

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Prószków.

Opols.2001.7.28 z dnia 2001.02.05

Status: Akt obowiązujący

Wersja od: 13 sierpnia 2015 r.

Uchwała Nr XXIII/220/2000

Rady Gminy w Prószkowie

z dnia 27 grudnia 2000 roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Prószków. *

Na podstawie art.18 ust.2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym / Dz. U. z 1996 r. Nr 13 , poz.74 , Nr 58, poz.261, Nr 106, poz.496, Nr 132, poz.622; 1997 r. Nr 9, poz. 43, Nr 106, poz. 679, Nr 107, poz. 686, Nr 113, poz. 734 , Nr 123, poz.775; 1998 r. Nr 155 ,poz. 1014, Nr 162, poz.1126; 2000 r Nr 26,poz.306, Nr 48, poz. 552 / oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139, Nr 41, poz. 412, Nr 111, poz. 1279; 2000 r Nr 4,poz 136) - Rada Gminy w Prószkowie uchwała :

§ 1.

1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Prószków, którego granice określone są na rysunku planu sporządzonym na mapie sytuacyjno - wysokościowej w skali 1:2000, zwanym dalej planem. .Rysunek planu obowiązuje w zakresie określonym uchwałą i jest integralną częścią w formie załącznika do niniejszej uchwały.

§ 2. PRZEPISY I USTALENIA OGÓLNE :

- 1) ustalenia planu obowiązują w granicach określonych na rysunku planu,
- 2) ustalenia przestrzenne planu i wyznaczone tereny rozwojowe wsi Prószków odpowiadają kierunkom polityki przestrzennej i rozwoju głównych funkcji, określonych w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Prószków, uchwalonym uchwałą Nr IV/19/98 Rady Gminy w Prószkowie z dnia 29 grudnia 1998.,
- 3) na terenie objętym planem, nie występują obowiązujące plany zagospodarowania przestrzennego.
- 4) ustalenia planu określają warunki prowadzenia polityki przestrzennej umożliwiające:
 - a) rozwój ilościowy wsi Prószków, wyrażony wielkością i pojemnością wyznaczonych do zabudowy terenów,
 - b) rozwój urządzeń usługowych związanych z bezpośrednią obsługą jej mieszkańców, a także dla obsługi pośredniej mieszkańców gminy Prószków,
 - c) rozwój jakościowy wsi przez zapewnienie przestrzennych, technicznych i terenowo - prawnych rygorów i swobód pozwalających na poprawę standardów cywilizacyjnych, wpływających na poprawę stanu środowiska przyrodniczego oraz ochronę cech tożsamości kulturowej objętych planem miejscowości,

d) plan zakłada utrzymanie istniejącego zagospodarowania i użytkowania terenów a także ich przekształcenie. Ustalenia planu uwzględniają istniejący stan własności , wynikający z poszanowania prywatnego prawa własności a także regulują działania powodujące zmianę stanu istniejącego poprzez określenie przeznaczenia terenów oraz warunków ich zabudowy i zagospodarowania, przy uwzględnieniu zasad ochrony środowiska,

e) warunki zabudowy i zagospodarowania terenów w decyzjach administracyjnych należy określać według zasad ustalonych w stosunku do terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i określonych według symboli w § 3 uchwały z równoczesnym uwzględnieniem innych ustaleń planu i obowiązujących przepisów i norm prawnych,

5) na terenach objętych planem, ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia,

6) obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:

1/ granice terenu objętego planem,

2/ granice terenów - linie rozgraniczające tereny o różnych kategoriach przeznaczenia ściśle określone,

3/ granice terenów o różnych kategoriach przeznaczenia i zagospodarowania orientacyjne,

4/ linie zabudowy obowiązujące,

5/ nieprzekraczalne linie zabudowy - w miejscach nieoznaczonych linie zabudowy można dostosować do istniejącej zabudowy, pod warunkiem zgodności z obowiązującymi przepisami szczególnymi,

6/ granice stref ochrony konserwatorskiej, krajobrazu i uciążliwości.

Pozostałe oznaczenia graficzne posiadają znaczenie informacyjne, sugerujące określone rozwiązania przestrzenne i regulacyjne,

7) przedmiotem ustaleń planu są:

1/ tereny działalności gospodarczej o charakterze usługowo - produkcyjnym, oznaczone na rysunku planu symbolem: P;S;UR; PBS,

2/ tereny zabudowy mieszanej (jednorodzinnej, zagrodowej i usług dla ludności), oznaczone na rysunku planu symbolem: MM,

3/ tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej , oznaczone na rysunku planu symbolem: MN,

4/ tereny zabudowy mieszkaniowej z rzemiosłem usługowo - produkcyjnym, oznaczone na rysunku planu symbolem: MNUR ,

5/ tereny zabudowy zagrodowej oznaczone na rysunku planu symbolem: MR,

6/ tereny usług komercyjnych oznaczone na rysunku planu symbolem: U,

7/ tereny usług publicznych administracji oznaczone na rysunku planu symbolem: A,

8/ tereny usług publicznych kultury oznaczone na rysunku planu symbolem: UK,

9/ tereny usług publicznych oświaty i wychowania oznaczone na rysunku planu

symbolem: UO,

10/ tereny cmentarzy oznaczone na rysunku planu symbolem: ZC,

11/ tereny usług publicznych sportu i rekreacji oznaczone na rysunku planu symbolem: US,

12/ tereny usług publicznych zdrowia i opieki społecznej oznaczone na rysunku planu symbolem :UZ ,

13/ tereny urządzeń obsługi rolnictwa oznaczone na rysunku planu symbolem: RPU,

14/ tereny upraw sadowniczych i ogrody oznaczone na rysunku planu symbolem: RS ,

15/ tereny urządzeń obsługi gospodarki ogrodniczej oznaczone na rysunku planu symbolem: RPO,

16/ tereny urządzeń obsługi gospodarki leśnej oznaczone na rysunku planu symbolem: RLU,

17/ tereny użytków rolnych oznaczone na rysunku planu symbolem: RP,

18/ tereny użytków rolnych z dopuszczeniem zabudowy ,oznaczone na rysunku planu symbolem: RM,

19/ tereny trwałych użytków zielonych oznaczone na rysunku planu symbolem: ZZ,

20/ tereny wód otwartych, cieków wodnych i rowów melioracyjnych oznaczone na rysunku planu symbolem: WS,

21/ tereny zbiorników wodnych dla celów rekreacji i sportów wodnych oznaczone na rysunku planu symbolem: WUT,

22/ tereny zieleni parkowej urządzonej, oznaczonej na rysunku planu symbolem: ZP,

23/ tereny zieleni niskiej, zieleńców, skwerów oznaczone na rysunku planu symbolem: ZN,

24/ tereny lasów oznaczone na rysunku planu symbolem : LS,

25/ tereny zadrzewione i zakrzewione oznaczone na rysunku planu symbolem: LZ,

26/ tereny urządzeń gospodarki ściekami oznaczone na rysunku planu symbolem: NO;NOp ,

27/ tereny urządzeń gospodarki wodnej oznaczone na rysunku planu symbolem: WZ,

28/ tereny urządzeń telekomunikacji oznaczone na rysunku planu symbolem: T,

29/ tereny urządzeń obsługi komunikacji oznaczone na rysunku planu symbolami: KS; KG; Kp,

30/ tereny komunikacji kołowej oznaczone na rysunku planu symbolem: KU,

31/ tereny urządzeń infrastruktury energetycznej oznaczone na rysunku planu symbolem: E ,

32/ tereny urządzeń infrastruktury gazowniczej oznaczone na rysunku planu symbolem: EG,

8) do czasu zagospodarowania terenów, o których mowa w ust.8, zgodnie z ustaleniami planu, zachowuje się dotychczasowy sposób ich użytkowania i zagospodarowania.

Dopuszcza się dokonywanie wtórnych podziałów geodezyjnych nieruchomości dla wydzielenia nowych działek siedliskowych, przy zachowaniu minimalnej powierzchni 600 m. i szerokości 18 m. oraz zapewnieniu bezpośredniego dostępu do drogi publicznej i urządzeń infrastruktury technicznej,

9) ilekroć w przepisach niniejszej uchwały 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 rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1:2000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały,

3/ przepisach szczególnych - należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,

4/ terenie - należy przez to rozumieć obszar o określonej funkcji dominującej, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony nadanym symbolem użytkowania,

5/ przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi, tożsame z funkcją dominującą,

6/ przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które może być dopuszczone dla uzupełnienia lub wzbogacenia przeznaczenia podstawowego,

7/ zagospodarowaniu tymczasowym - należy przez to rozumieć sposoby zagospodarowania terenów do czasu realizacji podstawowej lub dopuszczalnej funkcji określonej w planie,

8/ usługach - należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów, w granicach których świadczone są czynności, na rzecz jednostek gospodarki narodowej, podmiotów gospodarczych oraz ludności, dla celów konsumpcji indywidualnej i zbiorowej, w ramach funkcji usługowej dopuszcza się lokalizację, nieuciążliwych rzemieślniczych zakładów drobnej wytwórczości,

9/ nieuciążliwe zakłady drobnej wytwórczości - należy przez to rozumieć nieuciążliwą działalność gospodarczą, prowadzoną przez właściciela obiektu w wydzielonych lub adaptowanych na te cele pomieszczeniach, nie powodującą ruchu pojazdów o nośności powyżej 2,5 tony i ich parkowanie, oraz nie powodujące stanów utrudniających życie lub dokuczliwych dla otaczającego sąsiedztwa,

10/ urządzeniach towarzyszących - należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia / naziemne i podziemne /, zaplecze parkingowe i garażowe oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji dominujących,

11/ obiektach szczególnie szkodliwych dla środowiska i obiektach mogących pogorszyć stan środowiska - należy przez to rozumieć obiekty wymienione w rozporządzeniu Ministra Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 14 lipca 1998 r. w sprawie określenia rodzajów inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi albo mogących pogorszyć stan środowiska oraz wymagań jakim powinny odpowiadać oceny oddziaływania na środowisko tych obiektów (Dz. U. Nr 93, poz.589),

12/ przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko - należy przez to rozumieć obiekty wymienione w rozporządzeniu Ministra Ochrony Środowiska i Leśnictwa,

13/ ekspertyzie ekologicznej - należy przez to rozumieć dokumentację sporządzoną w

przypadku zagrożenia przekształcenia powierzchni ziemi w sposób naruszający równowagę przyrodniczą, spełniająca wymogi § 11.1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 23 stycznia 1987 r. o ochronie powierzchni ziemi (Dz. U. Nr 4, poz.23),

14/ obszarze ograniczonego użytkowania - należy przez to rozumieć obszar szkodliwego wpływu inwestycji na środowisko i zdrowie ludzi, utworzony rozporządzeniem wojewody, na podstawie przepisu szczególnego.

§ 3. POSTANOWIENIA SZCZEGÓLNE

Ustalenia dotyczące postanowień szczególnych, odnoszących się do obszaru objętego planem:

- a) w planie przeznaczono na cele planowanego rozwoju podstawowych funkcji terenów zainwestowania grunty rolne, na które uzyskano zgody: Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej, zawartą w piśmie Nr GZ.tr.0602/Z-53749/93 z 16 listopada 1993 r. oraz Wojewody Opolskiego, zawartą w piśmie Nr G.II.6016.Pr/2/93 z 7 grudnia 1993 r. oraz
- b) Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych klasy III o pow.0,1720 ha, zawartą w piśmie Nr tr. 051/602- 267/2000 z dnia 7 sierpnia 2000 r. i Wojewody Opolskiego na przeznaczenie na cele nierolnicze użytków rolnych klasy IV o łącznej powierzchni 23,28 ha, zawartą w piśmie NR GGP.III.IS.7711/Pr/3/2000 w trybie obowiązującej ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 1995 r. Nr 16, poz. 78).

§ 4. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami, ustala się następujące przeznaczenie funkcjonalne oraz zasady, warunki zabudowy i zagospodarowania :

MM - tereny zabudowy mieszanej .

Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zagrodowa, usługi dla ludności.

Dla terenu wprowadza się następujące ustalenia:

- 1) istniejąca zabudowa podlega adaptacji z możliwością modernizacji, przebudowy i rozbudowy, a w przypadku likwidacji , odtworzeniu zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Budynki zabytkowe wymienione w § 4 podlegają ochronie konserwatorskiej. Wszelkie działania wewnątrz i zewnątrz na obiektach zabytkowych wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków na etapie decyzji o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz wykonawstwa,
- 2) dopuszczalna zmiana istniejącej funkcji budynku, jeśli zmiana jest zgodna z funkcją podstawową [dominującą] terenu i nie będzie stanowić uciążliwości dla otoczenia,
- 3) w lukach zabudowy dopuszczalna jest realizacja zabudowy mieszkaniowej i usług, wyłącznie zabudowy mieszkaniowej lub wyłącznie zabudowy usługowej,
- 4) zabudowę mieszkaniową należy realizować jako I-II kondygnacyjną z dopuszczeniem III kondygnacji jako poddasza użytkowego, lecz nie więcej niż 12,0 m. od poziomu terenu do szczytu kalenicy lub najwyższego elementu konstrukcyjnego budynku,
- 5) architekturę budynku dostosować wyglądem i skalą do otoczenia. Wskazane nawiązanie do formy regionalnej, usytuowanie kalenic względem ulic należy dostosować do zabudowy istniejącej na sąsiednich działkach, dachy strome o symetrycznym układzie

połaci (dopuszczalne wielospadowe) z pokryciem dachówkami ceramicznymi lub materiałami dachówko/podobnymi,

6) budynek usługowy realizowany wspólnie z zabudową mieszkalną należy realizować jako obiekt 1 kondygnacyjny wolno stojący, wbudowany lub przybudowany do budynku mieszkalnego i nawiązujący do niego pod względem architektury .Budynek usługowy realizowany samodzielnie - I kondygnacyjny o architekturze nawiązującej do charakteru zabudowy otaczającej,

7) w zabudowie wyłącznie mieszkaniowej tereny zabudowane oraz utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy winny zajmować maksymalnie do 45 % powierzchni działki, pozostałą część działki należy użytkować jako czynną biologicznie (trawniki, zieleń ozdobna, ogrody itp.), w zabudowie mieszkalno - usługowej tereny zabudowane winny zajmować maksymalnie do 60%,

8) w przypadku lokalizacji funkcji towarzyszących (usług) ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo,

9) budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki. Dopuszcza się usytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy działki sąsiada lub dobudowanie do budynku gospodarczego na działkach sąsiednich,

10) dopuszczalna realizacja obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, rekreacyjnej i małej architektury,

11) linie zabudowy budynków - należy dostosować do linii zabudowy istniejącej na działkach sąsiednich jako nieprzekraczalnej w stosunku do krawędzi jezdni ulicy, przy czym nie może ona być mniejsza dla drogi gminnej klasy KUd - 6,0 m. od krawędzi jezdni, dla drogi wojewódzkiej klasy KUz - 20,0 m. od krawędzi jezdni.

Od granic bocznych obustronne odległości należy zachować zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi,

12) ogrodzenie działki od strony drogi nie powinno przekraczać pasa drogowego określonego niniejszym planem,

13) do celów grzewczych w nowo realizowanej zabudowie należy stosować niskoemisyjne nośniki energii { ciekłe i gazowe} lub energię elektryczną, w zabudowie istniejącej należy przechodzić sukcesywnie w ramach modernizacji,

14) dopuszcza się dokonywanie wtórnych podziałów nieruchomości w dostosowaniu do konkretnej koncepcji zagospodarowania pod warunkiem zabezpieczenia interesów wszystkich jednostek po podziale w zakresie dostępności do komunikacji zewnętrznej oraz sieci infrastruktury technicznej.

