DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 15 marca 2010 r. **Nr 30**

TREŚĆ:
Poz.:

U C H W A Ł A R A D Y G M I N Y

439 – Rady Miejskiej w Gogolinie Nr XLII/357/2010 z dnia 28 stycznia 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gogolin. 1557

439

UCHWAŁA NR XLII/357/2010
RADY MIEJSKIEJ W GOGOLINIE

z dnia 28 stycznia 2010 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gogolin.

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, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181 poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 73, poz. 1218 oraz z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223 poz. 1458 oraz z 2009 r. Nr 52, poz.. 420 i Nr 157, poz. 1241) oraz 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, z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, z 2007 r. Nr 225, poz. 1635 i Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227 i Nr 201, poz. 1237 oraz z 2009 r. Nr 220 poz. 1413), w związku z uchwałą nr XVII/146/2008 Rady Miejskiej w Gogolinie z dnia 27 lutego 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gogolina oraz po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gogolin, uchwalonym uchwałą Rady Miejskiej w Gogolinie Nr XLII/356/2010 z dnia 28 stycznia 2010 r. Rada Miejska w Gogolinie uchwala, co następuje:

DZIAŁ I. PRZEPISY OGÓLNE

Rozdział 1
Zakres i przedmiot ustaleń planu.

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Gogolina, zwany dalej „planem", obejmujący obszar miasta w granicach administracyjnych, z wyłączeniem terenu górniczego Górażdże II oraz terenów zamkniętych, o których mowa w art. 2 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Granice terenu objętego planem określone są na rysunku w skali 1: 2 000, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały, zwany dalej rysunkiem planu.

§ 2. Integralną częścią niniejszej uchwały jest rysunek planu, o którym mowa w § 1 ust. 2, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

§ 3.1. W planie określono:

1) w § 10 - 11 – przeznaczenie terenów;

2) w § 12 - 14 – zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) w § 15 - 18 – zasady ochrony środowiska i przyrody, w tym lokalizacje i sposoby zagospodarowania obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, a takżeszczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w zabudowie;

4) w § 19 - 23 – zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym lokalizacje i sposoby zagospodarowania obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i dóbr kultury;

5) w § 24 – wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

6) w § 25 - 26 – parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;

7) w § 27 – zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji;

8) w § 28 - 37– zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;

9) w § 38 - 97 – szczegółowe przeznaczenie terenów oraz zasady ich zabudowy i zagospodarowania, w tym – odpowiednio do przeznaczenia terenu – indywidualne parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;

10) w § 98 – stawki procentowe, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

11) w § 99 – sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

2. W planie nie określa się wymaganych obligatoryjnie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, poza wymienionymi w ust. 1 pkt 3 i 4, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ponieważ z okoliczności faktycznych wynika brak uzasadnienia dla takich ustaleń.

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

1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania terenu, przy czym linie orientacyjne uściśla się z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania, istniejących granic ewidencyjnych działek i warunków terenowych oraz racjonalizacji zagospodarowania terenu;

2) oznaczenia literowe określające przeznaczenie terenów;

3) oznaczenia cyfrowe identyfikujące tereny o różnym sposobie zagospodarowania i zabudowy;

4) linie zabudowy;

5) kierunki głównej kalenicy dachów;

6) obszary objęte ochroną konserwatorską;

7) zabytki objęte ochroną konserwatorską niniejszym planem, w tym:

a) zabytki architektury i budownictwa,

b) zabytki archeologiczne.

Rozdział 2
Definicje i zasady ogólne.

§ 5. Użyte w niniejszej uchwale terminy oznaczają:

1) **teren** – fragment obszaru objętego planem wydzielony liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania terenu i oznaczony literowo lub cyfrowo i literowo;

2) **działka budowlana** - w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2004 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

3) **usługi** - obiekty wolnostojące lub lokale użytkowe wbudowane, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności nie związana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi

4) **usługi użyteczności publicznej** – usługi administracji, oświaty, nauki, kultury, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, obsługi bankowej, pocztowej, telekomunikacyjnej i obsługi pasażerów w transporcie zbiorowym, usługi turystyki, handlu detalicznego, gastronomii, inne usługi socjalne, bytowe i biurowe, oraz rzemiosło usługowe służące obsłudze ludności, z wyłączeniem szpitali i domów opieki społecznej, obiektów handlowych o powierzchni sal sprzedaży większej niż 400 m2, usług technicznych i motoryzacyjnych;

