

Uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Zimnice Małe, gmina Prószków.

Opols.2011.85.1108 z dnia 2011.08.04

Status: Akt obowiązujący

Wersja od: 4 sierpnia 2011 r.

UCHWAŁA Nr VIII/63/2011 RADY MIEJSKIEJ W PRÓSZKOWIE

z dnia 30 czerwca 2011 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Zimnice Małe, gmina Prószków.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. nr 80, poz. 717 ze zm.), po stwierdzeniu zgodności ze "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Prószków" uchwalonym przez Radę Gminy w Prószkowie uchwałą Nr IV/19/98 z dnia 29 grudnia 1998 r., ze zmianą wprowadzoną Uchwałą Rady Miejskiej w Prószkowie Nr XXVII/ 193/2004 z dnia 30 listopada 2004 r. oraz w nawiązaniu do Uchwały Rady Miejskiej w Prószkowie Nr XXXII/268/2009 z dnia 18 czerwca 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Zimnice Małe, Rada Miejska w Prószkowie uchwała, co następuje:

Rozdział I

Przepisy ogólne

§ 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Zimnice Małe, gmina Prószków, zwaną dalej planem.

1. Integralną częścią ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały są następujące załączniki:

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

§ 2.

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

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia dotyczące obszaru określonego w § 1

niniejszej uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

2) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć załącznik graficzny do niniejszej uchwały sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

3) **przepisach odrębnych i szczególnych** - należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;

4) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi ten obszar od innych obszarów oznaczony symbolem przeznaczenia podstawowego;

5) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

6) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;

7) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, przy której należy sytuować elewacje frontowe budynków mieszkalnych, dla pozostałych obiektów linia ta stanowi jednocześnie nieprzekraczalną linię zabudowy, dopuszcza się przekroczenie linii zabudowy przez okapy i gzymsy o nie więcej niż 1,0 m, balkony, werandy, tarasy, schody zewnętrzne, wykusze i ganki o nie więcej niż 2,0 m i na długości nie większej niż $\frac{1}{2}$ szerokości elewacji frontowej;

8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, która nie może zostać przekroczona usytuowaniem elewacji wszystkich budynków, dopuszcza się przekroczenie linii zabudowy przez okapy i gzymsy o nie więcej niż 1,0 m, balkony, werandy, tarasy, schody zewnętrzne, wykusze i ganki o nie więcej niż 2,0 m i na długości nie większej niż $\frac{1}{2}$ szerokości elewacji frontowej;

9) **nieuciążliwych usługach lokalnych** - należy przez to rozumieć funkcje usług komercyjnych lub publicznych związane z obsługą projektowanej i istniejącej zabudowy zagrodowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, których uciążliwość mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi nie przekracza swym zasięgiem granic, do których inwestor posiada tytuł prawny;

10) **usługach komercyjnych** - należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowane całkowicie lub z przewagą funduszy niepublicznych we wszelkich dziedzinach działalności gospodarczej;

11) **usługach publicznych** - należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowane całkowicie lub z przewagą funduszy publicznych we wszelkich dziedzinach o charakterze ogólnospołecznym, realizowanych w ramach działań własnych przez samorząd lokalny oraz w ramach zadań zleconych lub wprowadzonych w drodze negocjacji przez administrację rządową;

12) **agroturystyce** - należy przez to rozumieć działalność usługowo - turystyczną prowadzoną przez rolników na terenie własnego rodzinnego gospodarstwa rolnego, nie objętą podatkiem dochodowym od osób fizycznych,

13) **urządzeniach towarzyszących** - należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej, zaplecza parkingowe i garażowe (trwale związane z gruntem) oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego;

14) **zieleni towarzyszącej** - należy przez to rozumieć zielenią ozdobną, rekreacyjną, izolacyjną oraz ogrody przydomowe.

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

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

§ 4. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1. granice obszaru objętego planem;
2. linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3. obowiązujące linie zabudowy;
4. nieprzekraczalne linie zabudowy;
5. podstawowe przeznaczenie terenu wyrażone na rysunku planu symbolem i numerem porządkowym;
6. obiekt zabytkowy wpisany do rejestru zabytków;
7. obiekty zabytkowe wpisane do gminnej ewidencji zabytków;
8. stanowisko archeologiczne;
9. napowietrzne linie elektroenergetyczne o średnim napięciu wraz z granicami w obrębie których obowiązują ograniczenia, zgodnie z Polskimi Normami i pozostałymi przepisami odrębnymi;
10. istniejący gazociąg wysokiego ciśnienia DN 350 relacji Zdieszowice - Gać wraz ze strefą ochronną oraz projektowany gazociąg wysokiego ciśnienia DN 500 relacji Zdieszowice - Wrocław wraz ze strefą kontrolowaną.

Rozdział II

Przepisy szczegółowe dla obszaru objętego planem

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

1. Ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi i oznaczonymi odpowiednio symbolami na rysunku planu:

- 1) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolami 1 RM - 8 RM;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami 1 MN - 13 MN;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem MW;
- 4) teren zabudowy zagrodowej z usługami, oznaczony symbolem RMU;
- 5) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone symbolami 1 MNU - 8 MNU;

- 6) tereny usług komercyjnych, oznaczone symbolami 1 U - 4 U;
- 7) teren usług publicznych, oznaczony symbolem UP;
- 8) teren usług kultury sakralnej, oznaczony symbolem UKs;
- 9) teren usług sportu i rekreacji, oznaczony symbolem US;
- 10) teren produkcji gospodarki polowej i zwierzęcej oraz obsługi rolnictwa, oznaczony symbolem RU;
- 11) tereny rolnicze, oznaczone symbolami 1 R - 19 R;
- 12) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolami 1 WS - 5 WS;
- 13) tereny urządzeń obsługi zakładu górniczego, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 TG, 2 TG;
- 14) tereny urządzeń elektroenergetycznych, oznaczone symbolami 1 E - 3 E;
- 15) teren urządzeń gospodarki ściekowej, oznaczone symbolami 1 NP, 2 NP;
- 16) teren urządzeń obsługi komunikacji samochodowej (parking), oznaczony symbolem KS;
- 17) teren drogi klasy GP - głównej ruchu przyspieszonego (droga krajowa nr 45), oznaczony symbolem KDGP;
- 18) tereny dróg klasy Z - zbiorcze, oznaczone symbolami 1 KDZ, 2 KDZ;
- 19) tereny dróg klasy D - dojazdowe, oznaczone symbolami 1 KDD - 12 KDD;
- 20) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami 1 KDW, 2 KDW;
- 21) tereny ciągów pieszo - jezdnych wewnętrznych, oznaczone symbolami 1 KDp - 4 KDp;
- 22) teren ciągu pieszego, oznaczony symbolem KX;
- 23) tereny dróg transportu rolnego, oznaczone symbolami 1 KDR - 3 KDR.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) na terenach zainwestowanych formę nowych obiektów należy dostosować do skali, ukształtowania bryły i detalu istniejącej zabudowy zlokalizowanej w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, w tym formy i wysokości dachu, układu kalenicy, poziomu posadowienia parteru;
- 2) na terenach niezainwestowanych formę obiektów w granicach terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi należy kształtować w nawiązaniu do lokalnej tradycji architektonicznej zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczegółowych dla wyznaczonych terenów w liniach rozgraniczających -rozdział III;
- 3) wydzielenie nowych działek budowlanych na terenach niezainwestowanych należy realizować przy istniejących ulicach lub z własnym dojazdem, w sposób niekolidujący z projektowanymi układami komunikacyjnymi;
- 4) zakazuje się na obszarze objętym planem:
 - a) lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej,
 - b) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 1000 m²,
 - c) lokalizacji otwartych placów związanych ze składowaniem, gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów oraz surowców wtórnych,
 - d) wydziałania działek nie mających dostępu do drogi publicznej lub do drogi wewnętrznej posiadających podłączenie do drogi publicznej, z wyjątkiem sytuacji gdy służy ono powiększeniu działki mającej dostęp do drogi,

e) grodzienia nieruchomości przyległych do wód powierzchniowych w odległości mniejszej niż 3 m od linii brzegu.