1 UO - teren usług publicznych - usługi oświaty.

Dla terenu wprowadza się ustalenia:

1) istniejące obiekty Szkoły Ogrodniczej i urządzeń towarzyszących podlegają adaptacji z możliwością modernizacji , rozbudowy lub przebudowy,

2) dopuszczalne wprowadzenie funkcji wyłącznie o charakterze usług publicznych , nie zakłócających istniejącego charakteru zabudowy i funkcji terenu.

2US - tereny usług publicznych - sportu i rekreacji.

Dla terenu wprowadza się następujące ustalenia:

- 1) na terenie dopuszczalna realizacja obiektów i urządzeń związanych ze sportem i rekreacją,
- 3) dopuszcza się lokalizację jednokondygnacyjnych obiektów socjalnych gospodarczych, i usług towarzyszących oraz parkingów i urządzeń infrastruktury technicznej, o powierzchni zabudowy nie większej niż 20 % całości terenu.
- 4) zaleca się urządzenie wejścia głównego z jednokondygnacyjną zabudową usługową,
- 5) teren należy zagospodarować pasem zieleni zimozielonej o zmiennej wysokości wokół granic lokalizacji.

3ZP - teren urządzonej zieleni parkowej o charakterze zabytkowym.

Dla terenu wprowadza się ustalenia:

- 1) istniejący park podlega ochronie konserwatorskiej. Wszelka działalność inwestycyjna i porządkowa zieleni na terenie parku wymaga uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków oraz Przyrody.

4RPO - teren urządzeń gospodarki ogrodniczej.

Dla terenu wprowadza się ustalenia:

1. Istniejące obiekty adaptuje się z możliwością dokonywania remontów, modernizacji i rozbudowy do potrzeb.
2. Dopuszczalne wprowadzenie innej działalności, która nie wpłynie na pogorszenie stanu środowiska i nie będzie znacząco oddziaływać na środowisko.

5MZP - teren zabudowy i zieleni parkowej.

Dla terenu wprowadza się ustalenia:

1. Zabudowa i zieleń stanowią obiekty zabytkowe objęte prawną ochroną konserwatorską.
2. Wszelka działalność inwestycyjna na obiektach oraz na terenie parku wymaga uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków oraz Przyrody.

6MN - teren zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności zabudowy [In 0,35] .

Dla terenu wprowadza się ustalenia następujące:

- 1) na terenie dopuszczalna realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej i bliźniaczej lub małych domów mieszkalnych [do 4 mieszkań w budynku],
- 2) w uzasadnionych przypadkach na terenie dopuszczalna realizacja zabudowy mieszkaniowej z usługami [handlu, małej gastronomii],
- 3) wydzielenia działek budowlanych należy dokonać w oparciu o stan własnościowy , w przypadku realizacji usług , w oparciu o koncepcję zagospodarowania terenu,
- 4) powierzchnia działek jednorodzinnych powinna wynosić:
 - a) w zabudowie wolno stojącej nie mniej niż 600 m² [szerokość frontu min.18,0 m. maks.30,0 m.]
 - b) w zabudowie bliźniaczej nie mniej niż 450m² [szerokość frontu działki - min.18,0 m.,
 - c) dla zabudowy realizowanej z usługami w formie wolno stojącego budynku , usługowego lub przybudowanego do budynku mieszkalnego min.1500 m² lub określona indywidualnie , w oparciu o koncepcję zagospodarowania lub aktualny stan

własnościowy,

5) zabudowę mieszkalną należy realizować jako I-II kondygnacyjną, z dopuszczeniem III kondygnacji jako poddasza użytkowego lecz nie więcej niż 12 m. od poziomu terenu do szczytu kalenicy lub najwyższego elementu konstrukcyjnego obiektu,

6) linia zabudowy - odległość od krawędzi jezdni drogi gminnej klasy KUd - min.6,0 m. Od granic bocznych obustronne odległości należy zachować zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi,

7) architekturę budynku dostosować wyglądem i skalą do otoczenia, wskazane nawiązanie do tradycji regionalnych, dachy strome o symetrycznym układzie połączeń (dopuszczalne wielospadowe), z pokryciem dachówkami ceramicznymi lub materiałami dachówko - podobnymi,

8) kalenice nowo wznoszonych budynków względem ulicy należy sytuować prostopadłe lub równoległe, jednolicie w ciągach obejmujących co najmniej 5 budynków,

9) wysokość budynków usługowych, gospodarczych, garaży nie może przekraczać 1 kondygnacji nadziemnej ze strychem, z dachem nawiązującym do budynku mieszkalnego.

Zaleca się sytuowanie budynków gospodarczych i garaży w granicy działki jako przylegających do podobnych obiektów na działkach sąsiednich,

10) dopuszczalna realizacja obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, rekreacyjnej oraz małej architektury ,

11) ustala się możliwość zabudowy maksymalnie do 45 % powierzchni działki budowlanej (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi), pozostałą należy użytkować jako biologicznie czynną [rabaty kwiatowe, trawniki],

12) do celów grzewczych stosować niskoemisyjne nośniki energii [ciepłe i gazowe } lub energię elektryczną.

7NO - teren urządzeń gospodarki ściekowej - oczyszczalnia ścieków.

Dla terenu wprowadza się ustalenia:

1. Istniejący obiekt, stanowiący lokalną oczyszczalnię ścieków , adaptuje się do czasu zrealizowania kanalizacji wsi opartej o nowo zrealizowaną oczyszczalnię ścieków , potem obiekt przeznaczony jest do likwidacji. Dopuszczalne wykorzystanie terenu na cele działalności nieuciążliwej dla środowiska i otoczenia.

8MM - teren zabudowy mieszanej .

Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zagrodowa, usług dla ludności .

Dla terenu wprowadza się następujące ustalenia:

1) istniejąca zabudowa podlega adaptacji z możliwością modernizacji, przebudowy i rozbudowy, a w przypadku likwidacji odtworzeniu zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi , jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Budynki zabytkowe wymienione w § 4 podlegają ochronie konserwatorskiej. Wszelkie działania wewnątrz i zewnątrz na obiektach zabytkowych wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,

2) dopuszczalna zmiana istniejącej funkcji budynku, jeśli zmiana jest zgodna z funkcją

podstawową [dominującą] terenu],

- 3) w lukach zabudowy dopuszczalna jest realizacja zabudowy mieszkaniowej i usług, wyłącznie zabudowy mieszkaniowej lub wyłącznie zabudowy usługowej,
 - 4) zabudowę mieszkaniową należy realizować jako I-II kondygnacyjną z dopuszczeniem III kondygnacji jako poddasza użytkowego, lecz nie więcej niż 12,0 m. od poziomu terenu do szczytu kalenicy lub najwyższego elementu konstrukcyjnego budynku,
 - 5) architekturę budynku i usytuowanie kalenic względem ulic należy dostosować do zabudowy istniejącej na sąsiednich działkach, dachy strome o symetrycznym układzie połączeń (dopuszczalne wielospadowe) z pokryciem dachówkami ceramicznymi lub materiałami dachówko-podobnymi,
 - 6) budynek usługowy realizowany wspólnie z zabudową mieszkalną należy realizować jako obiekt I kondygnacyjny wolno stojący, wbudowany lub przybudowany do budynku mieszkalnego i nawiązujący do niego pod względem architektury. Budynek usługowy realizowany samodzielnie - I kondygnacyjny o architekturze nawiązującej do charakteru zabudowy otaczającej,
 - 7) na działkach wyłącznie zabudowy mieszkaniowej tereny zabudowane oraz utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy winny zajmować maksymalnie do 45 % powierzchni działki, pozostałą część działki należy użytkować jako czynną biologicznie (trawniki, zieleń ozdobna, ogrody itp.), na działkach zabudowy mieszkalno - usługowej tereny zabudowane winny wynosić maksymalnie do 65%,
 - 8) w przypadku lokalizacji funkcji towarzyszących (usług) ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających czasowo,
 - 9) dopuszczalna realizacja obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, rekreacyjnej i małej architektury,
 - 10) linie zabudowy budynków - należy dostosować do linii zabudowy istniejącej na działkach sąsiednich jako nieprzekraczalnej w stosunku do krawędzi jezdni ulicy, przy czym nie może ona być mniejsza dla drogi gminnej klasy KUd - 6,0 m. od krawędzi jezdni, dla drogi wojewódzkiej klasy KUz - 20,0 m. od krawędzi jezdni.
- Od granic bocznych obustronne odległości należy zachować zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi,
- 11) ogrodzenie działki od strony drogi nie powinno przekraczać pasa drogowego określonego niniejszym planem,
 - 12) do celów grzewczych w nowo realizowanej zabudowie należy stosować niskoemisyjne nośniki energii (ciepłe i gazowe) lub energię elektryczną, w zabudowie istniejącej należy przechodzić sukcesywnie w ramach modernizacji,
 - 13) dopuszcza się dokonywanie wtórnych podziałów nieruchomości w dostosowaniu do konkretnej koncepcji zagospodarowania pod warunkiem zabezpieczenia interesów wszystkich jednostek po podziale w zakresie dostępności do komunikacji zewnętrznej oraz sieci infrastruktury technicznej. Powierzchnia wydzielonej nowej działki pod zabudowę mieszkaniową nie może być mniejsza niż 600 m. a front działki mniejszy niż 18,0 m.

9 MN - teren zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności zabudowy [0,35].

Dla terenu wprowadza się ustalenia następujące:

- 1) na terenie dopuszczalna realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej i bliźniaczej lub małych domów mieszkalnych [do 4 mieszkań w budynku],
- 2) w uzasadnionych przypadkach, na terenie dopuszczalna realizacja zabudowy mieszkaniowej z usługami [handlu, małej gastronomii i rzemiosła drobnej wytwórczości],
- 3) wydzielenia działek budowlanych należy dokonać w oparciu o rysunek planu lub stan własnościowy , w przypadku realizacji usług w oparciu o koncepcję zagospodarowania terenu,
- 4) powierzchnia działek jednorodzinnych powinna wynosić:
 - a) w zabudowie wolno stojącej nie mniej niż 800 m² [szerokość frontu min.20,0 m. maks.30,0 m.],
 - b) w zabudowie bliźniaczej nie mniej niż 450m² [szerokość frontu działki - min.18,0 m.,
 - c) dla zabudowy realizowanej z usługami w formie wolno stojącego budynku usługowego lub przybudowanego do budynku mieszkalnego min.1500 m² lub określona indywidualnie w oparciu o koncepcję zagospodarowania lub aktualny stan własnościowy,
- 5) zabudowę mieszkalną należy realizować jako I-II kondygnacyjną z dopuszczeniem III kondygnacji jako poddasza użytkowego lecz nie więcej niż 12 m. od poziomu terenu do szczytu kalenicy lub najwyższego elementu konstrukcyjnego obiektu,
- 6) linia zabudowy - odległość od drogi gminnej klasy KUd - min.6,0 m. od krawędzi jezdni.

Od granic bocznych obustronne odległości należy zachować zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi,

- 7) architekturę budynku dostosować wyglądem i skalą do otoczenia, wskazane nawiązanie do formy regionalnej, dachy strome o symetrycznym układzie połaci (dopuszczalne wielospadowe) z pokryciem dachówkami ceramicznymi lub materiałami dachówko - podobnymi,
- 8) kalenice nowo wznoszonych budynków względem dróg i ulic należy sytuować prostopadłe lub równoległe, jednolicie w ciągach obejmujących co najmniej 5 budynków,
- 9) wysokość budynków usługowych, gospodarczych, garaży nie może przekraczać 1 kondygnacji nadziemnej ze strychem, z dachem nawiązującym do budynku mieszkalnego.

Zaleca się sytuowanie budynków gospodarczych i garaży w granicy działki jako przylegających do podobnych obiektów na działkach sąsiednich,

- 10) dopuszczalna realizacja obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, rekreacyjnej oraz małej architektury,
- 11) ustala się możliwość zabudowy maksymalnie do 45% powierzchni działki budowlanej [w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi], pozostałą należy użytkować jako biologicznie czynną [rabaty kwiatowe, trawniki], w przypadku realizacji obiektu usługowego część zabudowana może wynosić maksymalnie 65%,
- 12) ogrodzenie działek nie może przekraczać pasa drogowego, określonego w niniejszym

planie,

13) do celów grzewczych stosować niskoemisyjne nośniki energii { ciekłe i gazowe } lub energię elektryczną.

10 MNUR - teren zabudowy mieszkaniowej z obiektami rzemiosła usługowo - produkcyjnego.

Dla terenu wprowadza się następujące ustalenia:

- 1) na terenie dopuszczalna realizacja zabudowy mieszkaniowej z obiektami rzemiosła usługowo - produkcyjnego z wyłączeniem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko ,
- 2) podziału terenu - wydzielenia działek do zabudowy należy dokonywać w oparciu o :
 - a) stan własnościowy ; przy czym działka powinna mieć powierzchnię co najmniej 1500 m², zapewniać bezkonfliktowy dojazd o szerokości minimum 8,0 m. oraz umożliwiać prowadzenie sieci kompletnego uzbrojenia technicznego lub :
 - b) w oparciu o konkretną koncepcję zagospodarowania,
- 3) budynek usługowo - produkcyjny można realizować jako wolno stojący, wbudowany lub przybudowany do budynku mieszkalnego. Wysokość budynku usługowego - I kondygnacja,
- 4) dopuszcza się realizację w parterze budynku części usługowo - produkcyjnej a części mieszkalnej na piętrze lub w części poddasza,
- 5) w obrębie działki wydzielić stałe i czasowe miejsca postojowe,
- 6) linia zabudowy - min.6,0 m. od krawędzi jezdni drogi gminnej klasy KUd .
Odległości obustronne od działek sąsiednich zachować zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi,
- 7) wyklucza się lokalizowanie na terenie obiektów zaliczonych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Lokalizację obiektów zaliczonych do mogących pogorszyć stan środowiska należy poprzedzić sporządzeniem oceny oddziaływania projektowanej inwestycji na środowisko, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- 8) dla celów grzewczych stosować niskoemisyjne nośniki energii (ciekłe i gazowe) lub energię elektryczną,
- 9) dopuszcza się realizację, w granicach działek, niezbędnych obiektów i urządzeń towarzyszących , infrastruktury technicznej , zieleni i małej architektury.

11U - teren usług o charakterze komercyjnym .

Dla terenu wprowadza się ustalenia:

- 1) na terenie dopuszczalna realizacja obiektów usługowych dla ludności w zakresie handlu,
- 2) obiekt budowlany należy realizować w oparciu o indywidualny projekt architektoniczny.

Teren położony w ścisłej strefie ochrony konserwatorskiej.

Wymagane uzgodnienie z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków na etapie wydania decyzji ustalającej warunki zabudowy i zagospodarowania terenu i projektowania.

- 3) linia zabudowy - min.15,0 m. od krawędzi jezdni drogi KUG,
- 4) w zagospodarowaniu terenu wymagane wydzielenie stałych i czasowych miejsc

postojowych dla samochodów. Wjazd na drogę KUG wymaga uzgodnienia z administratorem drogi,

5) do celów grzewczych stosować niskoemisyjne nośniki energii [ciekłe i gazowe] lub energię elektryczną.

12 MM - teren zabudowy mieszkaniowej i usług.

Dla terenów wprowadza się ustalenia:

1. Na terenie dopuszczalna realizacja zabudowy mieszkaniowej I-II kondygnacyjnej z dopuszczeniem III kondygnacji jako poddasza użytkowego i usług nieuciążliwych lokalizowanych w parterach budynków. Teren położony w ścisłej strefie "A" ochrony konserwatorskiej. Architektura bryły budynków winna być zaprojektowana indywidualnie przez projektanta architekta i nawiązywać do wartości zabytkowych zespołu zabudowy zlokalizowanej wokół pierzei rynku.

2. Wymagane uzgodnienie z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków na etapie wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania , projektowania i wykonawstwa.