5) **usługi bytowe** – usługi zaspokajające potrzeby ludności związane z codziennym bytowaniem, takie jak: fryzjerstwo, pralnictwo, kosmetyka, odnowa biologiczna, naprawa sprzętu AGD, elektronicznego i innych drobnych przedmiotów codziennego użytku (np. obuwia, odzieży, zegarków), itp.;

6) **usługi techniczne** – warsztaty samochodowe, warsztaty lakiernicze, blacharskie, mechaniczne, wulkanizacyjne, ślusarskie, stolarskie, itp.,

7) **usługi motoryzacyjne** – stacje remontowe i stacje obsługi pojazdów mechanicznych, w tym myjnie samochodowe i stacje paliw;

8) **zakład rzemieślniczy** – mały zakład usługowy lub produkcyjny zatrudniający do 10 pracowników łącznie z właścicielem (mikroprzedsiębiorstwo), zlokalizowany w granicach jednej nieruchomości z budynkiem mieszkalnym właściciela zakładu;

9) **usługi towarzyszące funkcji mieszkaniowej** – podstawowe usługi użyteczności publicznej, tj. służące obsłudze mieszkańców zespołu mieszkaniowego na obszarze którego się znajdują, w tym:

a) komercyjne - handlu, gastronomii, bytowe i rzemiosła usługowego,

b) publiczne i komercyjne - przedszkola, świetlice, kluby itp.,

c) place zabaw,

z wykluczeniem działalności rozrywkowej polegającej na organizacji imprez tanecznych i muzycznych po godzinie 2200.

10) **agroturystyka** – działalność usługowo – turystyczna prowadzona przez rolników na terenie własnego rodzinnego gospodarstwa rolnego, nie objęta podatkiem dochodowym od osób fizycznych;

11) **standard jakości środowiska i standardy emisyjne** – w znaczeniu określonym w przepisach z zakresu ochrony środowiska;

12) **działalność uciążliwa** – działalność obejmująca rodzaje przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;

13) **działalność nieuciążliwa** – działalność obejmująca rodzaje przedsięwzięć nie wymagające sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko na podstawie przepisów odrębnych lub na podstawie decyzji właściwego organu;

14) **działalność nie kolidująca z funkcją mieszkaniową** – działalność nieuciążliwa, nie wymagająca:

a) instalacji i urządzeń mogących powodować przekroczenia standardów emisyjnych poza pomieszczeniami w których jest prowadzona,

b) jakichkolwiek urządzeń terenowych (np. place składowe, place postojowe poza wymaganymi miejscami parkingowymi, wiaty itp.),

c) obsługi transportowej pojazdami o dopuszczalnej masie powyżej 3,5 t – w przypadku działek położonych przy ulicach dojazdowych, ulicach wewnętrznych i w drugiej linii zabudowy, oraz obsługi transportowej wielokrotnej tj. więcej niż dwa kursy/dobę pojazdami o dopuszczalnej masie powyżej 3,5 t – w przypadku działek położonych przy ulicach o klasach technicznych wyższych niż dojazdowe,

z wykluczeniem działalności rozrywkowej, o której mowa w pkt 9;

15) **obiekt** – obiekt budowlany, lokal mieszkalny lub użytkowy, urządzenie budowlane;

16) **budynek podstawowy** – budynek o funkcji takiej jak podstawowe lub dopuszczalne przeznaczenie terenu;

17) **budynek towarzyszący** – budynek o funkcji usługowej, administracyjnej i socjalnej, na terenie zabudowy techniczno-produkcyjnej, służący obsłudze zakładu na terenie którego jest zlokalizowany;

18) **budynek pomocniczy** – budynek z pomieszczeniami garażowymi, składowo - magazynowymi, gospodarczymi i technicznymi na terenach zabudowy techniczno-produkcyjnej i usługowej, służący potrzebom zakładu (instytucji) na terenie którego (której) jest zlokalizowany;

19) **budynek gospodarczy** – w rozumieniu przepisów budowlanych;

20) **zieleń towarzysząca** – zieleń ozdobna, rekreacyjna, izolacyjna oraz ogrody przydomowe;