2. Ustala się nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy w następujących odległościach:

1) 10 m od linii rozgraniczającej drogi głównej ruchu przyspieszonego (dotyczy obiektów nie związanych ze stałym pobytem ludzi) z dopuszczeniem mniejszej odległości dla urządzeń obsługi komunikacji samochodowej;

2) 8 m od linii rozgraniczającej dróg zbiorczych lub zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami jak na rysunku planu z dopuszczeniem mniejszej odległości dla urządzeń obsługi komunikacji samochodowej;

3) 6 m od linii rozgraniczającej dróg dojazdowych, drogi wewnętrznej, ciągów pieszo - jezdnych oraz dróg transportu rolnego lub zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami jak na rysunku planu;

4) 3 m od granicy cieków i rowów melioracyjnych;

5) dla istniejących, przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, budynków mieszkalnych, usługowych, gospodarczych i innych lub ich części, nie spełniających swym położeniem ustalonych w planie linii zabudowy dopuszcza się remont i przebudowę budynków, a w przypadku rozbudowy lub odbudowy należy dostosować się do linii zabudowy określonych w niniejszym planie, z wyjątkiem obiektów zabytkowych w odniesieniu do których obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2 i 4.

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

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

1) obszar położony w zachodniej części opracowania (w liniach rozgraniczających drogi krajowej nr 45) w granicach przedstawionych na załączniku nr 1 do uchwały położony jest na Obszarze Chronionego Krajobrazu "Bory Niemodlińskie", utworzonego z dniem 26 maja 1988 r., uchwałą Wojewódzkiej Rady Narodowej w Opolu Nr XXIV/ 193/88;

2) na obszarze objętym planem wprowadza się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (w tym również obiektów łączności);

3) dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wymagają one przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska;

4) prowadzona działalność usługowa nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz wywoływać konieczność ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania;

5) na całym obszarze obowiązuje zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód: powierzchniowych, podziemnych i gruntów;

6) nakazuje się wprowadzenie obudowy biologicznej cieków i rowów melioracyjnych chroniącej je przed zanieczyszczeniem;

7) nakazuje się utrzymanie we właściwym stanie i konserwowanie istniejącej zieleni przydrożnej, a także wykonanie nowych nasadzeń drzew, zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami przyrodniczymi;

- 8) dla obiektów w których będą przechowywane substancje toksyczne, w tym ropopochodne oraz substancje promieniotwórcze należy wykonać zabezpieczenia eliminujące przenikanie ich do wód powierzchniowych, podziemnych i gruntu wraz z urządzeniami monitorującymi;
- 9) masy ziemne usuwane lub przemieszczone podczas realizacji inwestycji na obszarze objętym planem należy wykorzystać na miejscu przy rekultywacji terenu lub zagospodarować zgodnie z przepisami o odpadach;
- 10) na obszarze objętym planem wyklucza się stosowanie urządzeń grzewczych o niskiej intensywności spalania, ze względu na ich wysoką emisję zanieczyszczeń do środowiska;
- 11) obszar objęty planem znajduje się w zasięgu występowania użytkowego poziomu wodonośnego w utworach kredy (ujmowanego w studniach pobliskiego ujęcia Zimnice Małe - Żlinice) oraz w granicach śródlądowych zbiorników wód podziemnych, gromadzących wody w triasowych utworach szczelinowych, opisywanych dotychczas jako główne zbiorniki wód podziemnych: G.Z.W.P. 333 "Opole - Zawadzkie" (trias, utwory szczelinowo - krasowe), G.Z.W.P. 335 "Krapkowice - Strzelce Opolskie" (trias, utwory szczelinowo - porowe) oraz G.Z.W.P. 336 "Niecka Opolska" (kreda, utwory szczelinowo - porowe) i w związku z tym wszelkie przedsięwzięcia na obszarze objętym planem powinny spełniać wymagania przepisów szczególnych z zakresu ochrony środowiska, w tym szczególnie z zakresu gospodarki wodnej i ściekowej;
- 12) wprowadza się obowiązek zachowania poziomów hałasu w środowisku określonych w przepisach odrębnych, dla następujących terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:
 - a) 1 RM - 8 RM, 1 MN - 13 MN - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) 1 MNU - 8 MNU, RMU - jak dla zabudowy mieszkaniowej z usługami rzemieślniczymi,
 - c) UP - jak dla terenu zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży.

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

1. Ustala się ochronę obiektu zabytkowego wpisanego do rejestru zabytków - spichlerz (wybudowany jako zamek), XVI - XIX wiek, nr wpisu 2009/74 z dnia 29.04.1974 r.
2. Dla obiektu zabytkowego wpisanego do rejestru zabytków ustala się rygory ochrony formy architektonicznej obiektu polegające na zakazie: rozbudowywania, odbudowywania, przebudowywania, zdobienia, uzupełniania, rozkopywania oraz dokonywania innych zmian bez zezwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (dotyczy to również robót prowadzonych w najbliższym otoczeniu zabytku).
3. Ustala się ochronę obiektów zabytkowych wpisanych do gminnej ewidencji zabytków:
 - 1) oficyna zamkowa, około 1836 r.;
 - 2) budynek mieszkalny, ul. Szkolna 2;
 - 3) budynek mieszkalny, ul. Wiejska 13;
 - 4) budynek szkoły, ul. Szkolna 13;
4. Wobec obiektów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady ochrony:
 - 1) należy zachować bryłę obiektu, historyczny detal architektoniczny, kształt i geometrię dachu, podziały w elewacji, stolarkę okienna i drzwiową oraz wystrój architektoniczny;
 - 2) należy stosować kolorystykę i materiały nawiązujące do używanych w przeszłości, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych, zakazuje się stosowania okładzin

ściennych typu "siding";

3) elementy elewacyjne instalacji technicznych należy projektować i montować z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów;

4) dopuszcza się możliwość rozbiórki obiektów zabytkowych, po przedstawieniu oceny stanu technicznego i uzyskaniu uzgodnienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;

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

5. W zakresie ochrony zabytkowego krajobrazu kulturowego ustala się:

1) zakaz lokalizowania zabudowy niedostosowanej pod względem architektonicznym do środowiska kulturowego regionu;

2) na terenach zainwestowanych, głównie na terenie historycznego zwartej układu przestrzennego wsi Zimnice Małe formę przestrzenną nowych, przebudowywanych i rozbudowywanych budynków należy dostosować do istniejących budynków o charakterystycznych cechach regionalnych, głównie w zakresie gabarytów zabudowy, kształtu i geometrii dachów, detalu architektonicznego oraz zastosowanych technik konstrukcyjnych i materiałów budowlanych.

6. Obejmuje się ochroną następujące stanowiska archeologiczne:

- Nr 3 - punkt osadniczy, z okresu wpływów rzymskich, IV w., IX w., połowa X w., XV wiek,

- Nr 5 - ślad osadniczy z okresu wpływów rzymskich.