13 UK R - teren usług publicznych - usługi kultu religijnego - kościół parafialny p.w. św. Jerzego.

Dla terenu wprowadza się ustalenia:

1) kościół parafialny stanowi obiekt zabytkowy, objęty strefą "A" ścisłej ochrony konserwatorskiej. Wszelka działalność remontowa na obiekcie i wokół niego wymaga uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

14 ZN/U/ - teren zieleni i usług.

Dla terenu wprowadza się ustalenia:

Podstawowe przeznaczenie terenu - teren zieleni osiedlowej.

Przeznaczenie dopuszczalne - urządzenia towarzyszące, plac zabaw dla dzieci, mały handel i gastronomia.

Obiekty usługowe należy realizować jako 1 kondygnacyjne o architekturze nawiązującej do otaczającej zabudowy.

15NO - teren urządzeń gospodarki ściekowej [oczyszczalnia ścieków].

Dla terenu wprowadza się ustalenia :

1) istniejący obiekt podlega adaptacji z możliwością modernizacji i rozbudowy.

Na terenie dopuszcza się lokalizacje towarzyszących obiektów socjalno - technicznych oraz gospodarczych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, placów gospodarczych, dojazdów i dojść pieszych, zieleni izolacyjnej, anten nadawczych emitujących promieniowanie niejonizujące,

2) działalność obiektów i urządzeń nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych norm emisji do środowiska w zakresie zanieczyszczenia powietrza, gleby, wody, hałasu, wibracji oraz stanowić zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia na terenach sąsiednich, położonych poza granicami obszaru ograniczonego użytkowania utworzonego z mocy rozporządzenia Wojewody,

3) rozbudowa lub modernizacja obiektu winna być wykonana wg nowych technologii, z zastosowaniem rozwiązań ograniczających emisje aerozoli i innych zanieczyszczeń

gazowych oraz doborem urządzeń charakteryzujących się niskim poziomem emitowanego hałasu,

4) składowanie i unieszkodliwianie odpadów powstających podczas eksploatacji oczyszczalni przed wywozem poza jej teren, należy gromadzić pod zadaszeniem na nawierzchniach szczelnych z odprowadzeniem odcieków do wewnętrznej instalacji oczyszczalni .Sposób postępowania z odpadami innymi niż niebezpieczne , wytwarzanymi w ilości 1-1000 ton rocznie, uzgodnić z Wójtem gminy. W przypadku wystąpienia odpadów niebezpiecznych, uzyskać zezwolenie starosty powiatu na wytwarzanie odpadów niebezpiecznych,

5) dla terenu NO wyznacza się orientacyjny zasięg obszaru ograniczonego użytkowania, obejmujący grunty rolne położone wokół lokalizacji obiektu w odległości 40 metrów od istniejących i projektowanych urządzeń technologicznych oczyszczalni, stanowiących źródło emisji mikroorganizmów. Dopuszcza się rezygnację z jego utworzenia lub zmniejszenie zasięgu granic w przypadku, gdy zastosowane rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne , wyeliminują szkodliwe oddziaływanie na środowisko poza teren , do którego inwestor posiada tytuł prawny. Podstawą winna być ocena oddziaływania na środowisko, w oparciu o którą Wojewoda tworzy w drodze rozporządzenia obszar ograniczonego użytkowania , określając jego ostateczne granice oraz ograniczenia w zakresie przeznaczenia i użytkowania terenu .Ustalone granice i ograniczenia stanowią integralną część ustaleń niniejszego planu,

6) odprowadzenie ścieków oczyszczonych , wymaga uzyskania pozwolenia wodno prawnego, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,

7) wokół terenu lokalizacji wprowadzić pas zieleni izolacyjnej średniowysokiej i wysokiej zimozielonej o szerokości min.10,0 m.

16 P - teren działalności produkcyjnej.

Dla terenu wprowadza się ustalenia:

1) istniejąca zabudowa podlega adaptacji z możliwością modernizacji , przebudowy i rozbudowy przy zachowaniu warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz wymogów ochrony środowiska,

2) zabrania się wprowadzania na teren działalności mogącej znacząco oddziaływać na środowisko lub powodujących uciążliwość dla mieszkańców i środowiska oraz wymagających miejsc parkingowych poza terenem działki lub wielokrotnej obsługi transportowej w ciągu doby a także ciężkiego transportu dostawczego,

3) utrzymać istniejącą linię zabudowy obiektów od krawędzi jezdni drogi KUG. wjazd i wyjazd na drogę KUG uzgodnić z administratorem drogi,

4) dopuszczalna lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej i małej architektury.

17 S - teren składów i magazynów.

Dla terenu wprowadza się ustalenia:

1) istniejące obiekty i urządzenia podlegają adaptacji z możliwością modernizacji i rozbudowy do potrzeb przy zachowaniu wymogów ochrony środowiska,

2) dopuszczalne wprowadzenie rzemieślniczej działalności produkcyjno - usługowej, nie powodującej przekroczenia obowiązujących norm środowiskowych.

Zabrania się wprowadzania na teren działalności mogącej znacząco oddziaływać na środowisko lub powodujących uciążliwość dla mieszkańców i środowiska oraz wymagających miejsc parkingowych poza terenem działki lub wielokrotnej obsługi transportowej w ciągu doby a także ciężkiego transportu dostawczego,

3) zachować istniejącą linię zabudowy od krawędzi jezdni drogi KUG, wjazd i wyjazd uzgodnić z administratorem drogi.

18UR - teren rzemiosła usługowo - produkcyjnego.

Dla terenu wprowadza się ustalenia:

1) na terenie dopuszczalna realizacja obiektów rzemiosła usługowo - produkcyjnego urządzeń produkcji i zbytu wyrobów budowlanych, zapleczy administracyjno - technicznych lub socjalnych, składów, magazynów hurtowni, parkingów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, stałych miejsc postojowych i innych , których działalność nie spowoduje przekroczenia obowiązujących norm środowiskowych,

2) zabrania się wprowadzania na teren działalności mogącej znacząco oddziaływać na środowisko lub powodujących uciążliwość dla mieszkańców i środowiska oraz wymagających miejsc parkingowych poza terenem działki lub wielokrotnej obsługi transportowej w ciągu doby a także ciężkiego transportu dostawczego,

3) dozwolony podział terenu na działki, wynikający z koncepcji zagospodarowania projektowanej inwestycji przy zachowaniu minimalnej szerokości dojazdu do każdej wydzielonej działki - 8.0 m.,

4) w granicach zagospodarowania terenu / działki / każdego projektowanego zamierzenia inwestycyjnego, wprowadza się obowiązek zapewnienia wjazdów i wyjazdów awaryjnych oraz wyznaczenia miejsc postojowych dla samochodów transportu ciężkiego, osobowych i rowerów również do korzystania przez osoby niepełnosprawne,

5) wysokość i architekturę obiektów produkcyjnych należy dostosować do wymogów techniczno - technologicznych oraz otoczenia tak , aby nie stanowiły dominanty w krajobrazie,

6) ogrodzenia lokalizować w linii granicy działek o wysokości maksymalnej 1,80 m. Wykluczyć ogrodzenia z płyt żelbetowych,

7) warstwę wierzchnią gleby / humusu/, przed przystąpieniem do budowy obiektów należy zdjąć i zagospodarować pod nasadzenia zieleni lub inny wskazany przez Wójta Gminy,

8) w rozwiązaniach projektowych każdej inwestycji realizowanej na terenie oznaczonym symbolem UR do celów grzewczych, należy zastosować niskoemisyjne nośniki energii [ciekłe i gazowe] lub energię elektryczną.

19 MM/UR - teren zabudowy mieszanej z rzemiosłem produkcyjno - usługowym.

Dla terenu wprowadza się ustalenia:

1) na terenie dopuszczalna realizacja zabudowy mieszkaniowej z usługami , usług komercyjnych oraz zabudowy mieszkaniowej rzemiosłem produkcyjno - usługowym,

2) wydzielenia działek budowlanych należy dokonywać w oparciu o konkretną koncepcję zagospodarowania terenu projektowanego zamierzenia inwestycyjnego z uwzględnieniem istniejącego stanu własności,

- 3) uciążliwość obiektów usługowych i produkcyjnych winna być ograniczona do granic terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny. Zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów usługowych i urządzeń technicznych, mogących znacząco oddziaływać na środowisko lub powodujących uciążliwość dla środowiska i mieszkańców,
- 4) zabudowę mieszkalną należy realizować jako I-II kondygnacyjną, zabudowę usługową i obiekty produkcyjne jako I - kondygnacyjne, wolno stojącą, wbudowaną lub przybudowaną do budynku mieszkalnego i nawiązującą do niego pod względem architektury. Linia zabudowy - odległość od drogi gminnej klasy KUd - min.8.0 m. od krawędzi jezdni. od granic bocznych obustronne odległości należy zachować, zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi. Kalenice nowo wznoszonych budynków względem dróg i ulic należy sytuować prostopadle lub równolegle, jednolicie w ciągach obejmujących co najmniej 5 budynków,
- 5) w zagospodarowaniu terenu działki z obiektami usługowo - produkcyjnymi, wydzielić niezbędną ilość miejsc postojowych dla samochodów,
- 6) ustala się możliwość zabudowy maksymalnie do 85% powierzchni działki budowlanej [w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi}, pozostałą należy użytkować jako biologicznie czynną [rabaty kwiatowe, trawniki},
- 7) postępowanie z odpadami należy prowadzić zgodnie z zasadami określonymi w przepisach o odpadach,
- 8) do celów grzewczych stosować niskoemisyjne nośniki energii [ciekłe i gazowe] lub energię elektryczną.

20MN - teren zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności zabudowy.

Dla terenu wprowadza się ustalenia następujące:

- 1) na terenie dopuszczalna realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej i bliźniaczej lub małych domów mieszkalnych (do 4 mieszkań),
 - 2) w uzasadnionych przypadkach na terenie dopuszczalna realizacja zabudowy mieszkaniowej z usługami [handlu, małej gastronomii i rzemiosła drobnej wytwórczości],
 - 3) wydzielenia działek budowlanych należy dokonać w oparciu o podział określony rysunkiem planu. W uzasadnionych przypadkach / stan własnościowy/ dopuszcza się zmianę podziału terenu na działki lub łączenie ze sobą dwóch sąsiednich działek/, przy czym powierzchnia działek jednorodzinnych powinna wynosić :
 - a) w zabudowie wolno stojącej nie mniej niż 600 m² [szerokość frontu min.20,0 m. maks.28,0 m.],
 - b) w zabudowie bliźniaczej nie mniej niż 450m² (szerokość frontu działki - min.18,0 m.),
 - 4) zabudowę mieszkalną należy realizować jako I-II kondygnacyjną z dopuszczeniem III kondygnacji jako poddasza użytkowego, lecz nie więcej niż 12 m. od poziomu terenu do szczytu kalenicy lub najwyższego elementu konstrukcyjnego obiektu,
 - 5) linia zabudowy - odległość od drogi gminnej klasy KUd - min.8,0 m. od krawędzi jezdni od drogi wojewódzkiej klasy KUd - min.20,0 m. od krawędzi jezdni.
- Od granic bocznych obustronne odległości należy zachować zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi,

- 6) architekturę budynku dostosować do otaczającej zabudowy, dachy strome o symetrycznym układzie połaci (dopuszczalne wielospadowe) z pokryciem dachówkami ceramicznymi lub materiałami dachówko - podobnymi,
- 7) kalenice nowo wznoszonych budynków względem dróg i ulic należy sytuować prostopadłe lub równoległe, jednolicie w ciągach obejmujących co najmniej 5 budynków,
- 8) wysokość budynków usługowych, gospodarczych, garaży nie może przekraczać 1 kondygnacji nadziemnej ze strychem, z dachem nawiązującym do budynku mieszkalnego.

Zaleca się sytuowanie budynków gospodarczych i garaży w granicy działki jako przylegających do podobnych obiektów na działkach sąsiednich,

- 9) dopuszczalna realizacja obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, rekreacyjnej oraz małej architektury,
- 10) ustala się możliwość zabudowy maksymalnie do 60 % powierzchni działki budowlanej [w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi], pozostałą należy użytkować jako biologicznie czynną [rabaty kwiatowe, trawniki],
- 11) do celów grzewczych stosować niskoemisyjne nośniki energii[ciekłe i gazowe] lub energię elektryczną.

21MM - teren zabudowy mieszanej [jednorodzinnej, zagrodowej, usług dla ludności, zakładów usługowych drobnej wytwórczości].

Dla terenu wprowadza się następujące ustalenia:

- 1) istniejąca zabudowa podlega adaptacji z możliwością modernizacji, przebudowy i rozbudowy, a w przypadku likwidacji , zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Budynki zabytkowe wymienione w § 4 podlegają ochronie konserwatorskiej.

Wszelkie działania na obiekcie i wewnątrz wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,

- 2) dopuszczalna zmiana istniejącej funkcji budynku, jeśli zmiana jest zgodna z funkcją podstawową [dominującą] terenu i nie będzie znacząco oddziaływać na środowisko,
- 3) w lukach zabudowy dopuszczalna jest realizacja zabudowy mieszkaniowej i usług, wyłącznie zabudowy mieszkaniowej lub wyłącznie zabudowy usługowej,
- 4) zabudowę mieszkaniową należy realizować jako I-II kondygnacyjną z dopuszczeniem III kondygnacji jako poddasza użytkowego, lecz nie więcej niż 12,0 m. od poziomu terenu do szczytu kalenicy lub najwyższego elementu konstrukcyjnego budynku,
- 5) architekturę budynku, i usytuowanie kalenic względem ulic należy dostosować do zabudowy istniejącej na sąsiednich działkach, dachy strome o symetrycznym układzie połaci (dopuszczalne wielospadowe) z pokryciem dachówkami ceramicznymi lub materiałami dachówko-podobnymi,
- 6) budynek usługowy realizowany wspólnie z zabudową mieszkalną, należy realizować jako obiekt 1 kondygnacyjny wolno stojący, wbudowany lub przybudowany do budynku mieszkalnego i nawiązujący do niego pod względem architektury. Budynek usługowy realizowany samodzielnie - I kondygnacyjny o architekturze nawiązującej do charakteru zabudowy istniejącej,

- 7) tereny zabudowane wyłącznie zabudową mieszkalną (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) winny zajmować maksymalnie do 45 % powierzchni działki, pozostałą część działki należy użytkować jako czynną biologicznie (trawniki, zieleń ozdobna, ogrody itp.), tereny zabudowane zabudową mieszkalno - usługową winny zajmować maksymalnie 65% powierzchni działki,
- 8) w przypadku lokalizacji funkcji towarzyszących (usług) ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających czasowo,
- 9) dopuszczalna realizacja obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, rekreacyjnej i małej architektury,
- 10) linie zabudowy budynków - należy dostosować do linii zabudowy istniejącej na działkach sąsiednich jako nieprzekraczalnej w stosunku do krawędzi jezdni ulicy, przy czym nie może ona być mniejsza dla drogi gminnej klasy KUd - 6,0 m. od krawędzi jezdni, dla drogi wojewódzkiej klasy KUz - 20,0 m. od krawędzi jezdni.
Od granic bocznych obustronne odległości należy zachować zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi,
- 11) ogrodzenie działki od strony drogi nie powinno przekraczać pasa drogowego, określonego niniejszym planem,
- 12) do celów grzewczych w nowo realizowanej zabudowie należy stosować niskoemisyjne nośniki energii [ciekłe i gazowe] lub energie elektryczną, w zabudowie istniejącej należy przechodzić sukcesywnie w ramach modernizacji,
- 13) dopuszcza się dokonywanie wtórnych podziałów nieruchomości w dostosowaniu do konkretnej koncepcji zagospodarowania pod warunkiem zabezpieczenia interesów wszystkich jednostek, po podziale w zakresie dostępności do komunikacji zewnętrznej oraz sieci infrastruktury technicznej.