21) **dojazd własny** – pas terenu o szerokości co najmniej 5 m, łączący w linii prostej nie więcej niż dwie nieruchomości z drogą publiczną lub wewnętrzną, stanowiący własność (współwłasność) korzystających z dojazdu lub udostępniony na zasadzie służebności;

22) **linia zabudowy nieprzekraczalna** – linia wyznaczająca najmniejszą dopuszczalną odległość zabudowy od ulicy (drogi), mierzoną do zasadniczej frontowej ściany budynku lub - w przypadku, gdy ściana ta jest nierównoległa do linii rozgraniczającej ulicy - do najbliższego punktu tej ściany;

23) **linia zabudowy obowiązująca** – linia wyznaczająca wymaganą odległość budynków podstawowych od ulicy (drogi), mierzoną do zasadniczej frontowej ściany budynku lub - w przypadku, gdy ściana ta jest nierównoległa do linii rozgraniczającej ulicy - do najbliższego punktu tej ściany; linia ta jest jednocześnie nieprzekraczalną linią zabudowy dla budynków towarzyszących, pomocniczych i gospodarczych;

24) **ciąg zabudowy** – zabudowa na działkach przylegających do siebie granicami bocznymi oraz przylegających frontem do tej samej ulicy/drogi;

25) **budynki sąsiednie** – najbliższe budynki w tym samym ciągu zabudowy;

26) **planowana ulica i planowana droga** – ulica i droga wydzielona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

27) **podział parcelacyjny** – podział geodezyjny mający na celu wydzielanie nowych działek budowlanych;

28) **wskaźniki urbanistyczne** - wskaźniki: powierzchni zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej, miejsc parkingowych;

29) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – procentowy stosunek powierzchni zabudowy, tj. sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na danym terenie lub działce budowlanej, liczonej w zewnętrznym obrysie murów, do powierzchni tego terenu lub działki budowlanej;

30) **wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej** - procentowy stosunek powierzchni biologicznie czynnej na danym terenie lub działce budowlanej do powierzchni tego terenu lub działki budowlanej;

31) **rozbudowa** – w tym dobudowa i nadbudowa;

32) **wymiana** – budowa nowego budynku w obrysie budynku, który uległ rozbiórce;

33) **rodzaje dachów**:

- dach płaski – dach o nachyleniu podstawowych połaci pod kątem do 14°,

- dach niski – dach o nachyleniu podstawowych połaci pod kątem w granicach 15° - 29°,

- dach wysoki – dach o nachyleniu podstawowych połaci pod kątem w granicach 30° - 45°;

34) **przepisy odrębne** – przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, Polskie Normy, przepisy prawa miejscowego powszechnie obowiązujące na terenie województwa opolskiego.

§ 6. Przepisy ogólne i szczegółowe obowiązują łącznie.

§ 7.1. Jeśli przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej, na terenach, o których mowa w § 10, można:

1) lokalizować nowe obiekty budowlane wraz z związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi, oraz remontować, przebudowywać, rozbudowywać, wymieniać a także zmieniać sposób użytkowania istniejących obiektów lub ich części, zgodnie z przeznaczeniem terenu;

2) lokalizować budynki towarzyszące, pomocnicze i gospodarcze oraz wykorzystywać na takie cele istniejące budynki o innym przeznaczeniu, z możliwością ich remontów, przebudowy, rozbudowy i wymiany;

3) remontować, przebudowywać, rozbudowywać i wymieniać istniejące oraz lokalizować nowe sieci i urządzenia infrastruktury technicznej jeśli nie koliduje to z istniejącym i planowanym zagospodarowaniem terenów;

4) urządzać zieleń towarzyszącą oraz lokalizować obiekty małej architektury podnoszące walory estetyczne i użytkowe terenów, z uwzględnieniem zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad ochrony dóbr kultury i zabytków.

2. Jeśli przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną w przypadkach określonych w przepisach budowlanych oraz w przypadkach:

1) przebudowy i wymiany istniejącej zabudowy;

2) budowy budynków bliźniaczych;

3) budowy budynku przylegającego całą powierzchnią swojej ściany do ściany budynku istniejącego na sąsiedniej działce;

pod warunkiem zgodności z przepisami z zakresu ochrony przeciwpożarowej.