7. W obrębie chronionych stanowisk archeologicznych położonych na części terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 6 R, RU oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie ustala się następujące wymogi:

1) przed uzyskaniem pozwolenia na budowę oraz przed uzyskaniem przez inwestora zaświadczenia potwierdzającego akceptację zgłoszenia robót budowlanych nie wymagających pozwolenia na budowę należy uzyskać pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na przeprowadzenie prac ziemnych;

2) ewentualne prace ziemne muszą być poprzedzone ratowniczymi badaniami archeologicznymi i wykopaliskowymi oraz prowadzone przez uprawnionego archeologa, na koszt inwestora;

3) zasób ewidencji i rejestr stanowisk archeologicznych podlega sukcesywnym uzupełnieniom i weryfikacji;

4) dla nowo odkrywanych stanowisk obowiązują ustalenia jak dla rozpoznanych to jest. konieczność przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych przez uprawnionego archeologa, za pozwoleniem konserwatorskim.

§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące obszary przestrzeni publicznych:

1) teren drogi klasy GP - głównej ruchu przyspieszonego, oznaczony symbolem KDGP;

2) tereny dróg klasy Z - zbiorcze, oznaczone symbolami 1 KDZ, 2 KDZ;

3) tereny dróg dojazdowych, oznaczone symbolami 1 KDD - 12 KDD;

4) tereny ciągów pieszo - jezdnych, oznaczone symbolami 1 KDp - 4 KDp;

5) teren ciągu pieszego, oznaczony symbolem KX;

6) teren usług sportu i rekreacji, oznaczony symbolem US.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

1) na terenach o których mowa w ust. 1 pkt 1 - 5 dopuszcza się lokalizację wszelkich obiektów nie będących technicznymi elementami wyposażenia pasa drogowego, w szczególności pasów zieleni izolacyjnej, obiektów małej architektury, elementów reklamowych i informacyjnych oraz urządzeń technicznych, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych oraz z zasadami określonymi w niniejszej uchwale;

2) na terenie usług sportu i rekreacji dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, urządzeń technicznych, obiektów usługowych, elementów reklamowych i informacyjnych oraz zieleni, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych oraz z zasadami określonymi w niniejszej uchwale;

3) reklamy, tablice informacyjne i obiekty małej architektury należy lokalizować w miejscach zapewniających:

a) właściwą ekspozycję obiektów budowlanych,

b) bezpieczeństwo pieszych i ruchu pojazdów,

c) spełnienie przepisów odrębnych, w tym techniczno - budowlanych;

4) przy realizacji nowego ogrodzenia wzdłuż linii rozgraniczających dróg publicznych i placów wprowadza się następujące zasady:

a) ogrodzenie ażurowe o maksymalnej wysokości 160 cm,

b) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych.

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

1. We wschodniej części obszaru objętego planem występują tereny zagrożone powodzią, oznaczone na rysunku planu symbolami: 2 RM, 3 RM, 4 RM, 5 RM, 6 RM, 8 RM, MW, 3 MN, 4 MN, 5 MN, 6 MN, 7 MN, 13 MN, 7 MNU, 8 MNU, 1 U, UP, US, UKs, 1 Np, 2 Np, 2 E, KS, 7 R, 8 R, 9 R, 10 R, 11 R, 12 R, 13 R, 17 R, 18 R, 19 R, 2 WS, 3 WS, 4 WS, 5 WS, 2 KDp, 3 KDp, 4 KDp, 4 KDD, 5 KDD, 6 KDD, 7 KDD, 2 KDZ (część).

2. W zakresie zasad zagospodarowania ustala się:

1) zakaz sadzenia drzew lub krzewów wzdłuż cieków wodnych, za wyjątkiem zieleni służącej regulacji wód oraz umocnień brzegów;

2) zakaz zmiany ukształtowania terenu, wykonania innych robót i czynności, które mogłyby utrudnić ochronę przed powodzią;

3) zakaz lokalizacji inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych a także innych materiałów, które mogą zanieczyścić wodę, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, w tym w szczególności ich składowania.

3. Na obszarze objętym planem nie znajdują się tereny zagrożone osunięciem się mas ziemnych oraz tereny górnicze.

§ 11. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

Na obszarze objętym planem wyznacza się tereny objęte zakazem zabudowy kubaturowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 R - 19 R oraz 1 TG, 2 TG.

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

1. Dla potrzeb obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem wyznacza się przebiegi dróg: głównej ruchu przyspieszonego, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDGP, zbiorczych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 KDZ, 2 KDZ, dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 KDD - 12 KDD, wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 KDW, 2 KDW, ciągów pieszo - jezdnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 KDp - 4 KDp, ciągu pieszego, oznaczonego na rysunku planu symbolem KX oraz dróg transportu rolnego, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 KDR - 3 KDR.

2. Ustala się obowiązek zapewnienia poszczególnym terenom właściwej ilości stanowisk postojowych, w tym parkingów i garaży, w ilości nie mniejszej niż:

- 1) 1 miejsce na mieszkanie lub pokój hotelowy;
- 2) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej zlokalizowanej na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe;
- 3) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni zabudowy usługowej;
- 4) w przypadku realizacji więcej niż jednego rodzaju zabudowy w ramach własności, ilość stanowisk postojowych określonych w ust. 1 podlega zsumowaniu.

3. Ustala się następujące ogólne zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) linie rozgraniczające dróg: głównej ruchu przyspieszonego (KDGP) za zgodą zarządcy drogi, zbiorczych (KDZ) za zgodą zarządców dróg, dojazdowych (KDD), ciągów pieszo - jezdnych (KDp), drogi wewnętrznej (KDW), ciągu pieszego (KX), dróg transportu rolnego (KDR) wyznaczone na rysunku planu są równocześnie liniami rozgraniczającymi sieci uzbrojenia technicznego;
- 2) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej podziemnej również pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy w przypadku braku możliwości zlokalizowania tych sieci w obrębie linii rozgraniczających dróg oraz przez tereny rolnicze;
- 3) dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń infrastruktury technicznej jako towarzyszących inwestycjom na terenach działek własnościowych inwestorów;
- 4) należy zapewnić dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) w uzasadnionych względami technicznymi sytuacjach dopuszcza się lokalizację nadziemnych kubaturowych urządzeń infrastruktury technicznej jako obiektów wbudowanych w granicach terenów przeznaczonych na inne funkcje;
- 6) w przypadku zaistnienia konfliktu pomiędzy obiektami sieciowymi a projektowanym zainwestowaniem terenu dopuszcza się przełożenie lub kablowanie sieci, po uzgodnieniu z ich zarządcą.

4. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę poprzez rozbudowę istniejącej rozdzielczej sieci wodociągowej obsługującej istniejącą i projektowaną zabudowę;
- 2) wprowadza się obowiązek wyposażenia sieci wodociągowej w hydranty przeciwpożarowe

dla zabezpieczenia przeciwpożarowego obiektów budowlanych.

5. W zakresie odprowadzenia i unieszkodliwiania ścieków ustala się:

- 1) odprowadzenie ścieków komunalnych i bytowych, których dopuszczalny skład określają przepisy odrębne do projektowanej rozdzielczej kanalizacji sanitarnej grawitacyjno - ciśnieniowej wsi Zimnice Małe na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
- 2) odprowadzenie ścieków pochodzenia przemysłowego i technologicznego po uprzednim oczyszczeniu na terenie własnym inwestora do projektowanej rozdzielczej kanalizacji sanitarnej grawitacyjno - ciśnieniowej wsi Zimnice Małe na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
- 3) budowę kanalizacji sanitarnej ułożonej zgodnie z zasadami podanymi w ust. 3 oraz przepompowni ścieków;
- 4) odprowadzenie ścieków odbywać się będzie do oczyszczalni ścieków w Opolu lub alternatywnie do oczyszczalni ścieków w innej miejscowości;
- 5) do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej wszelkie działania w zakresie gospodarki ściekowej muszą być prowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi, dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe, lokalizowanych na działkach zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz do lokalnych przydomowych oczyszczalni ścieków.