22 U -teren usług komercyjnych.

Dla terenu wprowadza się ustalenia:

- 1) na terenie dopuszczalna realizacja obiektów usługowych o charakterze komercyjnym, handlu, gastronomii i rzemiosła drobnej wytwórczości usługowej,
- 2) dopuszczalna realizacja obiektu o I kondygnacji nadziemnej, bez podpiwniczenia o architekturze nawiązującej do charakteru zabudowy wsi, nie stanowiącej dominanty w krajobrazie ,
- 3) teren położony w strefie "A" - ścisłej ochrony konserwatorskiej. Wskazany indywidualny projekt architektoniczny. Projekt budowlany obiektu należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- 4) linia zabudowy - min.15,0 m. od krawędzi jezdni drogi klasy KUG, 6,0 m. od krawędzi jezdni drogi KUD,
- 5) w zagospodarowaniu terenu zabezpieczyć niezbędną ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych, rowerów w tym dla osób niepełnosprawnych, wprowadzić zieleń i elementy małej architektury,
- 6) wjazdy i wyjazdy na drogi KUG i KUD należy uzgodnić z administratorem drogi.

23 MMZ - teren zabudowy położonej wokół pierzei rynku .

Dla terenu wprowadza się ustalenia:

- 1) podstawowa funkcja terenu - mieszkalno - usługowa,
- 2) zabudowa stanowi zabytkowy historyczny układ urbanistyczny wsi, objęty strefą "A" - ścisłej ochrony konserwatorskiej, wymagający bezwzględneho zachowania. Ochronie i utrzymaniu podlegają : zabudowa oraz detale i wystrój architektoniczny zabudowy oraz wnętrza budynków od piwnic do poddaszy i pokrycia włącznie, linia zabudowy pierzei rynku , ulic i placów wokół rynku,
- 3) uzupełnienie zabudowy w pierzei rynku wymaga dostosowania linią zabudowy oraz wyglądem architektonicznym, wysokością i pokryciem dachowym do istniejącej zabudowy,
- 4) w części parterowej budynków mogą być lokalizowane usługi handlowe i gastronomia oraz drobne rzemiosło usługowe / fryzjer, biura, naprawy sprzętu RTV i AGD itp./,
- 5) wszelka działalność związana z remontami i konserwacją oraz rekonstrukcją zabudowy i układu ulic wokół rynku , wymaga uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków na etapie projektowania i wykonawstwa.

24 UZ /3ZP / - teren usług publicznych - usługi ochrony zdrowia i opieki społecznej.

Dla terenu wprowadza się ustalenia:

- 1) istniejąca zabudowa stanowi obiekty zabytkowego zespołu pałacowo - parkowego i podlega ścisłej ochronie konserwatorskiej. Wszelka działalność remontowa, przebudowa zabudowy lub zmiana układu przestrzennego i zagospodarowania parku wymaga uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków ,
- 2) w zabudowie usytuowanej od strony ulicy Opolskiej, dopuszcza się lokalizowanie w parterach budynków usług handlu. Nie dopuszcza się zmiany istniejącej linii zabudowy.

25 U - teren usług komercyjnych.

Dla terenu wprowadza się ustalenia:

- 1) istniejący obiekt handlowy adaptuje się z możliwością modernizacji, rozbudowy i przebudowy, pod warunkiem utrzymania podstawowej usługowej funkcji obiektu.

26UZ - teren usług publicznych - placówka związana z opieką zdrowotną.

Dla terenu wprowadza się ustalenia:

- 1) istniejący obiekt adaptuje się z możliwością modernizacji i rozbudowy, zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać budynki. Dopuszczalne wprowadzenie innej działalności zgodnej z podstawową funkcją terenu.

27 UI - teren usług publicznych - Ochotnicza Straż Pożarna.

Dla terenu wprowadza się ustalenia:

- 1) istniejący obiekt adaptuje się z możliwością modernizacji i rozbudowy, przy zachowaniu obowiązujących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki.

28 U - teren usług .

Dla terenu wprowadza się ustalenia:

- 1) na terenie dopuszczalna realizacja obiektów usługowych o charakterze publicznym lub komercyjnym w zakresie kultury, sportu rekreacji i wypoczynku,
- 2) realizacja obiektów w oparciu o indywidualny projekt architektoniczny,

uwzględniający charakter zabudowy wsi. Wysokość obiektu nie powinna przekraczać II kondygnacji nadziemnych z dachem stromym pokrytym dachówkami lub materiałami dachówko - podobnymi. Dopuszczalne wykorzystanie poddasza dla celów użytkowych,

- 3) należy zachować linie zabudowy od drogi KUd min - 15,0 m. od krawędzi jezdni,
- 4) zagospodarowanie terenu winno uwzględniać miejsca postojowe dla samochodów i rowerów, w tym dla osób niepełnosprawnych, elementy zieleni małej architektury, miejsca postojowe dla samochodów.

29 UO - teren usług publicznych - usługi oświaty.

Dla terenu wprowadza się ustalenia:

- 1) istniejące obiekty szkolne podlegają adaptacji, modernizacji i przebudowie w dostosowaniu do podstawowej funkcji terenu,
- 2) dopuszczalna rozbudowa o obiekty i urządzenia niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektu,
- 3) zagospodarowanie działki winno zabezpieczać niezbędne urządzenia towarzyszące / boiska sportowe, korty tenisowe, plac rekreacyjny , zieleń /.

30 ZC - teren urządzeń publicznych - cmentarz komunalny.

Dla terenu wprowadza się ustalenia;

- 1) istniejący cmentarz objęty ochroną - strefą "A" ochrony konserwatorskiej,
- 2) na terenie dopuszczalna realizacja obiektów związanych wyłącznie z podstawową funkcją terenu , w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- 3) strefa sanitarna od cmentarza dla nowej zabudowy mieszkaniowej, zakładów żywienia, produkcji i składowania żywności wynosi 50,0 m.

31 PBS - teren działalności gospodarczej : produkcyjnej, składowania i magazynowania.

Dla terenu wprowadza się ustalenia:

- 1) na terenie możliwa jest realizacja obiektów o działalności produkcyjno - usługowej /zakłady produkcji, zaplecza techniczne, bazy budownictwa, składy, magazyny, hurtownie obsługi jednostek produkcyjnych i handlowych, urządzenia obsługi rolnictwa, bazy komunalne, urządzenia obsługi ruchu komunikacyjnego, urządzenia infrastruktury technicznej, urządzenia związane z ochroną środowiska/,
- 2) wyklucza się lokalizowanie inwestycji zaliczonych do szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi. Realizacja obiektów zaliczonych do mogących pogorszyć stan środowiska wymaga zastosowania technologii maksymalnie eliminujących uciążliwość dla środowiska oraz przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania projektowanej inwestycji na środowisko,
- 3) uciążliwość projektowanych obiektów musi być ograniczona do granic terenów określonych rysunkiem planu lub do których inwestor ma tytuł prawny. W obrębie terenu określonego symbolem PBS, uciążliwość obiektów produkcyjnych może wchodzić wzajemnie na siebie pod warunkiem, że prowadzona produkcja nie będzie konfliktowa / np. chemiczna ze spożywcą /,
- 4) na terenie wyklucza się lokalizację obiektów mieszkalnych przeznaczonych na stały pobyt ludzi, dopuszcza się wyłącznie miejsca służbowo - hotelowe,
- 5) dopuszcza się podział terenu określonego symbolem / na mniejsze nieruchomości /

pod konkretne zagospodarowanie, z uwzględnieniem interesów wszystkich pozostałych jednostek, w zakresie dostępu do komunikacji zewnętrznej i sieci infrastruktury technicznej oraz przy zachowaniu wymogów ochrony środowiska i zdrowia ludzi.

Wydzielenia terenu należy dokonać w oparciu o koncepcję zagospodarowania, opracowaną na etapie wystąpienia o warunki zabudowy i zagospodarowania terenu,

6) w granicach zagospodarowania terenu / działki / każdego projektowanego zamierzenia inwestycyjnego, wprowadza się obowiązek zapewnienia wjazdów i wyjazdów awaryjnych oraz wyznaczenia miejsc postojowych dla samochodów transportu ciężkiego, osobowych i rowerów również do korzystania przez osoby niepełnosprawne,

7) wysokość i architekturę obiektów produkcyjnych należy dostosować do wymogów techniczno - technologicznych oraz otoczenia tak, aby nie stanowiły dominanty w krajobrazie. Ogrodzenia lokalizować w linii granicy działek o wysokości maksymalnej 1,80 m. Wykluczyć ogrodzenia z płyt żelbetowych. Od strony graniczącej z terenami zabudowy mieszkaniowej wsi, należy projektować pasy zieleni izolacyjnej o zmiennej wysokości z udziałem zimozielonej o szerokości min.10,0m. oraz urządzenia chroniące zabudowę mieszkaniową przed hałasem przemysłowym i wewnętrznym [zieleń, ekrany akustyczne, wały ziemne, elementy małej architektury itp.],

8) warstwę wierzchnią gleby / humusu/ , przed przystąpieniem do budowy obiektów, należy zdjąć i zagospodarować pod nasadzenia zieleni lub inny wskazany przez Wójta Gminy,

9) w rozwiązaniach projektowych każdej inwestycji realizowanej na terenie oznaczonym symbolem PBS do celów grzewczych, należy zastosować ekologiczne nośniki energii.

32 PBS - teren działalności gospodarczej: produkcyjnej, składowania, magazynowania.

Dla terenu wprowadza się ustalenia:

1) istniejące obiekty adaptuje się z możliwością rozbudowy, modernizacji i przebudowy przy zachowaniu obowiązujących przepisów i norm. Na terenie możliwa jest realizacja obiektów o działalności produkcyjno - usługowej /zakłady produkcji, zaplecza techniczne, bazy budownictwa, składy, magazyny, hurtownie obsługi jednostek produkcyjnych i handlowych, urządzenia obsługi rolnictwa, bazy komunalne, urządzenia obsługi ruchu komunikacyjnego, urządzenia infrastruktury technicznej, urządzenia związane z ochroną środowiska, stałe i czasowe miejsca postojowe/,

2) wyklucza się lokalizowanie inwestycji zaliczonych do szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi. Realizacja obiektów zaliczonych do mogących pogorszyć stan środowiska wymaga zastosowania technologii maksymalnie eliminujących uciążliwość dla środowiska oraz przeprowadzenia, zgodnie z przepisami szczególnymi, postępowania w sprawie oceny oddziaływania projektowanej inwestycji na środowisko,

3) uciążliwość projektowanych obiektów musi być ograniczona do granic terenów określonych rysunkiem planu, lub do których inwestor ma tytuł prawny. W obrębie terenu określonego symbolem PBS, uciążliwość obiektów produkcyjnych może wchodzić wzajemnie na siebie pod warunkiem, że prowadzona produkcja nie będzie konfliktowa / np. chemiczna ze spożywcą /,

4) dopuszcza się podział terenu określonego symbolem / na mniejsze nieruchomości / pod konkretne zagospodarowanie, pod warunkiem uwzględnienia interesów wszystkich

pozostałych jednostek w zakresie dostępu do komunikacji zewnętrznej i sieci infrastruktury technicznej oraz przy zachowaniu wymogów ochrony środowiska i zdrowia ludzi. Wydzielenia terenu należy dokonać w oparciu o koncepcję zagospodarowania, opracowaną na etapie wystąpienia o warunki zabudowy i zagospodarowania terenu,

5) w granicach zagospodarowania terenu każdego projektowanego zamierzenia inwestycyjnego, wprowadza się obowiązek zapewnienia wjazdów i wyjazdów awaryjnych oraz wyznaczenia miejsc postojowych dla samochodów transportu ciężkiego, osobowych i rowerów, również do korzystania przez osoby niepełnosprawne. Wjazdy na drogi publiczne uzgadniać z zarządcami administracyjnymi dróg,

6) wysokość i architekturę obiektów produkcyjnych należy dostosować do wymogów techniczno - technologicznych oraz otoczenia w taki sposób, aby nie stanowiły dominanty w krajobrazie. Ogrodzenia lokalizować w linii granicy działek o wysokości maksymalnej 1,80 m. Wykluczyć ogrodzenia z płyt żelbetowych. Wzdłuż granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej wsi zrealizować pas zieleni izolacyjnej o zmiennej wysokości z udziałem zimozielonej w pasie o szerokości min.10,0m. Dopuszcza się realizację w tym pasie urządzeń chroniących zabudowę mieszkaniową przed hałasem przemysłowym i wewnętrznym komunikacyjnym [ekrany akustyczne, wały ziemne, elementy małej architektury],

7) warstwę wierzchnią gleby / humusu/, przed przystąpieniem do budowy , należy zdjąć i zagospodarować pod nasadzenia zieleni lub inny wskazany przez Wójta Gminy,

8) w rozwiązaniach projektowych każdej inwestycji realizowanej na terenie oznaczonym symbolem PBS do celów grzewczych, należy zastosować ekologiczne nośniki energii.

33 PBS -teren działalności gospodarczej: produkcyjnej, składowania i magazynowania.

Dla terenu wprowadza się ustalenia:

1) na terenie możliwa jest realizacja obiektów o działalności produkcyjno - usługowej /zakłady produkcji, zaplecza techniczne, bazy budownictwa, składy, magazyny, hurtownie obsługi jednostek produkcyjnych i handlowych, urzędnia obsługi rolnictwa, bazy komunalne, urządzenia obsługi ruchu komunikacyjnego, urządzenia infrastruktury technicznej, urządzenia związane z ochroną środowiska ,stałych i czasowych miejsc postojowych/,

2) wyklucza się lokalizowanie inwestycji zaliczonych do szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi. Realizacja obiektów zaliczonych do mogących pogorszyć stan środowiska, wymaga zastosowania technologii maksymalnie eliminujących uciążliwość dla środowiska oraz przeprowadzenia, zgodnie z przepisami szczególnymi , postępowania w sprawie oceny oddziaływania projektowanej inwestycji na środowisko,

3) uciążliwość projektowanych obiektów musi być ograniczona do granic terenów określonych rysunkiem planu, lub do których inwestor ma tytuł prawny. W obrębie terenu określonego symbolem PBS, uciążliwość obiektów produkcyjnych może wchodzić wzajemnie na siebie pod warunkiem, że prowadzona produkcja nie będzie konfliktowa / np. chemiczna ze spożywczą ,

4) dopuszcza się podział terenu określonego symbolem PBS / na mniejsze nieruchomości / pod konkretne zagospodarowanie, pod warunkiem uwzględnienia interesów wszystkich

pozostałych jednostek w zakresie dostępu do komunikacji zewnętrznej oraz sieci infrastruktury technicznej oraz przy zachowaniu wymogów ochrony środowiska i zdrowia ludzi. Wydzielenia terenu należy dokonać w oparciu o koncepcję zagospodarowania opracowaną na etapie wystąpienia o warunki zabudowy i zagospodarowania terenu,

5) w granicach zagospodarowania terenu każdego projektowanego zamierzenia inwestycyjnego, wprowadza się obowiązek zapewnienia wjazdów i wyjazdów awaryjnych oraz wyznaczenia miejsc postojowych dla samochodów transportu ciężkiego, osobowych i rowerów, również do korzystania przez osoby niepełnosprawne. Wjazdy na drogi publiczne uzgadniać z zarządcami administracyjnymi dróg,

6) wysokość i architekturę obiektów produkcyjnych należy dostosować do wymogów techniczno - technologicznych oraz otoczenia w taki sposób, aby nie stanowiły dominanty w krajobrazie. Ogrodzenia lokalizować w linii granicy działek o wysokości maksymalnej 1,80 m. Wykluczyć ogrodzenia z płyt żelbetowych. Wzdłuż granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej wsi zrealizować pas zieleni izolacyjnej o zmiennej wysokości z udziałem zimozielonej w pasie o szerokości min.10,0m. Dopuszcza się realizację w tym pasie urządzeń chroniących zabudowę mieszkaniową przed hałasem przemysłowym i wewnętrznym komunikacyjnym [ekrany akustyczne, wały ziemne, elementy małej architektury],

7) warstwę wierzchnią gleby / humusu/, przed przystąpieniem do budowy, należy zdjąć i zagospodarować pod nasadzenia zieleni lub inny wskazany przez Wójta Gminy.