§ 8.1. Istniejące obiekty niezgodne z ustalonym w niniejszej uchwale przeznaczeniem terenu mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy, jeśli:

1) powstały zgodnie z przepisami;

2) są zgodne z zasadami ochrony środowiska określonymi w Rozdziale 5;

3) spełniają wszystkie wymogi wynikające z przepisów z zakresu ochrony środowiska. bez prawa rozbudowy, a w przypadku lokali – zwiększania powierzchni lokalu.

2. Ustalone wskaźniki urbanistyczne, zasady kształtowania zabudowy oraz linie zabudowy stosuje się do nowej zabudowy oraz rozbudowy istniejących budynków, a także do zmian zagospodarowania terenów; nie stosuje się ich w przypadku remontów i przebudowy istniejących obiektów, a także wymiany istniejących obiektów jeśli uzasadnione to jest istniejącym zagospodarowaniem działki budowlanej.

§ 9. Jeśli przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się podziały parcelacyjne terenów pod warunkiem:

1) zapewnienia dostępności komunikacyjnej do wszystkich nieruchomości bezpośrednio z istniejących ulic/dróg lub za pośrednictwem dróg wewnętrznych spełniających wymagania dojazdu do działek budowlanych i drogi pożarowej, określone w przepisach odrębnych;

2) zachowania wymaganych odległości pomiędzy istniejącymi budynkami i nowymi granicami działek budowlanych, określonych w przepisach odrębnych,

3) możliwości zagospodarowania działek budowlanych powstałych w wyniku parcelacji zgodnie obowiązującymi warunkami technicznymi oraz ustaleniami planu, w tym zgodnie ze wskaźnikami urbanistycznymi określonymi w niniejszej uchwale.

Rozdział 3
Przeznaczenie terenów.

§ 10.1. Obszar objęty planem dzieli się liniami rozgraniczającymi na tereny o następującym przeznaczeniu:

1) tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej, w tym:

a) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oznaczone na rysunku planu symbolem **P**,

b) tereny obiektów produkcyjnych, usługowych, składów i magazynów oznaczone na rysunku planu symbolem **PU**;

c) tereny zabudowy rzemieślniczej oznaczone na rysunku planu symbolem **MP**,

2) tereny zabudowy usługowej, w tym:

a) tereny usług komercyjnych oznaczone na rysunku planu symbolem **UK**, w tym: usług użyteczności publicznej (**u**), usług handlu (**h**), usług związanych z obsługą podróżnych (**p**),

b) tereny usług publicznych oznaczone na rysunku planu symbolem **UP**, w tym: usług oświaty (**o**), usług użyteczności publicznej (**u**), usług wyznaniowych (**w**), rekreacji (**r**),

c) tereny sportu i rekreacji oznaczone na rysunku planu symbolem **US**,

3) tereny zabudowy mieszkaniowej, w tym:

a) tereny zabudowy mieszanej mieszkaniowo-usługowej oznaczone na rysunku planu symbolem **MU**,

b) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**,

c) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem **MW**,

d) tereny rekreacyjnej indywidualnej oznaczone na rysunku planu symbolem **ML**,

4) Tereny użytkowane rolniczo, w tym:

a) tereny zabudowy zagrodowej oznaczone na rysunku planu symbolem **RM**,

b) tereny obiektów produkcji roślinnej oznaczone na rysunku planu symbolem **Rr**,

c) tereny obiektów produkcji zwierzęcej oznaczone na rysunku planu symbolem **Rz**,

d) tereny trwałych użytków zielonych oznaczone na rysunku planu symbolem **RZ**,

e) pozostałe tereny rolnicze oznaczone na rysunku planu symbolem **R**,

5) Tereny zieleni i wód, w tym:

a) tereny ogrodów działkowych oznaczone na rysunku planu symbolem **ZD**,

b) tereny ogrodów i sadów oznaczone na rysunku planu symbolem **RO**,

c) tereny zieleni izolacyjnej oznaczone na rysunku planu symbolem **ZI**,

d) tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**, w tym zieleni parkowej (**p**), zieleńców (**z**),

e) tereny cmentarzy oznaczone na rysunku planu symbolem **ZC**,

f) tereny lasów oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**,

g) tereny gruntów rolnych przeznaczonych do zalesienia oznaczone na rysunku planu symbolem **ZLp**,

h) tereny wód powierzchniowych oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**,

6) tereny komunikacji, w tym:

a) tereny urządzeń komunikacji samochodowej - stacji paliw i parkingów - oznaczone na rysunku planu symbolem KS,

b) tereny placów publicznych oznaczone na rysunku planu symbolem KP,

c) tereny ulic i dróg oznaczone na rysunku zmiany planów symbolem KD, obejmujące:

- autostradę – KDA,
- ulice i drogi główne – KDG,
- ulice i drogi zbiorcze – KDZ,
- ulice i drogi lokalne – KDL,
- ulice i drogi dojazdowe - KDD,
- ulic i drogi wewnętrzne – KDW,
- ciągi piesze – KDP.