6. W zakresie odprowadzenia wód opadowych ustala się:

- 1) odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo w teren lub do istniejących rowów melioracyjnych i cieków wodnych na warunkach określonych przez ich właścicieli oraz na terenach uzbrojonych do kanalizacji deszczowej;
- 2) budowę kanalizacji deszczowej ułożonej zgodnie z zasadami podanymi w ust. 3;
- 3) obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych, jeśli takie wystąpią przed ich wprowadzeniem do kanalizacji deszczowej;
- 4) obowiązek utwardzenia i skanalizowania terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia ww. substancjami, o których mowa w pkt 3;
- 5) dopuszcza się lokalizowanie przydomowych zbiorników na deszczówkę (mała retencja).

7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zasilanie w energię elektryczną odbiorców z istniejącej i projektowanej sieci rozdzielczej kablowej lub napowietrznej niskiego napięcia na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
- 2) dla potrzeb istniejącego i projektowanego zainwestowania (głównie zabudowa zagrodowa, mieszkaniowa jednorodzinna, mieszkaniowo - usługowa) wyznacza się tereny pod stacje transformatorowe, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 E - 3 E oraz trasy linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia zgodnie z zasadami zawartymi w ust. 3;
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych na terenach własnych inwestora, z zapewnieniem dostępu transportu i obsługi tych urządzeń;
- 4) dopuszcza się zmianę przeznaczenia niewykorzystanych terenów pod urządzenia elektroenergetyczne, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 E - 3 E i scalenia ich z terenami sąsiednimi;
- 5) pozostawia się przebieg tras istniejących linii elektroenergetycznych o średnim napięciu

wraz z strefami, w obrębie których obowiązują ograniczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz pozostałymi przepisami dotyczącymi linii elektroenergetycznych;

6) zakazuje się lokalizowania obiektów budowlanych na stały pobyt ludzi oraz trwałego zagospodarowania terenu zielenią średnią i wysoką w obrębie strefy, o której mowa w ust. 7 pkt 5;

7) dopuszcza się przełożenie lub kablowanie sieci elektroenergetycznych na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci.

8. W zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się:

1) na terenie objętym planem przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN 350, PN 4,0 MPa relacji Zdieszowice - Gać oraz projektowany gazociąg wysokiego ciśnienia DN 500, PN 8,0 MPa relacji Zdieszowice - Wrocław;

2) strefa ochronna sieci gazowej wysokiego ciśnienia (pas terenu 2 x 35 m), której lokalizację pokazano na rysunku planu stanowi obszar, w którym operator sieci jest uprawniony do zapobiegania wszelkiej działalności mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłową eksploatację gazociągów;

3) dopuszcza się zmianę szerokości strefy ochronnej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

4) w strefie ochronnej, o której mowa w pkt 2 wprowadza się zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy;

5) obowiązek zapewnienia służbom technicznym swobodnego dojazdu do gazociągów w celu bieżącej obsługi, napraw lub przebudowy oraz przemieszczania się wzdłuż i w obrębie strefy ochronnej;

6) obowiązek uzgodnienia z operatorami sieci gazowej lokalizacji obiektów wzdłuż strefy ochronnej, przed wydaniem pozwolenia na budowę;

7) dopuszcza się na warunkach uzgodnionych z operatorami gazociągów wykonywanie przejazdów i przejść przez teren strefy ochronnej gazociągu w celu połączeń komunikacyjnych terenów sąsiadujących przedzielonych gazociągiem;

8) wprowadza się zakaz nasadzania drzew i krzewów w odległości 2 m od osi projektowanego gazociągu;

9) dopuszcza się lokalizację sieci podziemnego uzbrojenia technicznego po uzgodnieniu i na warunkach określonych przez operatorów gazociągów;

10) zakaz prowadzenia działalności gospodarczej mogącej zagrazić trwałości gazociągów podczas eksploatacji;

11) wszelkie inwestycje budowlane oraz prowadzenie działalności gospodarczej w obrębie strefy ochronnej gazociągów wymagają uzgodnienia z operatorem gazociągów;

12) zaopatrzenie w gaz odbiorców poprzez budowę rozdzielczej sieci gazowej średniego ciśnienia na warunkach określonych przez operatora sieci;

13) ułożenie rozdzielczej sieci gazowej na warunkach określonych przez właściciela sieci oraz zgodnie z zasadami podanymi w ust. 3;

14) do czasu realizacji sieci gazowej dopuszcza się korzystanie ze zbiorników gazowych stacjonarnych lokalizowanych w granicach własności, zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się wykorzystanie do ogrzewania

ekologicznych źródeł ciepła:

- 1) paliwo płynne lub inne o niskiej zawartości siarki, gazowe, elektryczne oraz niekonwencjonalne źródła energii, przy zastosowaniu urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu zanieczyszczeń;
- 2) dopuszcza się wykorzystanie paliw stałych z zastosowaniem technologii o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery;
- 3) zbiorniki stacjonarne gazowe lub olejowe należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

10. W zakresie usług telekomunikacyjnych ustala się:

- 1) zaopatrzenie w łącza telefoniczne z istniejącej i projektowanej sieci rozdzielczej (napowietrznej lub kablowej) - na warunkach określonych przez operatorów sieci;
- 2) budowę sieci telekomunikacyjnych we wspólnych kanałach zbiorczych w porozumieniu ze wszystkimi operatorami sieci, ułożonych zgodnie z zasadami podanymi w ust. 3, w przypadku braku możliwości budowy sieci w kanałach zbiorczych dopuszcza się budowę sieci poza kanałami zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń przekaźnikowych telekomunikacji w tym konstrukcji wieżowych i stacji bazowych telefonii komórkowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. W zakresie usuwania odpadów ustala się:

- 1) usuwanie odpadów stałych komunalnych do szczelnych pojemników - kontenerów i ich późniejsze wywiezienie na wysypisko odpadów komunalnych na warunkach określonych przez dysponenta wysypiska;
- 2) sposób postępowania z odpadami (w tym innymi) na zasadach określonych w przepisach o odpadach;
- 3) wytwórcy odpadów zobowiązani są do stosowania technologii minimalizujących powstawanie odpadów i ograniczających ich uciążliwość dla środowiska.

12. W zakresie melioracji ustala się obowiązek przebudowy systemu drenarskiego lub jego naprawy, w przypadku gdy inwestycje realizowane będą na gruntach zdrenowanych, po uzyskaniu stosownych uzgodnień z właściwym organem do spraw melioracji.

§ 13. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania urządzenia i użytkowania terenów.