8) w rozwiązaniach projektowych każdej inwestycji realizowanej na terenie oznaczonym symbolem PBS do celów grzewczych, należy zastosować ekologiczne nośniki energii.

34 MNUR - teren zabudowy mieszkaniowej z obiektami rzemiosła usługowo - produkcyjnego.

Dla terenu wprowadza się następujące ustalenia:

1) na terenie dopuszczalna realizacja zabudowy mieszkaniowej z obiektami rzemiosła usługowo - produkcyjnego. Realizację obiektów zaliczonych do mogących pogorszyć stan środowiska, należy poprzedzić przeprowadzeniem zgodnie z przepisami szczególnymi postępowania w sprawie oceny oddziaływania inwestycji na środowisko, a wnioski z oceny należy wprowadzić do decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,

2) podziału terenu - wydzielenia działek do zabudowy należy dokonywać w oparciu o:
a) stan własnościowy; przy czym działka powinna mieć powierzchnię co najmniej 1500 m², zapewniać bezkonfliktowy dojazd o szerokości minimum 6,0 m. oraz umożliwiać prowadzenie sieci kompletnego uzbrojenia technicznego lub
b) w oparciu o koncepcję zagospodarowania,

3) budynek usługowo - produkcyjny można realizować jako wolno stojący, wbudowany lub przybudowany do budynku mieszkalnego,

4) dopuszcza się realizację w parterze budynku części usługowo - produkcyjnej a części mieszkalnej na piętrze lub w części poddasza. Architekturę obiektów dostosować do otoczenia, wskazane dachy symetrycznym układzie połączeń (dopuszczalne wielospadowe),

- 5) w obrębie działki wydzielić stałe i czasowe miejsca postojowe, część gospodarczą, zieleń
- 6) linia zabudowy - min.6,0 m. od krawędzi jezdni drogi gminnej klasy KUd .
Odległości obustronne od działek sąsiednich zachować zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi,
- 7) dla celów grzewczych stosować niskoemisyjne nośniki energii[ciekłe i gazowe] lub energię elektryczną.

35 MWn - teren zabudowy wielorodzinnej o niskiej intensywności zabudowy.

Dla terenu wprowadza się ustalenia:

- 1) istniejącą zabudowę adaptuje się z możliwością dokonywania modernizacji i remontów,
- 2) w zagospodarowaniu terenu należy wydzielić część na rekreację przydomową dla dzieci i ludzi starszych oraz część gospodarczą [garaże, śmietniki, trzepaki],
- 3) dopuszcza się lokalizowanie usług handlu i małej gastronomii.

36 MN - teren zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności zabudowy.

Dla terenu wprowadza się ustalenia następujące:

- 1) na terenie dopuszczalna realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej i bliźniaczej lub małych domów mieszkalnych (do 4 mieszkań w budynku),
 - 2) dopuszczalna realizacja zabudowy mieszkaniowej z usługami [handlu, małej gastronomii i rzemiosła drobnej wytwórczości],
 - 3) wydzielenia działek budowlanych należy dokonać w oparciu o podział określony rysunkiem planu. W uzasadnionych przypadkach / stan własnościowy/ dopuszcza się zmianę podziału terenu na działki lub łączenie ze sobą dwóch sąsiednich działek/ przy czym powierzchnia działek jednorodzinnych powinna wynosić :
 - a) w zabudowie wolno stojącej nie mniej niż 600 m² [szerokość frontu min.20,0 m., maks.28,0 m.],
 - b) w zabudowie bliźniaczej nie mniej niż 450m² [szerokość frontu działki - min.18,0 m.,
 - 5) zabudowę mieszkalną należy realizować jako I-II kondygnacyjną z dopuszczeniem III kondygnacji jako poddasza użytkowego lecz nie więcej niż 12 m. od poziomu terenu do szczytu kalenicy lub najwyższego elementu konstrukcyjnego obiektu,
 - 6) linia zabudowy - odległość od drogi gminnej klasy KUd - min.8,0 m. od krawędzi jezdni od drogi powiatowej klasy KUz - min.15,0 m. od krawędzi jezdni.
- Od granic bocznych obustronne odległości należy zachować zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi,
- 7) architekturę budynku dostosować do otaczającej zabudowy, dachy strome o symetrycznym układzie połaci (dopuszczalne wielospadowe), z pokryciem dachówkami ceramicznymi lub materiałami dachówko - podobnymi,
 - 8) kalenice nowo wznoszonych budynków względem dróg i ulic należy sytuować prostopadłe lub równoległe, jednolicie w ciągach obejmujących co najmniej 5 budynków,
 - 9) wysokość budynków usługowych, gospodarczych, garaży nie może przekraczać 1 kondygnacji nadziemnej ze strychem, z dachem nawiązującym do budynku

mieszkalnego.

Zaleca się sytuowanie budynków gospodarczych i garaży w granicy działki jako przylegających do podobnych obiektów na działkach sąsiednich,

10) dopuszczalna realizacja obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, rekreacyjnej oraz małej architektury,

11) ustala się możliwość zabudowy maksymalnie do 40 % powierzchni działki budowlanej [w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi], pozostałą należy użytkować jako biologicznie czynną [rabaty kwiatowe, trawniki], przeznaczoną wyłącznie na cele mieszkalne i 65% w przypadku lokalizacji usług,

12) do celów grzewczych stosować niskoemisyjne nośniki energii[ciepłe i gazowe] lub energię elektryczną.

37 ZC - teren urządzeń publicznych - cmentarz ewangelicki .

Dla terenu wprowadza się następujące ustalenia:

1) istniejący obiekt cmentarza objęty jest ochroną - strefą "A" - ścisłej ochrony konserwatorskiej,

2) obiekt należy uporządkować i zabezpieczyć w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,

3) strefa sanitarna od cmentarza dla nowej zabudowy mieszkaniowej, zakładów żywienia, produkcji i składowania żywności wynosi 50,0 m.

38 UZ UK - teren usług o charakterze publicznym.

Dla terenu wprowadza się ustalenia;

1) budynek ośrodka zdrowia i kościół ewangelicki stanowią obiekty zabytkowe i podlegają ochronie konserwatorskiej . Wszelka działalność na tych obiektach i wokół podlega uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,

2) obiekt kościoła wymaga uporządkowania i zabezpieczenia.

39 UK - teren usług publicznych - Gminny Dom Kultury.

Dla terenu wprowadza się ustalenia:

1) istniejący obiekt podlega adaptacji z możliwością modernizacji i rozbudowy,

2) zagospodarowanie terenu obiektu wymaga zabezpieczenia miejsc postojowych dla samochodów i rowerów, w tym dla osób niepełnosprawnych.

40 PUR - teren działalności gospodarczej produkcyjno - usługowej .

Dla terenu wprowadza się ustalenia:

1) istniejące obiekty / gorzelnia / podlegają adaptacji z możliwością modernizacji, obiekty po byłej hodowli zwierząt mogą być modernizowane i przebudowane w dostosowaniu do nowej funkcji lub ulec likwidacji / wyburzeniu/,

2) na terenie dopuszczalna realizacja obiektów produkcyjno - usługowych , których działalność nie będzie uciążliwa dla środowiska i otoczenia, ograniczona do granic terenu lokalizacji. Realizację inwestycji zaliczonych do mogących pogorszyć stan środowiska należy poprzedzić postępowaniem w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z przepisami szczególnymi , a wnioski z oceny wprowadzić do decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,

3) dla nowo - realizowanej zabudowy ustala się wysokość zabudowy do II kondygnacji,

o architekturze nawiązującej do charakteru otaczającej zabudowy,

- 4) w zagospodarowaniu terenu wydzielić miejsca postojowe dla samochodów wspólnie dla gorzelnii i obiektu projektowanego,
- 5) w przypadku podziału terenu, należy zapewnić dla każdej wydzielonej nieruchomości dostęp do komunikacji zewnętrznej i sieci infrastruktury technicznej.

41UR - teren rzemiosła usługowego.

Dla terenu wprowadza się ustalenia:

- 1) istniejące obiekty adaptuje się z możliwością modernizacji i rozbudowy, przy zachowaniu wymogów wynikających z ochrony środowiska i zdrowia ludzi,
- 2) uciążliwość obiektów musi być ograniczona do granic prawnej własności terenu inwestora.

W przypadku likwidacji działalności, wskazane przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

42UR - teren rzemiosła usługowo - produkcyjnego.

Dla terenu wprowadza się ustalenia:

- 1) na terenie dopuszczalna realizacja obiektów rzemiosła usługowo - produkcyjnego,
- 2) realizacja obiektów zaliczonych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko, należy poprzedzić zgodnie z przepisami szczególnymi, postępowaniem w sprawie oceny oddziaływania inwestycji na środowisko a wnioski z oceny wprowadzić do decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
- 3) wysokość projektowanych obiektów do II kondygnacji nadziemnych. Dopuszcza się realizację III kondygnacji jako poddasza użytkowego, z wykorzystaniem na cele mieszkalne.

Architektura obiektu, sposób i rodzaj pokrycia dachowego, winna uwzględniać charakter otaczającej zabudowy. W przypadku likwidacji istniejącej działalności, teren można przeznaczyć pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,

- 4) do celów grzewczych należy stosować niskoemisyjne nośniki energii [ciepłe i gazowe] oraz energię elektryczną.

43 P - teren rzemiosła usługowo - produkcyjnego.

Dla terenu wprowadza się ustalenia:

- 1) istniejący obiekt piekarni podlega adaptacji, z możliwością modernizacji i rozbudowy przy zachowaniu wymogów ochrony środowiska i zdrowia ludzi,
- 2) dopuszczalna zmiana działalności, zgodnej z warunkami określonymi dla terenu 42UR.

44 RLU - teren urządzeń obsługi gospodarki leśnej - Nadleśnictwo Prószków.

Dla terenu wprowadza się ustalenia:

- 1) adaptacja obiektów z możliwością modernizacji i rozbudowy o urządzenia związane z funkcją podstawową terenu,
- 2) obiekt budynku Nadleśnictwa podlega prawnej ochronie konserwatorskiej. Wszelka działalność inwestycyjna na obiekcie i wokół niego wymaga uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- 3) teren wymaga uporządkowania. Dopuszcza się urządzenie na części wschodniej terenu

parku, za zgodą zarządcy. Zmiana lub wprowadzanie innych funkcji terenu wymaga przeprowadzenia trybu ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

45US - teren urządzeń publicznych - usługi sportu i rekreacji .

Dla terenu wprowadza się ustalenia:

- 1) istniejący obiekt podlega adaptacji z możliwością modernizacji i rozbudowy o obiekty i urządzenia związane z podstawową funkcją terenu,
- 2) wymagane uporządkowanie i zabezpieczenie terenu,
- 3) w przypadku likwidacji obiektu, teren przeznaczyć na cele publiczne - park wiejski , plac zabaw dla dzieci itp..

46 MN - teren zabudowy mieszkaniowej.

Dla terenu wprowadza się ustalenia:

- 1) na terenie dopuszczalna realizacja zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności zabudowy ,
 - 2) w uzasadnionych przypadkach, na terenie dopuszczalna realizacja zabudowy mieszkaniowej z usługami [handlu, małej gastronomii i rzemiosła drobnej wytwórczości/,
 - 3) wydzielenia działek budowlanych należy dokonać w oparciu o podział określony rysunkiem planu. W uzasadnionych przypadkach / stan własnościowy/, dopuszcza się zmianę podziału terenu na działki lub łączenie ze sobą dwóch sąsiednich działek / przy czym powierzchnia działek jednorodzinnych powinna wynosić :
 - a) w zabudowie wolno stojącej nie mniej niż 600 m² [szerokość frontu min.18,0 m., maks.28,0 m.],
 - b) w zabudowie bliźniaczej nie mniej niż 450m² [szerokość frontu działki - min.18,0 m.,
 - 4) zabudowę mieszkalną należy realizować jako I-II kondygnacyjną, z dopuszczeniem III kondygnacji jako poddasza użytkowego lecz nie więcej niż 12 m. od poziomu terenu do szczytu kalenicy lub najwyższego elementu konstrukcyjnego obiektu,
 - 5) linia zabudowy - odległość od drogi gminnej klasy KUd - min.6,0 m. od krawędzi jezdni od drogi wojewódzkiej klasy KUd - min.20,0 m. od krawędzi jezdni. Od granic bocznych obustronne odległości należy zachować zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi.
 - 6) architekturę budynku dostosować do otaczającej zabudowy i tradycji regionalnych, dachy strome o symetrycznym układzie połaci (dopuszczalne wielospadowe) , z pokryciem dachówkami ceramicznymi lub materiałami dachówko - podobnymi,
 - 7) kalenice nowo wznoszonych budynków względem dróg i ulic należy sytuować prostopadłe lub równoległe, jednolicie w ciągach obejmujących co najmniej 5 budynków,
 - 8) wysokość budynków usługowych, gospodarczych, garaży nie może przekraczać 1 kondygnacji nadziemnej ze strychem, z dachem nawiązującym do budynku mieszkalnego.
- Zaleca się sytuowanie budynków gospodarczych i garaży w granicy działki jako przylegających do podobnych obiektów na działkach sąsiednich,
- 9) dopuszczalna realizacja obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, rekreacyjnej

oraz małej architektury ,

10) ustala się możliwość zabudowy maksymalnie do 40 % powierzchni działki budowlanej [w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi], pozostałą należy użytkować jako biologicznie czynną [rabaty kwiatowe, trawniki],

11) do celów grzewczych stosować niskoemisyjne nośniki energii[ciekłe i gazowe} lub energię elektryczną.

47 MN - teren zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności zabudowy.

Dla terenu wprowadza się ustalenia następujące:

1) na terenie dopuszczalna realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej i bliźniaczej ,

2) w uzasadnionych przypadkach, na terenie dopuszczalna realizacja zabudowy mieszkaniowej z usługami [handlu, małej gastronomii i drobnego rzemiosła/,

3) wydzielenia działek budowlanych należy dokonać w oparciu o podział określony rysunkiem planu. W uzasadnionych przypadkach / stan własnościowy/ , dopuszcza się zmianę podziału terenu na działki lub łączenie ze sobą dwóch sąsiednich działek/ przy czym powierzchnia działek jednorodzinnych powinna wynosić :

a) w zabudowie wolno stojącej nie mniej niż 600 m² [szerokość frontu min.18,0 m., maks.28,0 m.],

b) w zabudowie bliźniaczej nie mniej niż 450m² (szerokość frontu działki - min.18,0 m.),

5) zabudowę mieszkalną należy realizować jako I-II kondygnacyjną, z dopuszczeniem III kondygnacji jako poddasza użytkowego lecz nie więcej niż 12 m. od poziomu terenu do szczytu kalenicy lub najwyższego elementu konstrukcyjnego obiektu,

6) linia zabudowy - odległość od drogi gminnej klasy KUd - min.6,0 m. od krawędzi jezdni od drogi wojewódzkiej klasy KUd - min.20,0 m. od krawędzi jezdni.

Od granic bocznych obustronne odległości należy zachować zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi,

7) architekturę budynku dostosować do otaczającej zabudowy i tradycji regionalnych, dachy strome o symetrycznym układzie połączeń (dopuszczalne wielospadowe) , z pokryciem dachówkami ceramicznymi lub materiałami dachówko - podobnymi,

8) kalenice nowo wznoszonych budynków względem dróg i ulic należy sytuować prostopadłe lub równoległe, jednolicie w ciągach obejmujących co najmniej 5 budynków,

9) wysokość budynków usługowych, gospodarczych, garaży nie może przekraczać 1 kondygnacji nadziemnej ze strychem, z dachem nawiązującym do budynku mieszkalnego.

