władania zarządcy;

3) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w zakresie ochrony obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków - zgodnie z par. 9 ust. 1, 2 niniejszej uchwały.

§ 51. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych- drogi lokalne;

2) szerokość w liniach rozgraniczających:

a) teren 1KDL- od 10,00 do 24,00 m,

b) teren 2KDL- od 8,00 do 10,00 m,

c) teren 3KDL- 10,00 m,

d) teren 4KDL- od 6,00 do 10,00 m.

§ 52. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych- drogi dojazdowe;

2) szerokość w liniach rozgraniczających:

a) teren 1KDD- od 7,00 do 10,00 m,

b) teren 2KDD- od 5,00 do 14,00 m

c) teren 3KDD- od 9,00 do 15,00 m,

d) teren 4KDD- od 4,00 do 10,00 m,

e) teren 5KDD- 10,00 m.

§ 53. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: tereny dróg wewnętrznych;

2) szerokość w liniach rozgraniczających:

a) teren 1KDW- od 10,00 do 11,00 m,

b) tereny: 2KDW, 3KDW, 4KDW - 10,00 m,

c) teren 5KDW- od 12,00 do 13,00 m,

d) teren 6KDW- 12,00 m,

e) teren 7KDW- od 8,00 do 12,00 m,

f) teren 8KDW- 10,00 m,

g) tereny: 9KDW , 10KDW - 10,00 m;

h) teren 11KDW- od 4,00 do 19,00 m.

§ 54. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDpj** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: ciąg pieszo- jezdny;

2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna zgodnie z rysunkiem planu, w granicach władania zarządcy.

§ 55. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1E** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: tereny infrastruktury elektroenergetycznej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) obsługa komunikacyjna z dróg: 2KDL,

b) dopuszczenie eksploatacji istniejących urządzeń,

c) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę istniejącej stacji transformatorowej oraz budowę nowych stacji transformatorowych wraz z drogami dojazdowymi,

d) wokół istniejących i projektowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV ustala się strefę techniczną o szerokości 1,50 m,

e) planowane kubaturowe stacje transformatorowe powinny być wykonane jako obiekty naziemne, wolnostojące.

Rozdział 11.
Przepisy końcowe

§ 56. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Prószkowa.

§ 57. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego i podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Prószkowie.