1. Do czasu realizacji ustaleń planu pozostawia się dotychczasowe użytkowanie terenów.

Rozdział III

Przepisy szczegółowe dla wyznaczonych terenów w liniach rozgraniczających

§ 14. Tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 RM - 8 RM.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi zabudowa zagrodowa;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) nieuciążliwych usług związanych z produkcją rolniczą o powierzchni nie przekraczającej 100 m², usługi mogą być lokalizowane w adaptowanych pomieszczeniach budynku mieszkalnego lub gospodarczego, w pomieszczeniach dobudowanych do budynków lub w

obiektach wolnostojących,

b) usług agroturystycznych,

c) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,

d) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego, dróg wewnętrznych, miejsc parkingowych i garaży wolnostojących.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

1) wymóg kształtowania zabudowy w nawiązaniu do lokalnej tradycji architektonicznej;

2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i zmianę sposobu użytkowania zgodnie z podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem terenu istniejących budynków (mieszkalne, usługowe, gospodarcze oraz hodowlane), zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz zasadami kształtowania zabudowy ustalonymi w pkt 4-8;

3) dopuszcza się sytuowanie ściany budynków gospodarczych i mieszkalnego w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy w przypadku lokalizowania zabudowy na obu sąsiadujących ze sobą działkach;

4) wysokość nowej oraz przebudowywanej i rozbudowywanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych (nie licząc piwnic);

5) wysokość nowej zabudowy gospodarczej nie może przekroczyć 1 kondygnacji nadziemnej;

6) wysokość nowej oraz przebudowywanej i rozbudowywanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej liczona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu dachu nie może przekroczyć 12 m a zabudowy gospodarczej (budynki gospodarcze, hodowlane, garaże) nie może przekroczyć 9 m;

7) dachy budynków mieszkalnych i usługowych dwuspadowe, naczółkowe lub wielospadowe o przedłużonej kalenicy, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych 30° - 45° , przy czym dopuszcza się wprowadzenie lukarn i innych elementów wzbogacających formę dachu, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi oraz blachą;

8) dachy budynków gospodarczych dwuspadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi oraz blachą, dopuszcza się jednospadowe w przypadku dobudowy do innych budynków lub lokalizowanych przy granicy działki, minimalny kąt nachylenia połaci dachowych 10° ;

9) na terenach oznaczonych symbolami: 2 RM, 3 RM, 4 RM, 5 RM, 6 RM, 8 RM poziom posadzki budynków mieszkalnych należy wynieść 120 cm powyżej naturalnego poziomu terenu z uwagi na zagrożenie powodzią;

10) maksymalna dopuszczalna obsada w budynkach inwentarskich na jednej działce zabudowy zagrodowej nie powinna przekroczyć 20 DJP;

11) minimalna szerokość wydzielonej drogi wewnętrznej powinna wynosić 6 m;

12) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 70 % powierzchni działki, w tym powierzchnia zabudowy 40 % (nie dotyczy działek istniejących przekraczających ww. wskaźniki);

13) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 30 % powierzchni działki;

14) obowiązek wyznaczenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podstawowego miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 12 ust. 2.

3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się podział terenu na działki budowlane:

1) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić 22 m;

2) minimalna powierzchnia działki zabudowy zagrodowej nie może być mniejsza niż 1200 m²;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi powinien wynosić 70° - 110°.

§ 15. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 MN - 13 MN.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) nieuciążliwych usług lokalnych (komercyjne lub publiczne) o powierzchni nieprzekraczającej 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, usługi mogą być lokalizowane w adaptowanych pomieszczeniach budynku mieszkalnego lub gospodarczego, w pomieszczeniach dobudowanych do budynków lub w obiektach wolnostojących;

b) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień;

c) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego, dróg wewnętrznych, miejsc parkingowych i garaży wolnostojących, z wykluczeniem parkowania samochodów o nośności powyżej 3,5 t.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

1) wjazdy na działki bezpośrednio z istniejących lub projektowanych ulic;

2) wymóg kształtowania zabudowy w nawiązaniu do lokalnej tradycji architektonicznej;

3) dopuszcza się sytuowanie ściany budynku gospodarczego i garażu w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy w przypadku lokalizowania zabudowy na obu sąsiadujących ze sobą działkach;

4) wysokość nowej oraz przebudowywanej i rozbudowywanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych (nie licząc piwnic) a zabudowy gospodarczej 1 kondygnacji;

5) wysokość nowej oraz przebudowywanej i rozbudowywanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej liczona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu dachu nie może przekroczyć 12 m a wysokość zabudowy gospodarczej (budynki gospodarcze, garaże) nie może przekroczyć 8 m;

6) dachy budynków mieszkalnych i usługowych dwuspadowe, naczółkowe lub wielospadowe o przedłużonej kalenicy, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych 30° - 45°, przy czym dopuszcza się wprowadzenie lukarn i innych elementów wzbogacających formę dachu, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami

dachówko podobnymi oraz blachą;

7) dachy budynków gospodarczych dwuspadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi oraz blachą, dopuszcza się jednospadowe w przypadku dobudowy do innych budynków lub lokalizowanych przy granicy działki, minimalny kąt nachylenia połaci dachowych 10°;

8) na terenach oznaczonych symbolami: 3 MN, 4 MN, 5 MN, 6 MN, 7 MN, 13 MN poziom posadzki budynków mieszkalnych należy wynieść 120 cm powyżej naturalnego poziomu terenu z uwagi na zagrożenie powodzią;

9) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 50 % powierzchni działki, w tym powierzchnia zabudowy 30 % (nie dotyczy działek istniejących przekraczających ww. wskaźniki);

10) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 50 % powierzchni działki;

11) minimalna szerokość wydzielonej drogi wewnętrznej powinna wynosić 6 m;

12) obowiązek wyznaczenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podstawowego miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 12 ust. 2.

3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

1) podział terenu na działki budowlane:

a) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić: 20 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, 14 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,

b) minimalna powierzchnia działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej nie może być mniejsza niż 800 m², zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej 600 m²;

2) w przypadku gdy powierzchnia terenu podlegającego podziałowi uniemożliwia wydzielenie działki o parametrach określonych w ust. 3 pkt 1, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni jednej z nowo wydzielonych działek maksymalnie o 20 % minimalnej powierzchni określonej w ust. 3 pkt 1 (dotyczy skrajnych działek);

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi powinien wynosić 70° - 110°.

§ 16. Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem MW.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowi zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) usług lokalnych (komercyjnych lub publicznych) wbudowanych lub dobudowanych, stanowiących nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej mieszkania,

b) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,

c) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego, miejsc parkingowych i garaży wolnostojących, z wykluczeniem parkowania samochodów o nośności powyżej 3,5 t,

d) elementów reklamowych i informacyjnych sytuowanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników

kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wysokość przebudowywanej oraz rozbudowywanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych;
- 2) wysokość przebudowywanej i rozbudowywanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej liczona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekroczyć 12 m;
- 3) dachy budynków mieszkalnych wielorodzinnych dwuspadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową oraz materiałami dachówkopodobnymi, kąt nachylenia połaci dachowych 20° - 45°, dopuszcza się dach płaski;
- 4) dachy budynków gospodarczych dwuspadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową oraz materiałami dachówkopodobnymi, dopuszcza się jednospadowe w przypadku dobudowy do innych budynków lub lokalizowanych przy granicy działki, minimalny kąt nachylenia połaci dachowych 10°;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 70 % powierzchni działki, w tym powierzchnia zabudowy 50 %;
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 30 % powierzchni działki;
- 7) obowiązek wydzielenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia terenu miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 12 ust. 2.