Zaleca się sytuowanie budynków gospodarczych i garaży w granicy działki jako przylegających do podobnych obiektów na działkach sąsiednich,

10) dopuszczalna realizacja obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, rekreacyjnej oraz małej architektury ,

11) ustala się możliwość zabudowy maksymalnie do 40 % powierzchni działki budowlanej [w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi], pozostałą należy użytkować jako biologicznie czynną [rabaty kwiatowe, trawniki],

12) do celów grzewczych stosować niskoemisyjne nośniki energii [ciepłe i gazowe} lub energię elektryczną.

48 MN - teren zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności zabudowy.

Dla terenu wprowadza się ustalenia:

1) istniejąca zabudowa podlega adaptacji z możliwością modernizacji, przebudowy oraz rozbudowy, przy zachowaniu warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz z uwzględnieniem wymogów sanitarnych,

2) dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Projektowana zabudowa winna nawiązywać skalą i bryłą architektoniczną do zabudowy istniejącej.

Układ kalenicy budynku dostosować do zabudowy na działkach sąsiednich,

3) dopuszcza się lokalizowanie obiektów usługowych w formie obiektu wbudowanego / wykorzystanie części pomieszczeń w budynku / lub przybudowanej do budynku mieszkalnego, jeśli zostaną zachowane warunki techniczne jakim powinny odpowiadać budynki, lecz o powierzchni nie przekraczającej 25% powierzchni zabudowy mieszkalnej,

4) nie należy wprowadzać działalności stwarzającej uciążliwość dla zabudowy na sąsiednich działkach. Miejsca postojowe dla samochodów należy zabezpieczyć w granicach działki.

49 MN - teren zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności zabudowy .

Dla terenu wprowadza się ustalenia następujące:

1) istniejąca zabudowa podlega adaptacji z możliwością modernizacji , przebudowy oraz rozbudowy, przy zachowaniu warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz z uwzględnieniem wymogów sanitarnych,

2) postulowany podział terenu dla nowej zabudowy określono na rysunku planu,

3) zabudowę mieszkalną należy realizować jako I-II kondygnacyjną z dopuszczeniem III kondygnacji jako poddasza użytkowego lecz nie więcej niż 12 m. od poziomu terenu do szczytu kalenicy lub najwyższego elementu konstrukcyjnego obiektu,

4) linia zabudowy - należy zachować odległość od drogi gminnej klasy KUd , w nawiązaniu do linii zabudowy na sąsiednich działkach , min.6,0 m. od krawędzi jezdni.

Od granic bocznych obustronne odległości należy zachować zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi,

5) architekturę budynku dostosować do otaczającej zabudowy, wskazane dachy strome o symetrycznym układzie połaci (dopuszczalne wielospadowe) z pokryciem dachówkami ceramicznymi lub materiałami dachówko - podobnymi,

6) kalenice nowo znoszonych budynków względem dróg i ulic należy sytuować prostopadłe lub równoległe, jednolicie w ciągach obejmujących co najmniej 5 budynków,

7) wysokość budynków usługowych, gospodarczych, garaży nie może przekraczać jednej kondygnacji nadziemnej ze strychem, z dachem nawiązującym do budynku mieszkalnego.

Zaleca się sytuowanie budynków gospodarczych i garaży w granicy działki, jako przylegających do podobnych obiektów na działkach sąsiednich,

- 8) dopuszczalna realizacja obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, rekreacyjnej oraz małej architektury ,
- 9) ustala się możliwość zabudowy maksymalnie do 40 % powierzchni działki budowlanej (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi), pozostałą należy użytkować jako biologicznie czynną [rabaty kwiatowe, trawniki],
- 10) do celów grzewczych stosować niskoemisyjne nośniki energii[ciekłe i gazowe] lub energię elektryczną.

50 UO - teren usług publicznych - przedszkole.

Dla terenu wprowadza się ustalenia:

- 1) obiekt podlega adaptacji z możliwością modernizacji, przebudowy i rozbudowy przy zachowaniu warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki przedszkoli,
- 2) w przypadku likwidacji istniejącej funkcji- obiekt przeznaczyć na mieszkania lub usługi dla ludności.

51 MN - teren zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności zabudowy.

Dla terenu wprowadza się ustalenia następujące:

- 1) istniejąca zabudowa podlega adaptacji z możliwością modernizacji, przebudowy oraz rozbudowy, przy zachowaniu warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz z uwzględnieniem wymogów sanitarnych,
 - 2) na działkach niezabudowanych dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy mieszkaniowej realizowanej samodzielnie lub z usługami, przy zachowaniu warunków jak wyżej,
 - 3) wydzielenia działek budowlanych należy dokonać w oparciu o podział określony rysunkiem planu. W uzasadnionych przypadkach / stan własnościowy/, dopuszcza się zmianę podziału terenu na działki lub łączenie ze sobą dwóch sąsiednich działek, przy czym powierzchnia działek jednorodzinnych powinna wynosić:
 - a) w zabudowie wolno stojącej nie mniej niż 600 m² [szerokość frontu min.22,0 m. , maks.28,0 m.],
 - b) w zabudowie bliźniaczej nie mniej niż 450m² (szerokość frontu działki - min.18,0 m.),
 - 4) zabudowę mieszkalną należy realizować jako I-II kondygnacyjną z dopuszczeniem III kondygnacji jako poddasza użytkowego lecz nie więcej niż 12 m. od poziomu terenu do szczytu kalenicy lub najwyższego elementu konstrukcyjnego obiektu,
 - 5) linia zabudowy - odległość od drogi gminnej klasy KUd - min.6,0 m. od krawędzi jezdni.
- Od granic bocznych obustronne odległości należy zachować zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi,
- 6) architekturę budynku dostosować do otaczającej zabudowy, wskazane dachy strome o symetrycznym układzie połaci (dopuszczalne wielospadowe), z pokryciem dachówkami ceramicznymi lub materiałami dachówko - podobnymi,
 - 7) kalenice nowo wznoszonych budynków względem dróg i ulic należy sytuować prostopadłe lub równoległe, jednolicie w ciągach obejmujących co najmniej 5 budynków,
 - 8) wysokość budynków usługowych, gospodarczych, garaży nie może przekraczać jednej

kondygnacji nadziemnej ze strychem, z dachem nawiązującym do budynku mieszkalnego.

Zaleca się sytuowanie budynków gospodarczych i garaży w granicy działki jako przylegających do podobnych obiektów na działkach sąsiednich,

9) dopuszczalna realizacja obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, rekreacyjnej oraz małej architektury,

10) ustala się możliwość zabudowy maksymalnie do 40 % powierzchni działki budowlanej (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi), pozostałą należy użytkować jako biologicznie czynną [rabaty kwiatowe, trawniki],

11) do celów grzewczych stosować niskoemisyjne nośniki energii[ciekłe i gazowe] lub energię elektryczną.

52 PBS - teren działalności gospodarczej przemysłu, budownictwa składów i magazynów.

Dla terenu wprowadza się ustalenia:

1) istniejące obiekty adaptuje się z możliwością modernizacji , przebudowy i rozbudowy oraz dopuszcza się lokalizację nowych, przy zachowaniu warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz wymogów sanitarnych i ochrony środowiska określonych w § 6.

53 WZ - tereny urządzeń gospodarki wodnej.

Dla terenu wprowadza się ustalenia:

1) istniejący obiekt podlega adaptacji z możliwością modernizacji i rozbudowy, zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami szczególnymi i normami.

54 T - teren urządzeń telekomunikacji - stacja telefonii komórkowej.

Dla terenu wprowadza się ustalenia:

1) realizacja obiektu zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i Polskimi Normami,

2) inwestor stacji winien uzyskać zezwolenie na wytwarzanie odpadów niebezpiecznych na terenie stacji bazowej telefonii komórkowej (świetlówki, akumulatory) .

MR - teren zabudowy zagrodowej .

Dla terenu wprowadza się ustalenia:

1) istniejące gospodarstwo rolne adaptuje się z możliwością modernizacji i rozbudowy o obiekty związane z podstawową funkcją. Maksymalna obsada zwierząt - 100 DJP,

2) możliwość adaptacji, przebudowy oraz rozbudowy gospodarstwa do pełnienia funkcji agroturystycznych.

LZ - tereny zadrzewione i zakrzaczone.

Dla terenu wprowadza się ustalenia:

1) adaptacja.

WUT- teren projektowanego zbiornika wody dla celów rekreacji i sportów wodnych .

Dla terenu wprowadza się ustalenia;

1) wierzchnia warstwa ziemi zdjęta pod realizację obiektu, winna być wykorzystana do zagospodarowania terenów wokół zbiornika lub wskazany przez Wójta Gminy,

2) realizacja inwestycji wymaga uzyskania pozwolenia wodno - prawnego,

3) w zagospodarowaniu terenu należy wydzielić część rekreacyjną, obiekty z wypożyczalnią sprzętu, usługi handlowe i gastronomiczne, miejsca postojowe dla samochodów,

4) obiekty usługowe należy realizować jako jednokondygnacyjne nie podpiwniczone, o architekturze nawiązującej wyglądem i skalą do charakteru zabudowy otaczającej.

NOp - teren urządzeń gospodarki ściekowej [przepompownia ścieków].

Dla terenu wprowadza się ustalenia:

1) Istniejący obiekt podlega adaptacji z możliwością modernizacji oraz rozbudowy.

U - tereny usług komercyjnych.

Dla terenu wprowadza się ustalenia:

1) na terenie dopuszczalna realizacja obiektów usługowych nastawionych na obsługę osiedla zabudowy mieszkaniowej, sportu i rekreacji w zakresie handlu i gastronomii,

2) obiekty należy realizować jako I kondygnacyjne, z dachem o symetrycznym układzie połączeń (dopuszczalne wielospadowe), pokryte dachówkami lub materiałami dachówkopodobnymi,

3) w zagospodarowaniu terenu wyznaczyć miejsca postojowe dla samochodów, rowerów, w tym dla osób niepełnosprawnych.

RPM - tereny rolne z dopuszczeniem zabudowy.

Dla terenu wprowadza się ustalenia:

1) dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach realizację zabudowy związanej z rozbudową istniejącego siedliska pod warunkiem:

a) że powierzchnia przeznaczona pod zabudowę nie przekracza 0,10 ha powierzchni gruntu rolnego oraz pozwala określić warunki w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenu na zasadzie kontynuacji /, lub

b) posiada bezpośredni dostęp do komunikacji zewnętrznej oraz sieci infrastruktury technicznej.

KG - teren urządzeń obsługi komunikacji - stałe miejsca postojowe.

Dla terenu wprowadza się ustalenia:

1. Istniejący zespół garaży przydomowych adaptuje się z możliwością modernizacji, bez możliwości dalszej rozbudowy.

KS - teren projektowanej stacji paliw.

Dla terenu wprowadza się ustalenia:

1) wymagane sporządzenie opinii geologiczno - gruntowej terenu lokalizacji,

2) wjazd i wyjazd z terenu lokalizacji na drogi uzgodnić z administratorem dróg.

K - teren projektowanego parkingu dla potrzeb cmentarza komunalnego.

Dla terenu wprowadza się ustalenia:

1) w zagospodarowaniu terenu wyznaczyć miejsca postojowe dla samochodów i rowerów, w tym dla osób niepełnosprawnych.

RS - tereny sadów przydomowych.

Dla terenu wprowadza się ustalenia:

1) dopuszcza się przeznaczenie pod rozbudowę siedliska części terenu sadu, jeśli rozbudowa jest bezpośrednią kontynuacją istniejącej zabudowy i pozwala określić

warunki zabudowy i zagospodarowania a powierzchnia nie przekracza 0,10 ha .

RO - tereny upraw ogrodniczych.

Dla terenów wprowadza się ustalenia:

- 1) istniejącą zabudowę adaptuje się z możliwością modernizacji oraz rozbudowy ,
- 2) dopuszczalna zmiana istniejącej funkcji terenu na inną, związaną z działalnością usługową dla gospodarki ogrodniczej lub ludności .

ZN - tereny zieleni niskiej nie urządzonej.

Dla terenu wprowadza się ustalenia:

1. Adaptacja

RP- tereny użytków rolnych.

Dla terenów wprowadza się następujące ustalenia:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej,
- 2) dopuszcza się prowadzenie sieci napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
- 3) dopuszcza się prowadzenie utwardzonych dróg dojazdowych (gospodarczych), oraz realizację obiektów melioracyjnych,
- 4) zmiana przeznaczenia terenu może być dokonana wyłącznie w trybie zmiany w planie, określonym ustawą o zagospodarowaniu przestrzennym.

ZZ ; ZZ /W /- tereny użytków zielonych - trwałych łąk i pastwisk.

Dla terenów wprowadza się ustalenia:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej. Budowa stawów hodowlanych ryb wymaga uzyskania pozwolenia wodno - prawnego na pobór wody ,
- 2) dopuszcza się prowadzenie sieci napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
- 3) dopuszcza się realizację obiektów melioracyjnych,
- 4) zmiana przeznaczenia terenu może być dokonana wyłącznie w trybie zmiany w planie, określonym w ustawie o zagospodarowaniu przestrzennym.

EG -teren urządzeń gazowniczych.

Dla terenu wprowadza się ustalenia:

- 1) adaptacja urządzeń przy zachowaniu aktualnie obowiązujących warunków technicznych oraz przepisów dot. urządzeń gazowniczych.

WS - tereny wód stojących.

Dla terenu wprowadza się ustalenia:

- 1) zabrania się wprowadzania jakichkolwiek ścieków do wód bez pozwolenia wodno - prawnego właściwego organu oraz prowadzenia działań naruszających strukturę środowiska przybrzeżnego.

Kp - tereny urządzeń obsługi komunikacji - parkingi.

Dla terenu wprowadza się ustalenia:

- 1) wjazdy i wyjazdy na drogi publiczne uzgodnić z administratorem drogi.

§ 5. Zasady zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie dóbr kultury:

- 1) na obszarze objętym planem , wyznacza się strefę "A" - ścisłej ochrony

konserwatorskiej, strefę "B" - ochrony konserwatorskiej , strefę "K" - ochrony krajobrazu kulturowego oraz strefę "E" - ochrony ekspozycji panoram , w których obowiązują ustalenia:

2) strefą "A" obejmuje się obszar - jak określono na rysunku planu. W strefie "A" ścisłej ochrony konserwatorskiej obowiązuje dostosowanie współczesnych funkcji do wartości zabytkowych zespołu i jego obiektów i nawiązanie do ich programu historycznego. W strefie "A" wszelka działalność budowlana wymaga pisemnego zezwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Wprowadza się wymóg uzyskiwania uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich zmian oraz przebudowy, rozbudowy i remontów obiektów będących w strefie, a także uzgadniania wszelkich zamierzeń inwestycyjnych na tym obszarze. W strefie "A" ochronie podlegają wszelkie obiekty podziemne i pojedyncze znaleziska oraz odkryte podczas remontów detale architektoniczne,

3) strefą "B" obejmuje się obszar istniejącej zabudowy w granicach historycznych siedlisk wsi. W strefie "B" obowiązuje - zachowanie zasadniczych elementów historycznego rozplanowania, w tym przede wszystkim układu dróg, podziału działek i sposobu zagospodarowania działek siedliskowych:

- wymagane jest uzyskanie uzgodnienia z Państwową Służbą Ochrony Zabytków zmian rodzaju nawierzchni dróg oraz korekt lub zmian w ich przebiegu,
- restauracji i modernizacji technicznej obiektów o wartościach kulturowych z dostosowaniem współczesnej funkcji do wartości obiektów,
- dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i formy bryły zabudowy, przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej. W strefie tej należy prowadzić działalność inwestycyjną , uwzględniając istniejące już związki przestrzenne i planistyczne.