§ 11. Szczegółowe przeznaczenie terenów wymienionych w § 10, w tym dopuszczenia i ograniczenia, określają przepisy szczegółowe.

Rozdział 4

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

§ 12. Przy lokalizacji nowych budynków i rozbudowie istniejących należy respektować linie zabudowy oraz zasady kształtowania zabudowy zgodnie z przepisami szczegółowymi.

§ 13.1. Przy rozbudowie budynków lub dobudowie, dach części dobudowanej lub rozbudowanej należy pokryć takim samym materiałem i w takim samym kolorze jak pokrycie dachu istniejącego; ustalenie nie dotyczy dachów płaskich.

2. Jeśli przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej, przy budowie lub nadbudowie budynków w ciągach istniejącej zabudowy:

1) wysokość budynku nowego lub nadbudowywanego nie może przekroczyć wysokości najwyższego budynku w tym samym ciągu;

2) rodzaj dachu – jak dach jednego z budynków sąsiednich lub jak dach przeważającej ilości budynków w tym samym ciągu zabudowy, a w przypadku zabudowy zwartej – geometria i pokrycie dachu jak dachu jednego z budynków przyległych, z zastrzeżeniem ust. 3.

3. Zakazuje się:

1) w przypadku budynków jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej i szeregowej – rozbudowy pojedynczych segmentów a także przebudowy pojedynczych segmentów zmieniającej elewację frontową, w tym zmiany rodzaju materiału wykończenia ścian elewacyjnych i dachu;

2) w przypadku budynków wielorodzinnych:

a) częściowej nadbudowy,

b) częściowej przebudowy zmieniającej cechy architektonicznych budynków, w tym: kształt dachu, elementy kompozycyjne elewacji (takie jak układ, kształt i wielkość otworów okiennych i drzwiowych, wygląd balkonów oraz stolarki okiennej i drzwiowej, itp.),

c) częściowych zmian wykończenia dachu oraz ścian elewacyjnych i kolorystyki, jeśli nie wynikają z projektu architektonicznego obejmującego cały budynek.

§ 14.1. Jeśli przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się od strony ulic ogrodzenia ażurowe o wysokości do 1,5 m, z możliwością podmurówki o wysokości do 0,5 m. Jeśli na działce bezpośrednio sąsiadującej istnieje trwałe ogrodzenie, należy zachować taką samą wysokość. Wyklucza się:

1) ogrodzenia pełne, poza fragmentami przy bramach i furtkach oraz – na działkach z budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi – w miejscach wydzielonych na pojemniki na odpady;

2) ogrodzenia z ażurowych prefabrykatów betonowych.

2. Zabrania się sytuowania reklam:

1) na drzewach i w odległości mniejszej niż 1 m od zasięgu ich koron;

2) na obiektach sytuowanych dla ozdoby ulic, placów i skwerów (latarnie, rzeźby, fontanny itp.);

3) w odległości mniejszej niż 1 m od ścieżek rowerowych;

4) na wszystkich terenach zieleni urządzonej;

5) na elewacjach budynków od strony ulic i placów w sposób przysłaniający okna, z wyjątkiem reklam tymczasowych przysłaniających elewacje w czasie wykonywania na nich robót budowlanych;

3. W liniach rozgraniczających ulic zabrania się:

1) umieszczania wolnostojących reklam i znaków w sposób powodujący utrudnienia w komunikacji pieszej i rowerowej, ograniczania widoczności na skrzyżowaniach oraz percepcji znaków i sygnałów drogowych;

2) realizowania nowych schodów wejściowych i ramp do budynków, oraz straganów, kiosków i elementów małej architektury, ograniczających możliwość swobodnego przejścia.