§ 17. Teren zabudowy zagrodowej z usługami, oznaczony na rysunku planu symbolem RMU.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowi zabudowa zagrodowa z usługami (w tym związanymi z agroturystyką oraz produkcją rolniczą), usługi mogą być lokalizowane w adaptowanych pomieszczeniach budynku mieszkalnego lub gospodarczego, w pomieszczeniach dobudowanych do budynków lub w obiektach wolnostojących;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień;
 - b) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego, dróg wewnętrznych, miejsc parkingowych i garaży wolnostojących;
 - c) elementów reklamowych i informacyjnych sytuowanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wymóg kształtowania zabudowy w nawiązaniu do lokalnej tradycji architektonicznej;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i zmianę sposobu użytkowania zgodnie z podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem terenu istniejących budynków (mieszkalne, usługowe, gospodarcze oraz hodowlane), zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz zasadami kształtowania zabudowy ustalonymi w pkt 4-8;
- 3) dopuszcza się sytuowanie ściany budynków gospodarczych i mieszkalnego w odległości 1,5 m od granicy w z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy w przypadku lokalizowania zabudowy na obu sąsiadujących ze sobą działkach;

- 4) wysokość nowej oraz przebudowywanej i rozbudowywanej zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych (nie licząc piwnic);
- 5) wysokość nowej oraz przebudowywanej i rozbudowywanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej liczona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekroczyć 12 m;
- 6) dachy budynków mieszkalnych i usługowych dwuspadowe lub wielospadowe o przedłużonej kalenicy, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych 30° - 45° , przy czym dopuszcza się wprowadzenie lukarn i innych elementów wzbogacających formę dachu, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówko podobnymi oraz blachą;
- 7) maksymalna wysokość budynków gospodarczych (w tym również hodowlanych) liczona od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku do najwyższego punktu dachu nie może przekroczyć 9 m;
- 8) dachy budynków gospodarczych, garaży i hodowlanych dwuspadowe, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi oraz blachą, dopuszcza się jednospadowe w przypadku dobudowy do innych budynków lub lokalizowanych przy granicy działki, minimalny kąt nachylenia połaci dachowych 10° ;
- 9) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 70 % powierzchni działki, w tym powierzchnia zabudowy 40 %;
- 10) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 30 % powierzchni działki;
- 11) minimalna szerokość wydzielonej drogi wewnętrznej powinna wynosić 6 m;
- 12) obowiązek wydzielenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podstawowego miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 12 ust. 2.

3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się podział terenu na działki zabudowy zagrodowej z usługami w oparciu o następujące zasady:

- 1) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić 30 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki nie może być mniejsza niż $2\,500\text{ m}^2$;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi powinien wynosić 70° - 110° .

§ 18. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 MNU - 8 MNU.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z nieuciążliwymi usługami lokalnymi, usługi mogą być lokalizowane w adaptowanych pomieszczeniach budynku mieszkalnego lub gospodarczego, w pomieszczeniach dobudowanych do budynków lub w obiektach wolnostojących;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
 - b) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego, dróg wewnętrznych, miejsc parkingowych i garaży wolnostojących.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wjazdy na działki bezpośrednio z istniejących lub projektowanych ulic;
- 2) wymóg kształtowania zabudowy w nawiązaniu do lokalnej tradycji architektonicznej;
- 3) dopuszcza się sytuowanie ściany budynku gospodarczego i garażu w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy w przypadku lokalizowania zabudowy na obu sąsiadujących ze sobą działkach;
- 4) wysokość nowej oraz przebudowywanej i rozbudowywanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych;
- 5) wysokość nowej oraz przebudowywanej i rozbudowywanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej liczona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekroczyć 12 m;
- 6) maksymalna wysokość budynków gospodarczych, garaży oraz budynków związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą liczona od poziomu terenu przy najniższej położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu dachu nie może przekroczyć 9 m;
- 7) dachy budynków mieszkalnych i usługowych dwuspadowe, naczółkowe lub wielospadowe o przedłużonej kalenicy, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych 30° - 45° , pokryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi oraz blachą, przy czym dopuszcza się wprowadzenie lukarn i innych elementów wzbogacających formę dachu;
- 8) dachy budynków gospodarczych dwuspadowe o symetrycznie nachylonych połaciach, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi oraz blachą, dopuszcza się jednospadowe w przypadku dobudowy do innych budynków lub lokalizowanych przy granicy działki, minimalny kąt nachylenia połaci dachowych 10° ;
- 9) na terenach oznaczonych symbolami 7 MNU i 8 MNU poziom posadzki budynków mieszkalnych należy wynieść 120 cm powyżej naturalnego poziomu terenu z uwagi na zagrożenie powodzią;
- 10) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 60 % powierzchni działki, w tym powierzchnia zabudowy 35 % (nie dotyczy działek przekraczających ww. wskaźniki);
- 11) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 40 % powierzchni działki;
- 12) minimalna szerokość wydzielonej drogi wewnętrznej powinna wynosić 6 m;
- 13) obowiązek wyznaczenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podstawowego miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 12 ust. 2.

3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) podział terenu na działki zabudowy mieszkaniowo-usługowej w oparciu o następujące zasady:
 - a) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić 20 m;
 - b) minimalna powierzchnia działki powinna wynosić 1000 m^2 ;
- 2) w przypadku gdy powierzchnia terenu podlegającego podziałowi uniemożliwia

wydzielenie działki o parametrach określonych w ust. 3 pkt 1, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni jednej z nowo wydzielonych działek maksymalnie o 20 % minimalnej powierzchni określonej w ust. 3 pkt 1 (dotyczy skrajnych działek);

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi powinien wynosić 70°- 110°.

§ 19. Tereny usług komercyjnych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 U - 4 U.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią usługi komercyjne;

2) dopuszcza się lokalizacje:

a) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,

b) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego, miejsc parkingowych i garaży wolnostojących oraz dróg wewnętrznych,

c) mieszkań towarzyszących stanowiących nie więcej 30 % powierzchni użytkowej obiektu usługowego,

d) urządzeń sportowo - rekreacyjnych.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

1) wymóg kształtowania zabudowy w nawiązaniu do lokalnej tradycji architektonicznej;

2) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących budynków usługowych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz zasadami kształtowania zabudowy ustalonymi w pkt 3-6;

3) wysokość nowej oraz przebudowywanej i rozbudowywanej zabudowy usługowej nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych;

4) wysokość nowej oraz przebudowywanej i rozbudowywanej zabudowy usługowej liczona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu dachu nie może przekroczyć 12 m, a budynków gospodarczych 9 m;

5) dachy budynków usługowych dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych 20° - 45°, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową oraz materiałami dachówkopodobnymi, dopuszcza się stosowanie dachów dostosowanych do względów technicznych i technologicznych (w tym dachów płaskich);

6) dachy budynków gospodarczych dwuspadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową oraz materiałami dachówkopodobnymi, dopuszcza się jednospadowe w przypadku dobudowy do innych budynków lub lokalizowanych przy granicy działki, minimalny kąt nachylenia połaci dachowych 10°;

7) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 75 % powierzchni działki, w tym powierzchnia zabudowy 50 % (nie dotyczy działek istniejących przekraczających ww. wskaźniki);

8) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 25 % powierzchni działki;

9) obowiązek wyznaczenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podstawowego miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w

ilości określonej w § 12 ust. 2.

3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się podział terenu na działki zabudowy usługowej w oparciu o następujące zasady:

- 1) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić 20 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki powinna wynosić 1000 m²;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi powinien wynosić 70° - 110°.