Na obszarze strefy ochrony konserwatorskiej "B" wprowadza się wymóg konsultowania i uzgadniania z Państwową Służbą Ochrony Zabytków wszelkich działań inwestycyjnych w zakresie :

- budowy nowych obiektów kubaturowych ,
- wymaga się, aby nowa zabudowa gabarytami i sposobem kształtowania bryły odwoływała się do miejscowej tradycji architektonicznej ,
- dopuszczalne są co najwyżej dwie kondygnacje z dachami o stromych połaciach, krytych dachówką ceramiczną, ewentualnie z użytkowym poddaszem skrytym w dachu, o ile szczegółowe wytyczne nie stanowią inaczej,
- wysokość nowych budynków nie powinna przekroczyć wysokości budynków sąsiadujących ,
- niedopuszczalne jest stosowanie dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy oraz dachów o asymetrycznym nachyleniu połaci,
- przebudowy, rozbudowy i remontów, a także zmiany funkcji obiektów figurujących w wykazie zabytków architektury i budownictwa ,
- zmian historycznie ukształtowanych wnętrz urbanistycznych i realistycznych,
- prowadzenia wszelkich prac ziemnych bez uprzedniego powiadomienia Państwowej Służby Ochrony Zabytków,

4) Obiekty zabytkowe :

- Kościół p.w. św .Jerzego z 1687 r. - nr rej. 113/54,
- Plebania XVII 2 poł. XVIII w. - nr rej.1606/66,
- Kościół ewangelicki z ok.1880 roku ,
- Ośrodek zdrowia - dawna Plebania z ok.1880 roku ,
- Kapliczka przy moście ul. Świerczewskiego z XVIII/XIX ,
- Zamek , obecnie Zakład Specjalny , z 1563,1677 roku - nr rej.114/54,
- Pozostałości fortyfikacji zamkowych z 1677,XIX ,
- Park Krajobrazowy Zamkowy z XVIII/XIX - nr rej.82/83,
- Spichlerz folwarczny z 1784 roku ,
- Dom , ul. Korfantego 1 , z k/ XVIII , nr rej.1807/66,
- Dom , ul. Opolska 1 , z I poł. XIX w .,
- Dom , ul. Opolska 2 - z k/ XIX w .,
- Dom ,ul., Opolska 4 - z k/ XIX w.,
- dawna gospoda , obecnie magazyn, ul. Opolska 6 - z k/ XIX w.,
- Budynek Nadleśnictwa, ul. Opolska 11 - z 2ćw.XIX w .,
- Dom , pl. Gen Zawadzkiego 1 - z k/ XIX w .,
- Dom, pl .Gen Zawadzkiego 13 - z XVIII/XIX w.-nr rej.1805/66,
- Dom, pl. Gen Zawadzkiego 15 - z 1819 roku ,
- Dom, pl. Gen Zawadzkiego 16 - z poł. XIX w.,
- Dom, pl. Gen Zawadzkiego 26 - z XIX/XX w.,
- Dom, pl Gen Zawadzkiego 27 - z XIX/XX w.,
- Dom, pl. Gen Zawadzkiego 28 - z XIX/XX w.,
- Dom , pl. Gen Zawadzkiego 29 - .,z XIX/XX w
- Dom, pl. Gen Zawadzkiego 35 - z k/ XIX w. - nr rej.1968/72,
- Dom, ul. Zamkowa 4 - z 1904 roku,
- Dom, ul. Zamkowa 5 - z poł. XIX w.,
- Szpital , d. Browar, ul. Zamkowa 2 - z 1905 roku ,
- Budynek Państwowego Technikum Ogrodniczego - Pomologia 1 - z pocz. XX w.,
- Internat Technikum Ogrodniczego - Pomologia 2 - z pocz .XX w .,
- Budynek w Zespole Technikum Ogrodniczego - Pomologia 3 - z pocz. XX w.,
- 2 bramki w Zespole Technikum Ogrodniczego - Pomologia - z pocz .XX w.,
- dawny Zajazd - Pomologia 9 - z 1910 r. - nr rej.2097/84,
- Park dendrologiczny - Pomologia - z XIX w .- nr rej.81/83.

Działania inwestycyjne na wyżej wymienionych obiektach zabytkowych, związane z remontami i modernizacją (zmiana pokrycia dachu ,elewacji budynku, przekroi poziomych i pionowych , detali architektonicznych, oraz piwnic i poddaszy), wymaga uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,

5) w strefie "K" - ochrony krajobrazu kulturowego obowiązuje:

- ochrona krajobrazu naturalnego związanego przestrzennie z historycznym założeniem wsi,

- ochrona form i sposobu użytkowania terenów takich jak : rozłogi pól, układ dróg, miedz, zadrzewień śródpolnych, alei szpalerów, grobli, stawów, przebiegu cieków wodnych, z zaleceniem utrzymania wykształconego sposobu parcelacji gruntów i formy użytkowania,

- wskazane jest zlikwidowanie elementów dysharmonizujących, jednocześnie wymagane jest uzyskanie opinii Państwowej Służby Ochrony Zabytków odnośnie nowych inwestycji

- zaleca się nową zabudowę poddać szczególnym rygorom odnośnie gabarytów i sposobu kształtowania bryły. Dopuszczalne są co najwyżej dwie kondygnacje z dachami o stromych połaciach, krytych dachówką ceramiczną, ewentualnie z użytkowym poddaszem skrytym w dachu, o ile szczegółowe wytyczne nie stanowią inaczej. Niedopuszczalne jest stosowanie dachów płaskich, oraz dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy oraz dachów o asymetrycznym nachyleniu połaci,

- nowa zabudowa wznoszona w obrębie strefy "K" może mieć dwojaki charakter, może to być architektura regionalna, inspirowana charakterem budownictwa Opolszczyzny lub też dobrej klasy architektura współczesna, wkomponowana do otaczającego ją krajobrazu,

6) . strefa "E" - ochrony ekspozycji układu zabytkowego , obejmuje obszar stanowiący zabezpieczenie właściwego eksponowania zespołów lub obiektów zabytkowych o szczególnych wartościach krajobrazowych. W tej strefie dopuszcza się sporadycznie lokalizację zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej o wysokości na jedną do dwóch kondygnacji, zwieńczonych stromym dachem. W wypadku zamiaru lokalizacji nowej zabudowy, decyzję lokalizacyjną należy poprzedzić studiami panoramicznymi, które szczegółowo określą warunki oraz dopuszczalny zasięg zabudowy. Zaleca się jednak, aby nowa zabudowa sytuowana była w układzie rozproszonym,

7) wyznacza się strefę "OW" - obserwacji archeologicznych . W rejonie oznaczonym na rysunku planu jako strefa "OW" oraz udokumentowanych stanowisk archeologicznych, ustala się obowiązek powiadamiania Państwowej Służby Ochrony Zabytków - Inspekcji Zabytków Archeologicznych, o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych z 7 - dniowym wyprzedzeniem, celem zorganizowania nadzoru archeologiczno - konserwatorskiego. Wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej. Ratownicze badania archeologiczne finansuje inwestor.

§ 6. Zasady i warunki realizacji planu wynikające z ochrony środowiska przyrodniczego i zdrowia ludzi :

a) zakazuje się w granicach terenu objętego planem lokalizacji obiektów, których działalność zaliczona jest do szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi / przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach szczególnych/,

b) lokalizację obiektów zaliczonych do mogących pogorszyć stan środowiska , należy poprzedzić zgodnie z przepisami szczególnymi postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

Wnioski z oceny i przeprowadzonego postępowania należy wprowadzić do decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,

c) na części obszaru wsi ustanowionym jako obszar chronionego krajobrazu "Borów Niemodlińskich", działania inwestycyjne należy prowadzić w sposób zgodny z zasadami

określonymi dla obszarów chronionych w zakresie kształtowania architektury i krajobrazu oraz ochrony przyrody,

1) w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza:

a) zgodnie z rozporządzeniem MOŚZNiL z dnia 28 kwietnia 1998 roku w sprawie dopuszczalnych wartości stężeń substancji zanieczyszczających w powietrzu (Dz. U. z 1998 r. Nr 55, poz.355), dla terenu opracowania obowiązują dopuszczalne wartości stężeń, określone w załączniku nr 1 do wymienionego rozporządzenia,

b) inwestor zobowiązany jest do zastosowania technologii, urządzeń i materiałów takich, które zapewnią dotrzymanie norm emisji do granic terenu , do którego posiada prawny tytuł własności,

c) procesy technologiczne, będące źródłem wydzielania substancji gazowych i o nieprzyjemnym zapachu oraz pylenia , wymagają zastosowania hermetyzacji lub innych rozwiązań minimalizujących emisję,

d) w nowo realizowanych obiektach zabudowy mieszkaniowej, usługowej, produkcyjnej do celów grzewczych stosować wyłącznie ekologiczne nośniki energii (ciekłe i gazowe) lub energię elektryczną,

e) w zabudowie istniejącej ustalać zastosowanie ekologicznych źródeł energii w przypadku modernizacji i rozbudowy ,

f) gospodarkę ciepłą dla celów socjalno - bytowych i technologicznych należy prowadzić na bazie kotłowni lokalnych (pracujących na paliwach niskoemisyjnych ciekłych lub gazowych lub z wykorzystaniem energii elektrycznej),

2) w zakresie emisji hałasu i wibracji do środowiska :

a) poziom hałasu i wibracji nie może przekraczać na granicach posesji zabudowy mieszkaniowej wsi Prószków następujących wartości :

a/ hałas komunikacyjny:

Leg dla pory dziennej [600 -2200] - 60 dB (A)

Leg dla pory nocnej [2200-600] - 50 dB (A),

b/ od pozostałych źródeł hałasu i grupy źródeł :

Leg dla pory dziennej [600 -2200] - 50 dB (A)

Leg dla pory nocnej [2200-600] - 40 dB (A),

b) w obrębie terenów komunikacji / ulice, parkingi / poziom hałasu zewnętrznego nie podlega normowaniu,

c) dla inwestycji emitujących hałas o poziomie wyższym jak 50 dB (A), należy stosować zabezpieczenia przeciwakustyczne w postaci obudów, ekranów akustycznych i wałów ziemnych, pasów zieleni, w przypadku projektowania wentylacji dachowej - mechanicznej należy zastosować wentylatory cichobieżne,

d) na terenach obiektów produkcyjnych i usługowo - produkcyjnych, oznaczonych symbolami PBS, UR, należy prowadzić monitoring akustyczny.

e) w przypadku zmiany, w trakcie obowiązywania niniejszego planu, powszechnie obowiązujących norm akustycznych w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu zewnętrznego , na podstawie których ustalono wartości określone wyżej , obowiązują nowe normy ustanowione prawem powszechnym,

3) w zakresie gospodarki wodno - ściekowej :

- a) zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągu wiejskiego, na zasadach i warunkach określonych przez dysponenta sieci oraz rozbudowę sieci rozdzielczej na terenach rozwojowych,
- b) odprowadzanie ścieków komunalnych - przejściowo dopuszcza się do szczelnego, okresowo wybieralnego zbiornika, docelowo do sieci kanalizacji z odbiorem przez oczyszczalnię ścieków,
- c) odprowadzenie jakichkolwiek innych oczyszczonych ścieków do rowów, wód otwartych lub gruntu wymaga uzyskania przez inwestora pozwolenia wodno - prawnego ,
- d) wody opadowe z powierzchni dachowych , tzw. umownie czyste, mogą być odprowadzane do gruntu,
- e) miejsca i pomieszczenia, w których będą gromadzone toksyczne środki produkcji i odpady poprodukcyjne, muszą posiadać odpowiednie zabezpieczenia przed przenikaniem skażeń do gruntu, wód podziemnych i cieków powierzchniowych,

4) w zakresie gospodarki odpadami:

- a) odpady komunalne - należy składować w stalowych kontenerach, usytuowanych w części gospodarczej terenu a następnie wywozić na gminne składowisko odpadów w Domecku / gm. Komprachcice / , na warunkach określonych przez Zarządcę obiektu,
- b) odpady technologiczne - należy utylizować bądź wykorzystywać gospodarczo w celach przemysłowych i nieprzemysłowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, oraz przejściowo gromadzić w zabezpieczonych miejscach (pomieszczeniach) przewidzianych w projekcie budowlanym inwestycji wraz z rozwiązaniami minimalizującymi możliwość przenikania substancji do gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych,
- c) odprowadzanie odpadów zaliczonych do niebezpiecznych - prowadzenie działalności produkcyjnej , w której wykorzystywane będą materiały i surowce toksyczne lub też w wyniku tej produkcji powstaną odpady kwalifikowane do kategorii niebezpiecznych, wymaga uzyskania zezwolenia Starosty Powiatu, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

Dopuszcza się czasowe gromadzenie odpadów w obiekcie produkcyjnym / w szczelnym pojemniku lub wydzielonym pomieszczeniu/. Dopuszcza się gromadzenie odpadów na powierzchni gruntu po uprzednim jej uszczelnieniu i zabezpieczeniu odbioru odcieku w granicach terenu inwestycji,

- d) na gromadzenie odpadów innych , nie zaliczonych do niebezpiecznych - z wyłączeniem odpadów komunalnych, w ilości poniżej jednego tysiąca ton rocznie, wytwarzający je zobowiązany jest przedłożyć Wójtowi Gminy informację o wytwarzanych odpadach oraz o sposobach gospodarowania wytworzonymi odpadami,
- e) powierzchnie zagrożone zanieczyszczeniem produktami ropopochodnymi i innymi substancjami szkodliwymi mogącymi przenikać do ziemi i wód podziemnych, należy uszczelnić i zabezpieczyć przed sływem na tereny przyległe,
- f) na etapie sporządzania projektu budowlanego należy uzyskać wstępne potwierdzenie odbioru wszystkich odpadów, w tym zwłaszcza odpadów niebezpiecznych,
- g) przed oddaniem obiektu do użytkowania, inwestor zobowiązany jest do uzyskania zezwolenia Starosty Powiatu Opolskiego na wytwarzanie odpadów niebezpiecznych.

Natomiast na dwa miesiące przed rozpoczęciem działalności powodującej powstawanie odpadów innych niż niebezpieczne w łącznej ilości powyżej jednej tony rocznie, z wyłączeniem odpadów komunalnych lub zmiana tej działalności wpływająca na rodzaj lub ilość wytwarzanych odpadów innych niż niebezpieczne, wytwarzający obowiązany jest przedłożyć właściwemu organowi informację o wytwarzanych odpadach oraz o sposobach gospodarowania wytworzonymi odpadami. Informację o wytwarzanych odpadach innych niż niebezpieczne należy przedłożyć:

- Wójtowi Gminy, w przypadku wytwarzania ich w ilości od jednej tony do jednego tysiąca ton rocznie,

- Staroście Opolskiemu, w przypadku gdy wytwarzający wytwarza lub będzie wytwarzał odpady w ilości równej lub większej od jednego tysiąca ton rocznie,

h) w projekcie budowlanym należy określić ilość i rodzaj powstających odpadów technologicznych i określić jednoznacznie sposób i miejsce zagospodarowania [przetwarzania lub utylizacji],

i) gromadzenie odpadów, zaliczonych do niebezpiecznych na powierzchni gruntu, wymaga wykonania dokumentacji hydrogeologicznej w trybie odrębnych przepisów i jeżeli wyniknie to z dokumentacji, założenia piezometrów dla monitorowania jakości wód podziemnych w otoczeniu miejsca gromadzenia odpadów,

j) przejęcie przez odbiorcę odpadów innych niż niebezpieczne od wytwarzającego odpady; odpowiedzialność za ich usuwanie, wykorzystywanie lub unieszkodliwianie wymaga uzyskania zezwolenia na usuwanie tych odpadów - w tym transport - na ich wykorzystywanie lub unieszkodliwianie, Starosty właściwego ze względu na miejsce wykorzystania lub unieszkodliwiania odpadów,

4) w pozostałym zakresie :

1/ przy prowadzeniu robót ziemnych mogących prowadzić do przekształcenia powierzchni ziemi i naruszenia równowagi ekologicznej, należy sporządzić ekspertyzę ekologiczną spełniającą wymogi § 11 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 23 stycznia 1987 roku o ochronie powierzchni ziemi (Dz. U. Nr 4, poz.23),

2/ dla potrzeb projektu budowlanego inwestycji realizowanych na terenach oznaczonych symbolami PBS i UR, należy sporządzić dokumentację geologiczną określającą warunki geotechniczne i gruntowo - wodne w miejscu lokalizacji obiektu budowlanego.