Rozdział 5

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

§ 15. W celu ochrony przyrody ustala się następujące nakazy, zakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:

1) wskazuje się miejsca występowania siedlisk przyrodniczych podlegających ochronie oraz miejsca występowania roślin objętych ochroną gatunkową, które należy chronić zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności zakazane jest prowadzenie robót budowlanych, robót ziemnych i innych działań mogących spowodować ich zniszczenie, uszkodzenie lub pogorszenie warunków wegetacji;

2) ustala się nakaz zachowania zadrzewień przydrożnych oraz zadrzewień parkowych i towarzyszących istniejącej zabudowie wskazanych na rysunku planu z dopuszczeniem wycinki tylko w przypadkach uzasadnionych względami pielęgnacyjnymi lub względami bezpieczeństwa.

§ 16. W celu ochrony wód powierzchniowych i podziemnych ustala się następujące nakazy, zakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:

1) wzdłuż cieków wodnych należy wprowadzać zadrzewienia i zakrzewienia roślinnością zgodną ze specyfiką lokalną i roślinnością potencjalną;

2) zabrania się grodzenia nieruchomości przyległych do cieków wskazanych na rysunku planu w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, a także uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar;

3) na całym terenie objętym planem zakazuje się działań mogących spowodować zanieczyszczenie wód podziemnych, w szczególności:

a) lokalizacji zakładów mogących spowodować zanieczyszczenie wód podziemnych z wyjątkiem stacji paliw dopuszczonych w przepisach szczegółowych;

b) deszczowania ścieków rolniczych bez wymaganego przepisami odrębnymi pozwolenia wodnoprawnego;

4) w przypadku istniejących obiektów i urządzeń mogących spowodować zanieczyszczenie wód podziemnych – komunalnego składowiska odpadów i istniejącej stacji paliw oraz planowanych stacji paliw – należy stosować nakazy określone w przepisach szczegółowych;

5) należy respektować zasady gospodarki wodno-ściekowej określone w § 29, 30 i 31;

6) na terenach ochrony bezpośredniej ujęć wód podziemnych wskazanych na rysunku planu należy respektować przepisy odrębne, w szczególności należy:

a) tereny ogrodzić i zagospodarować zielenią,

b) odprowadzać wody opadowe w sposób uniemożliwiający przedostawanie się ich do urządzeń służących do poboru wody.

7) w strefie ochronnej obejmującej teren ochrony pośredniej wewnętrznej, ustanowionej dla ujęcia wody podziemnej Wydziału Produkcyjnego „Otmęt" decyzją Nr ROŚ. 6223 - 5B/2001 z dnia 17 maja 2001r. - wskazanej na rysunku planu - należy respektować zakazy określone w przywołanej decyzji, w szczególności zakazane jest lokalizowanie nowych ujęć wód, nowych zakładów przemysłowych oraz nowych magazynów produktów ropopochodnych i innych substancji chemicznych.

§ 17. W celu ochrony stanu sanitarnego środowiska oraz ochrony zdrowia ludzi ustala się następujące nakazy, zakazy i ograniczenia:

1) na całym obszarze objętym planem wyklucza się lokalizację zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska;

2) na całym obszarze objętym planem działalność gospodarcza powodująca wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny; wyklucza się tworzenie dla zakładów obszarów ograniczonego użytkowania;

3) istniejące przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko, w razie okoliczności wskazujących na ich szkodliwy wpływ na środowisko, wymagają sporządzenia przeglądu ekologicznego zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu obowiązują odpowiednio przepisy odrębne:

a) dla terenów MN - jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) dla terenów MU - jak dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej,

c) dla terenów RM – jak dla zabudowy zagrodowej,

d) dla terenów MW – jak dla zabudowy wielorodzinnej,

e) dla terenów UO – jak dla zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym przebywaniem dzieci i młodzieży,

5) na terenach położonych przy drogach głównych (KDG) i linii kolejowej (tereny zamknięte), przy budowie nowych budynków mieszkalnych i innych z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, oraz przy przebudowie i remontach takich budynków – odpowiednio do zakresu tych prac - należy stosować rozwiązania techniczne zapewniające właściwe warunki akustyczne w budynkach - zgodnie z wymaganiami wynikającymi z warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki; rozwiązania te powinny polegać na zastosowaniu odpowiednich rozwiązań dla przegród zewnętrznych i okien o wysokim wskaźniku izolacyjności akustycznej, a, w przypadku nowych budynków, także na odpowiednim usytuowaniu budynku i pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi względem źródła emisji hałasu; dopuszcza się odstępstwa w przypadku budynków zabytkowych, jeśli jest to uzasadnione względami ochrony ich walorów zabytkowych;