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

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowią usługi publiczne (istniejący budynek przedszkola);

2) dopuszcza się lokalizację:

a) mieszkań towarzyszących wbudowanych stanowiących nie więcej niż 30 % powierzchni użytkowej obiektu usługowego pod warunkiem nie powodowania konfliktów z funkcją podstawową,

b) zieleni urządzonej w tym zadrzewień i zakrzewień,

c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacji, pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego, miejsc parkingowych i garaży wolnostojących, z wykluczeniem parkowania samochodów o nośności powyżej 3,5 t,

d) urządzeń i obiektów sportowo - rekreacyjnych.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

1) Rozbudowę i przebudowę istniejących budynków usługowych pod warunkiem dostosowania części projektowanej budynków do istniejącej formy architektonicznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie może przekroczyć 70 % powierzchni terenu;

3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 30 % powierzchni terenu;

4) obowiązek wyznaczenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podstawowego miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 12 ust. 2.

5) obowiązek wyposażenia budynków użyteczności publicznej w urządzenia zapewniające dostępność tych budynków osobom niepełnosprawnym co najmniej do wysokości pierwszej kondygnacji, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 21. Teren usług kultury sakralnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **UKs**.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowią usługi kultury sakralnej - istniejący kościół p.w. Św. Franciszka z Asyżu;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,

b) obiektów małej architektury,

c) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej pełniących służebną rolę wobec

przeznaczenia podstawowego.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zagospodarowania terenu ustala się obowiązek zachowania istniejącej formy architektonicznej kościoła, przy jego modernizacji, przebudowie i rozbudowie.

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

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowią usługi sportu i rekreacji;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
 - b) obiektów usługowych związanych z przeznaczeniem podstawowym (boiska sportowe) oraz usług kultury o maksymalnej powierzchni zabudowy nie przekraczającej 300 m²,
 - c) obiektów małej architektury,
 - d) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego, miejsc parkingowych terenowych, z wykluczeniem parkowania samochodów o nośności powyżej 3,5 t.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wysokość obiektów usługowych liczona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekroczyć 12 m;
- 2) należy stosować dachy dwuspadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, pokryte dachówką oraz materiałami dachówkopodobnymi, kąt nachylenia połaci dachowych 20° - 45°, dopuszcza się dachy dostosowane do względów techniczno - technologicznych, w tym dachy płaskie;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 80 % powierzchni działki, w tym powierzchnia zabudowy 20 %;
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 20 % powierzchni działki;
- 5) obowiązek wyznaczenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podstawowego miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości 1 miejsce na 10 użytkowników;
- 6) od strony drogi dojazdowej (6 KDD) wprowadza się obowiązek należytego zabezpieczenia terenu sportowego w sposób zapewniający bezpieczeństwo przebywającym na boisku oraz na terenach przyległych.

§ 23. Teren produkcji gospodarki polowej, ogrodniczej i zwierzęcej oraz obsługi rolnictwa, oznaczony na rysunku planu symbolem **RU**.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowią: obiekty produkcji gospodarki polowej, ogrodniczej i zwierzęcej oraz obsługi rolnictwa (składy, magazyny oraz zabudowa usługowa);
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) w obiekcie zabytkowym - spichlerzu dopuszcza się funkcje usługowe takie jak usługi kultury, usługi gastronomii oraz inne (hotel),

- b) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
 - c) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego, dróg wewnętrznych oraz miejsc parkingowych,
 - d) elementów reklamowych i informacyjnych sytuowanych zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
- 1) wymóg kształtowania zabudowy w sposób zharmonizowany z lokalnym krajobrazem;
 - 2) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących budynków oraz zmianę sposobu użytkowania zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz zasadami kształtowania zabudowy ustalonymi w pkt 3 i 4;
 - 3) wysokość nowych oraz przebudowywanych i rozbudowywanych obiektów związanych z produkcją rolniczą, produkcyjno - usługowych, magazynowych dostosowana do wymogów techniczno - technologicznych, ale nie powinna przekroczyć wysokości 12 m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
 - 4) dachy obiektów: produkcyjnych, produkcyjno - usługowych, magazynowych dostosowane do wymogów techniczno - technologicznych, w tym dachy płaskie;
 - 5) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 75 % powierzchni działki, w tym powierzchnia zabudowy 50 %;
 - 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 25 % powierzchni działki;
 - 7) obowiązek wydzielenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podstawowego miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 12 ust. 2;
 - 8) przy realizacji nowych ogrodzeń od frontu działki wprowadza się następujące zasady:
 - a) ogrodzenie ażurowe o maksymalnej wysokości 200 cm,
 - b) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych.

§ 24. Tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolami **1 R - 19 R**.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią tereny rolnicze;
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej (napowietrzne i podziemne),
 - b) zadrzewień i zakrzewień,
 - c) stawów hodowlanych,
 - d) niezbędnych dróg do obsługi terenów rolniczych,
 - e) urządzeń wodnych kształtujących stosunki wodne, w tym urządzeń melioracyjnych i zbiorników wodnych,
 - f) ciągów pieszych i rowerowych (w tym również szlaków turystycznych);
 - 3) zakazuje się lokalizacji wszelkich obiektów kubaturowych.

§ 25. Tereny wód śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1 WS - 5 WS** (cieki wodne, rowy melioracyjne).

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią wody śródlądowe (cieki wodne, rowy

melioracyjne).

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenów ustala się:

- 1) nakazuje się ochronę wód powierzchniowych wraz z szatą roślinną w ich najbliższym sąsiedztwie oraz wód podziemnych;
- 2) dopuszcza się przykrycie rowów melioracyjnych oraz ich przełożenie;
- 3) wprowadza się obowiązek pozostawienia wolnego pasa terenu przy rowach melioracyjnych i ciekach wodnych o szerokości minimum 3 m celem zapewnienia dostępu do rowów i cieków wodnych oraz umożliwienia ich konserwacji (w tym również urządzeń wodnych).

§ 26. Tereny urządzeń obsługi zakładu górniczego, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 TG, 2 TG.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią urządzenia obsługi zakładu górniczego - przenośnik taśmowy urobku kopalnianego;
- 2) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenów ustala się zakaz lokalizacji wszelkich obiektów kubaturowych.

§ 27. Tereny urządzeń elektroenergetycznych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 E - 3 E.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią urządzenia elektroenergetyczne;
- 2) dopuszcza się lokalizację zieleni oraz dróg dojazdowych.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz urządzania terenu ustala się:

- 1) adaptację istniejących stacji transformatorowych, z dopuszczeniem możliwości ich modernizacji lub likwidacji oraz budowę nowych stacji;
- 2) w przypadku realizacji obiektów kubaturowych wysokość zabudowy nie może przekroczyć 9 m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu stacji.

§ 28. Tereny urządzeń gospodarki ściekowej - przepompownie ścieków, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 NP, 2 NP.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią urządzenia gospodarki ściekowej - przepompownie ścieków;
- 2) dopuszcza się lokalizację zieleni niskiej.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) adaptację istniejących przepompowni ścieków, z dopuszczeniem możliwości ich modernizacji oraz budowę nowych przepompowni;
- 2) przy grodzie przepompowni ścieków wprowadza się następujące zasady:
 - a) ogrodzenie ażurowe o maksymalnej wysokości 150 cm,
 - b) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych.

§ 29. Teren urządzeń obsługi komunikacji samochodowej - parking, oznaczony na rysunku planu symbolem KS.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowią urządzenia obsługi komunikacji samochodowej - parking;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

b) zieleni izolacyjnej.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:

1) nasadzenia zieleni izolacyjnej na granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej;

2) stanowiska postojowe i jezdnie manewrowa powinny mieć nawierzchnię utwardzoną lub co najmniej gruntową stabilizowaną ze spadkiem zapewniającym spływ wody;

3) odprowadzanie wód opadowych z terenu parkingu do projektowanej kanalizacji deszczowej po uprzednim ich oczyszczeniu w urządzeniach zabezpieczających przed przedostawaniem się produktów ropopochodnych i piasku.