§ 7. Zasady rozwoju układu komunikacyjnego :

a) niniejszym planem ustala się linie rozgraniczające dróg publicznych, ogólnodostępnych wraz z urządzeniami i obiektami pomocniczymi oraz wprowadza się ich klasyfikację funkcjonalną:

KUGp - odcinek wschodniej obwodnicy wsi, w ciągu drogi wojewódzkiej nr 414.

Parametry techniczne drogi / obwodnicy/ :

- szerokość w liniach rozgraniczających - pas komunikacyjny - 50 m.,
- szerokość jezdni - 7,0 m.,
- obustronne pobocza utwardzone - 2 x 2,50 m.,
- obustronne rowy - 2 x 4,00m.,
- obustronny pas strefy ochronnej - 2x 15,0 m.,
- liczba pasów ruchu - 2 jezdnie po 1 pasie ruchu,

- rodzaj nawierzchni - bitumiczna,
- typ nawierzchni - ciężki.

Jeżeli w wyniku ocen środowiskowych stwierdzone zostanie, że inwestycja drogowa spowoduje powstanie zagrożeń dla środowiska, w projekcie należy przewidzieć zastosowanie zasad biernej ochrony środowiska [kształtowanie niwelety drogi i przekroju poprzecznego, z uwzględnieniem wpływu na przyległy teren] i czynnej ochrony środowiska [wały ziemne, osłony przeciwhałasowe, pasy zadrzewień, urządzenia oczyszczające wody spływające z pasa drogowego itp.].

Realizację obwodnicy drogowej wsi traktuje się jako inwestycję celu publicznego.

KUG - droga główna podstawowego układu komunikacyjnego wsi .

Parametry techniczne drogi:

- na terenie zabudowanym:

szerokość jezdni - 7,0 m.

szerokość obustronnego chodnika - 2 x 2,0 m.

szerokość w liniach rozgraniczenia - 15,0 - 18,0 m.

- na terenie niezabudowanym:

szerokość jezdni - 6,0 m.,

szerokość korony drogi - 9,0 m.,

szerokość w liniach rozgraniczenia -

Rodzaj nawierzchni - bitumiczna.

Typ nawierzchni - ciężki.

W liniach rozgraniczających drogi lokalizuje się obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej (zalecane sieci podziemne).

KUZ - droga zbiorcza.

Parametry techniczne drogi:

- na terenie zabudowanym :

szerokość w liniach rozgraniczających - 20 m.,

szerokość jezdni - 6,0 - 7,0 m.,

szerokość obustronnego chodnika 2x 2,0 m.,

- na terenie niezabudowanym :

szerokość jezdni - 6,0 m.,

szerokość korony drogi - 9,0 m.,

szerokość w liniach rozgraniczenia -

Rodzaj nawierzchni - bitumiczna.

Typ nawierzchni - ciężki.

W liniach rozgraniczających drogi lokalizuje się obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej [zalecane sieci podziemne].

KUD - droga dojazdowa .

Parametry techniczne drogi :

szerokość jezdni - 5,5 m,

szerokość w liniach rozgraniczających - 15 m. (dopuszcza się dostosowanie linii rozgraniczających do istniejącego zainwestowania),

szerokość obustronnych chodników - 2 x 2,0 m.

Rodzaj nawierzchni - bitumiczna.

Typ nawierzchni - lekko - średni.

W liniach rozgraniczających lokalizuje się obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej [zalecane sieci podziemne].

KUp - ciągi piesze.

- Szerokość ciągów pieszych - 3,0m.

- Szerokość w liniach rozgraniczenia - 3,0 - 10,0m.

- Rodzaj nawierzchni - kostka betonowa,

b) w liniach rozgraniczających dróg i ulic dopuszcza się:

1) umieszczanie zieleni urządzonej,

2) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach szczególnych, w oparciu o sporządzone dokumentacje techniczne, uzgodnione z zarządcami dróg,

3) lokalizację urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej (przystanki, zatoki autobusowe),

4) do czasu realizacji projektowanych odcinków ulic lub poszerzenia do docelowych parametrów istniejących ulic, dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania terenów, bez możliwości wprowadzenia trwałych obiektów budowlanych, uniemożliwiających docelową realizację ustaleń planu.

§ 8. Zasady rozwoju infrastruktury technicznej.

1. Zaopatrzenie w wodę :

a) dla celów bytowych, usługowo - produkcyjnych oraz ochrony przeciwpożarowej - z wiejskiej sieci wodociągowej, wyprowadzonej z ujęcia wody Żimnice i prowadzonej w liniach rozgraniczających dróg i ulic,

b) w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się prowadzenie odcinków sieci poza liniami rozgraniczającymi dróg i ulic, w uzgodnieniu z właścicielami i użytkownikami nieruchomości,

c) w przypadku prowadzenia sieci przez nieruchomości, wymagane formalne ustalenie zasad dostępności do sieci w sytuacjach awaryjnych lub w celu modernizacji.

2. Kanalizacja sanitarna :

a) oparta o system grawitacyjno - tłoczny z przepompowniami ścieków (NOp), a następnie odprowadzenie do oczyszczalni ścieków ,

b) dopuszcza się prowadzenie odcinków kanalizacji sanitarnej poza liniami rozgraniczającymi dróg i ulic , w uzgodnieniu z właścicielami nieruchomości,

c) w przypadku prowadzenia sieci przez , wymagane formalne ustalenia zasad dostępności do sieci w sytuacjach awaryjnych lub w celu modernizacji,

d) ustala się zakaz lokalizacji bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne (szamb) w nowo projektowanej zabudowie mieszkalnej i usługowej.

3. Kanalizacja deszczowa :

a) docelowo przewidywana realizacja kanalizacji deszczowej zbierającej wody opadowe z nawierzchni utwardzonych (ulic, placów, terenów zabudowy), przewody prowadzone w liniach rozgraniczających ulic, odprowadzenie wód opadowych za

pomocą projektowanych kolektorów, do istniejących cieków i rowów (za zgodą ich zarządcy),

b) bezwzględnie zabrania się wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntu.

4. Elektroenergetyka :

a) zasilanie odbiorców z terenu objętego planem będzie następować istniejącą siecią napowietrzną niskiego napięcia :

1) adaptuje się istniejące stacje transformatorowe, z dopuszczeniem możliwości ich modernizacji lub likwidacji,

2) dopuszcza się kablowanie istniejących odcinków linii sieci napowietrznych w przypadku kolizji z projektowaną zabudową oraz w rejonach intensywnej istniejącej i projektowanej zabudowy, na koszt inwestora, po uzgodnieniu z zarządcą sieci,

3) ustala się lokalizacje stacji transformatorowych (EE), zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu. Szczegółowa lokalizacja budowy nowych obiektów określona zostanie w decyzji lokalizacyjnej,

4) dopuszcza się lokalizację dodatkowych stacji transformatorowych w granicach terenów oznaczonych symbolami PBS i usług komercyjnych MUR,

5) dla projektowanych stacji transformatorowych należy przyjąć :

- odległość stacji od zabudowy - 10,0m,

- odległość stacji od drogi - 6,0 m.,.

- rezerwa terenu pod stacją typu kablowego 7x7 m.,.

- do każdej stacji należy zapewnić dojazd,

- sieć niskiego napięcia głównie jako napowietrzna, prowadzona wzdłuż pasa drogowego, dozwolone kablowanie istniejących i projektowanych odcinków sieci,

- oświetlenie uliczne na słupach wspólnie z siecią n/n,

b) w zakresie sieci wysokich napięć:

1/ w granicach opracowania planu ustala się przebieg linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 400 KV relacji Dobrzeń - Wielopole,

2/ przebieg linii określa rysunek planu,

3/ dla linii ustala się strefę ochronną - ograniczonego inwestowania w pasie 70,0 m. /35,0m po obu stronach linii / , w obrębie której wyklucza się lokalizację obiektów związanych ze stałym pobytym ludzi oraz obiektów wymagających szczególnej ochrony. Dopuszcza się okresowe przebywanie ludzi w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą, turystyczną, rekreacyjną,

4/ jako inwestycja zaliczona jest do szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi,

5/ wielkość strefy ograniczonego inwestowania , granice i zasady użytkowania mogą ulec zmianie, jeśli będzie to wynikać z oceny oddziaływania inwestycji na środowisko i zdrowie ludzi , na podstawie odpowiednich obliczeń projektowych i badań modelowych oraz w oparciu o obowiązujące przepisy szczególne jej stanowienia.

5. Ciepłownictwo :

a) nie przewiduje się zorganizowanego systemu grzewczego dla obszaru objętego

planem,

b) zaopatrzenie w ciepło - w oparciu o indywidualne źródła oparte o ekologiczne nośniki energii.

6. Telekomunikacja :

a) urządzenia oraz kanalizację kablową prowadzoną w liniach rozgraniczających dróg (w pasie chodnika, należy lokalizować zgodnie z przepisami szczególnymi i Polskimi Normami.

§ 9. Ogólne zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane.

1. Ustala się minimalne powierzchnie dla nowo wydzielanych działek budowlanych / nie objętych dotychczas geodezyjnym podziałem/:

1) w zabudowie oznaczonej symbolem MN:

a) wolno stojącej = 600 m²

b) bliźniaczej = 450 m²

2) w zabudowie oznaczonej symbolem: MNUR= 1.500 m²

3) w zabudowie oznaczonej symbolem :UR = 1.500 m².

2. Linie postulowanych w planie podziałów geodezyjnych działek , oznaczone na rysunku planu, nie są ściśle obowiązujące, dopuszcza się ich zmiany w dostosowaniu do wielkości określonych w pkt.1 i aktualnego stanu własności lub innych uwarunkowań.

§ 10. Tereny projektowane do zabudowy są zgodne z kierunkami rozwoju wsi, przyjętymi w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania przestrzennego Gminy, uchwalonym 28 grudnia 1998 roku oraz uwzględniają wnioski złożone przez zainteresowanych właścicieli i użytkowników terenów i nieruchomości , po podaniu do publicznej wiadomości o przystąpieniu do opracowania planu oraz w trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

§ 11. Zgodnie z art. 10 ust. 3 i art.36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się następujące stawki procentowe w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości objętych niniejszym planem, służące naliczeniu jednorazowej opłaty uiszczonej przez właścicieli nieruchomości, w przypadku ich zbycia w ciągu 5 lat od dnia, w którym ustalenia niniejszego planu stały się obowiązujące.

1) tereny zabudowane MM - 20.%

2) tereny nowo projektowanej zabudowy MN - 20%

3) tereny nowo projektowanej zabudowy MNUR - 30%

4) tereny nowo projektowanej zabudowy PBS ; UR - 30%

5) tereny usług komercyjnych U - 30%

6) pozostałe tereny - 0%.

§ 12.

1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

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

PRÓSZKÓW

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

grafika

* Z dniem 23 lipca 2006 r. ustalenia planu przyjętego niniejszą uchwałą utraciły moc dla obszaru i w zakresie przeznaczenia i zagospodarowania terenów objętych uchwałą nr XLII/360/2006 z dnia 27 kwietnia 2006 r. w sprawie zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Prószków (Opols.06.42.1350), zgodnie z § 9 ust. 1 przywołanej uchwały. Z dniem 22 lipca 2007 r. uchwała utraciła moc:- w części dotyczącej obszaru objętego planem zatwierdzonym uchwałą nr VII/62/2007 z dnia 26 kwietnia 2007 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Prószków (Opols.07.46.1562) za wyjątkiem ustaleń dotyczących stref ochrony konserwatorskiej, zgodnie z § 18 przywołanej uchwały.- w części dotyczącej obszaru objętego planem zatwierdzonym uchwałą nr VII/63/2007 z dnia 26 kwietnia 2007 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Prószków - działka nr 1443/5, przy ulicy Partyzanckiej (Opols.07.46.1563), zgodnie z § 15 przywołanej uchwały. Z dniem 10 maja 2008 r. plan uchwalony niniejszą uchwałą został zmieniony w zakresie obejmującym obszar położony przy ulicy Daszyńskiego - działki nr: 1203, 1204, 1205, 1206, 1207, 1208, 1209 oraz 965/2, 1255, 1256, 1263 w obrębie Prószków, zgodnie z § 1 uchwały nr XVIII/136/2008 z dnia 8 lutego 2008 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Prószków - rejon ulicy Daszyńskiego (Opols.08.25.913). Z dniem 13 sierpnia 2015 r. plan uchwalony niniejszą uchwałą został zmieniony w zakresie objętym uchwałą nr IX/61/2015 z dnia 16 lipca 2015 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Prószków (Opols.15.1785), zgodnie z § 21 pkt 1 przywołanej uchwały.

¹ Z dniem 23 lipca 2006 r. załącznik utracił moc dla obszaru i w zakresie przeznaczenia i zagospodarowania terenów objętych uchwałą nr XLII/360/2006 z dnia 27 kwietnia 2006 r. w sprawie zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Prószków (Opols.06.42.1350), zgodnie z § 9 ust. 1 przywołanej uchwały - zob. załącznik nr 1 do przywołanej uchwały. Zmiany nie zostały naniesione na rysunek planu. Z dniem 22 lipca 2007 r. załącznik utracił moc:- w części dotyczącej obszaru objętego planem zatwierdzonym uchwałą nr VII/62/2007 z dnia 26 kwietnia 2007 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Prószków (Opols.07.46.1562) za wyjątkiem ustaleń dotyczących stref ochrony konserwatorskiej, zgodnie z § 18 przywołanej uchwały - zob. załącznik nr 1 do przywołanej uchwały. Zmiany nie zostały naniesione na rysunek planu.- w części dotyczącej obszaru objętego planem zatwierdzonym uchwałą nr VII/63/2007 z dnia 26 kwietnia 2007 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Prószków - działka nr 1443/5, przy ulicy Partyzanckiej (Opols.07.46.1563), zgodnie z § 15 przywołanej uchwały - zob. załącznik nr 1 do przywołanej uchwały. Zmiany nie zostały naniesione na rysunek planu. Z dniem 10 maja 2008 r. załącznik został zmieniony w zakresie obejmującym obszar położony przy ulicy Daszyńskiego - działki nr: 1203, 1204, 1205, 1206, 1207, 1208, 1209 oraz 965/2, 1255, 1256, 1263 w obrębie Prószków, zgodnie z § 1 uchwały nr XVIII/136/2008 z dnia 8

lutego 2008 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Prószków - rejon ulicy Daszyńskiego (Opols.08.25.913) - zob. załącznik nr 1 do przywołanej uchwały. Zmiany nie zostały naniesione na rysunek planu. Z dniem 13 sierpnia 2015 r. załącznik został zmieniony w zakresie objętym uchwałą nr IX/61/2015 z dnia 16 lipca 2015 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Prószków (Opols.15.1785), zgodnie z § 21 pkt 1 przywołanej uchwały - zob. załączniki nr 1-4 do przywołanej uchwały. Zmiany nie zostały naniesione na rysunek planu.