§ 30. Teren drogi klasy GP - głównej ruchu przyspieszonego, oznaczony na rysunku planu symbolem KDGP.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowi droga klasy GP - główna ruchu przyspieszonego, w ciągu drogi krajowej nr 45 Złoczew - Opole - Chałupki;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) dodatkowej jezdni (na obszarze poszerzenia) oraz towarzyszących obiektów pomocniczych,

b) chodnika i ścieżki rowerowej lub ścieżki pieszo - rowerowej,

c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej za zgodą zarządcy drogi w tym również związanych z odprowadzaniem i podczyszczaniem wód opadowych odprowadzanych z jezdni,

d) środków ochrony czynnej zmniejszającej uciążliwość drogi (ekrany naturalne z zieleni, ekrany akustyczne),

e) w ramach wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: pasów zieleni izolacyjnej, obiektów małej architektury oraz urządzeń technicznych.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających - 50 m (poszerzenie istniejącej drogi krajowej nr 45 od 30 m do 36 m);

2) skrzyżowanie drogi głównej ruchu przyspieszonego z drogą zbiorczą (1 KDZ) na warunkach określonych przez zarządcę drogi głównej ruchu przyspieszonego;

3) krzyżowania drogi z sieciami infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez zarządców sieci i zarządcę drogi;

4) wyklucza się zjazdy i wyjazdy bezpośrednio z terenów przyległych do terenu drogi głównej ruchu przyspieszonego.

§ 31. Tereny dróg klasy Z - zbiorcze, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 KDZ, 2 KDZ

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią drogi klasy Z - zbiorcze:

- a) w ciągu drogi wojewódzkiej nr 415 Zimnice Małe - Rogów - Krapkowice,
 - b) w ciągu drogi powiatowej nr 1716 IO Kąty Opolskie - Zimnice Małe;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
- a) towarzyszących obiektów pomocniczych,
 - b) chodników i ścieżek rowerowych lub ścieżek pieszo - rowerowych,
 - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej za zgodą zarządcy drogi w tym również związanych z odprowadzaniem i podczyszczaniem wód opadowych odprowadzanych z jezdni,
 - d) w ramach wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: pasów zieleni izolacyjnej, obiektów małej architektury oraz urządzeń technicznych.
2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
- 1) minimalna szerokość dróg w liniach rozgraniczających - 20 m (dopuszczalne miejscowe zmniejszenie linii rozgraniczających za zgodą i na warunkach zarządcy drogi);
 - 2) skrzyżowanie drogi zbiorczej z drogą główną ruchu przyspieszonego na warunkach określonych przez zarządcę drogi głównej ruchu przyspieszonego;
 - 3) skrzyżowanie dróg zbiorczych z drogami dojazdowymi, ciągami pieszo - jezdniowymi oraz drogami transportu rolnego na warunkach określonych przez zarządców dróg zbiorczych;
 - 4) krzyżowania dróg zbiorczych z sieciami infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez zarządców sieci i zarządców dróg.

§ 32. Tereny dróg klasy D - dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 KDD - 12 KDD.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią drogi klasy D - dojazdowe;
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) chodników i ścieżek rowerowych,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) w ramach wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: pasów zieleni izolacyjnej, obiektów małej architektury oraz urządzeń technicznych.
2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
- 1) minimalna szerokość dróg w liniach rozgraniczających - 15 m w przekroju drogowym oraz 10 m w przekroju ulicznym (dopuszczalne miejscowe zmniejszenie linii rozgraniczających zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami jak na rysunku planu);
 - 2) minimalna szerokość jezdni z dwoma pasami ruchu - 5 m;
 - 3) skrzyżowania dróg dojazdowych z drogami zbiorczymi na warunkach określonych przez zarządcę dróg zbiorczych;
 - 4) skrzyżowania dróg dojazdowych z ciągami pieszo - jezdniowymi oraz drogami transportu rolnego na warunkach określonych przez zarządcę dróg dojazdowych;
 - 5) krzyżowania dróg dojazdowych z sieciami infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez zarządców sieci i zarządcę dróg.

§ 33. Tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 KDW, 2 KDW.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowi droga wewnętrzna;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) chodników,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) pasów zieleni izolacyjnej, obiektów małej architektury oraz urządzeń technicznych.
2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
 - 1) minimalna szerokość dróg w liniach rozgraniczających - 8 m (dopuszczalne miejscowe zmniejszenie linii rozgraniczających zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami jak na rysunku planu);
 - 2) skrzyżowania drogi wewnętrznej z drogami dojazdowymi na warunkach określonych przez zarządcę dróg dojazdowych;
 - 3) krzyżowania drogi wewnętrznej z sieciami infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez zarządców sieci.

§ 34. Tereny ciągów pieszo - jezdnych wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 KDp - 4 KDp.

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

§ 35. Teren ciągu pieszego, oznaczony na rysunku planu symbolem KX.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowi ciąg pieszy;
 - 2) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej.
2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się minimalną szerokość ciągu pieszego w liniach rozgraniczających - 3 m.

§ 36. Tereny dróg transportu rolnego, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 KDR - 3 KDR.

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

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

1. dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1 RM - 8 RM, 1 MN - 13 MN, MW, RMU, 1 MNU - 8 MNU, 1 U - 4 U, RU w wysokości 20 %,
2. dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: US, UP, UKs, 1 R - 19 R, 1 WS - 5 WS, 1 TG, 2 TG, 1 E - 3 E, KS, KDGP, 1 KDZ, 2 KDZ, 1 KDD - 12 KDD, 1 KDW, 2 KDW, KX, 1 KDp - 4 KDp, 1 KDR - 3 KDR w wysokości 0,1 %.

Rozdział IV
Przepisy końcowe

§ 38. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Prószkowa.

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

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

ZAŁĄCZNIKI

ZAŁĄCZNIK Nr 1

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
WSI ZIMNICE MAŁE, GMINA PRÓSZKÓW**

grafika

ZAŁĄCZNIK Nr 2

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w "Zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Zimnice Małe, gmina Prószków" inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

§ 1. Zgodnie z ustaleniami zmiany miejscowego planu zawartymi w treści uchwały, ustala się sfinansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

§ 2.

1. Ustala się, że źródłem finansowania inwestycji i zadań, o których mowa w § 1 będą:

- 1) środki własne gminy;
- 2) środki zewnętrzne w ramach m.in.:
 - dotacji unijnych,
 - dotacji samorządu województwa,
 - dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - kredytów i pożyczek bankowych,
 - innych środków zewnętrznych;

3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno - prawnym lub w formie partnerstwa publiczno - prywatnego, a także właścicieli nieruchomości.

2. Ustala się możliwość wykorzystania innych źródeł finansowania nie wymienionych w ust. 1, w tym również finansowania inwestycji ze środków prywatnych.

§ 3. Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Burmistrzowi Prószkowa.

ZAŁĄCZNIK Nr 3

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu "Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Zimnice Małe, gmina Prószków" podczas wyłożenia do publicznego wglądu

Ze względu na brak uwag wniesionych do projektu zmiany planu podczas wyłożenia do publicznego wglądu Rada Miejska w Prószkowie nie przyjmuje rozstrzygnięć zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, ze zmianami).