6) zasady określone w pkt 5 należy stosować również w przypadku budowy/przebudowy budynków mieszkalnych na terenach zabudowy techniczno-produkcyjnej, na których plan dopuszcza lokalizację takich budynków;

7) w strefach sanitarnych cmentarzy zewnętrznych, określonych na rysunku planu, obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych dla 50-cio metrowych stref sanitarnych;

8) w strefach sanitarnych cmentarzy wewnętrznych, określonych na rysunku planu, wyklucza się lokalizację kwater grzebalnych;

9) na całym terenie objętym planem wyklucza się stosowanie urządzeń grzewczych o niskiej sprawności spalania, ze względu na ich wysoką emisją zanieczyszczeń do powietrza;

10) na obszarach położonych w potencjalnym zasięgu uciążliwego oddziaływania autostrady (wyznaczonym w odległości 200 m od zewnętrznej krawędzi jezdni) pozostawia się dotychczasowe przeznaczenie i sposób użytkowania terenów i obiektów z zakazem lokalizacji nowych obiektów z pomieszczeniami na pobyt ludzi;

11) ustala się zakaz lokalizacji obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w potencjalnych strefach uciążliwego oddziaływania napowietrznych linii wysokiego napięcia, tj. w odległości od skrajnego przewodu roboczego linii:

a) 110 kV – 14,5 m,

b) 220 kV – 26 m.

§ 18. Na terenach w zasięgu widoku panoramicznego z drogi 1KDG (KDZ) wyklucza się wszelkie przedsięwzięcia mogące wpłynąć niekorzystnie na panoramę widokową miasta.

Rozdział 6

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 19. 1. Wskazuje się zabytki objęte ochroną prawną w formie wpisu do rejestru zabytków województwa opolskiego:

1) cmentarz żydowski przy ul. Wyzwolenia (nr wpisu A-229/89);

2) zbiorowa mogiła powstańców śląskich (na cmentarzu przy ul. Szpitalnej, nr wpisu A-160/87);

3) stanowisko archeologiczne nr ewid. 12 - cmentarzysko kultury łużyckiej (pomiędzy Strzebniowem i Wygodą, nr wpisu A-351/72),

4) stanowisko archeologiczne nr ewid. 14 - stanowisko wielokulturowe (w Strzebniowie na działkach nr 183 i 184, nr wpisu A-515/79).

2. Wszelkie prace przy zabytkach, o których mowa w ust. 1 i w ich bezpośrednim otoczeniu - jeśli mogą mieć wpływ na zabytek, wymagają uzgodnienia z organem właściwym do spraw ochrony zabytków na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 20.1. Obejmuje się ochroną konserwatorską budynki i budowle ujęte w ewidencji zabytków gminy Gogolin; tj

- kościół parafialny pod wezwaniem Najświętszego Serca Pana Jezusa, ul. Strzelecka,
- plebania, ul. Strzelecka 30,
- kościół ewangelicki, ul. Strzelecka 34,
- kaplica – dzwonnica ul. Kamienna przy nr 26
- cmentarz rzymsko – katolicki ul. Szpitalna,
- dawne przedszkole (obecnie dom ze sklepem na parterze), ul. Spacerowa 2,
- budynek gospodarczy, ul. Spacerowa 2,
- dawna parowozownia (obecnie hala targowa), ul. Strzelecka 15,
- domy ul. Strzelecka 4, 22, 24, 41, 57, 112,
- magazyn ul. Chrobrego 1,
- dawny sklep, ul. Strzelecka 74,
- spichlerz*, ul. Strzelecka 74,
- zagroda, ul. Strzelecka 115,
- dawny browar*, ul. Konopnickiej 3-5,
- dom ul. Konopnickiej 7,
- domy, ul. Krapkowicka 2(obecnie biblioteka), 7, 8, 9, 13, 15 (obecnie przychodnia zdrowia), 17, 21, 22*, 26 (obecnie restauracja), 30, 32, 34, 35, 37, 39, 46, 148*,
- domy, ul. Powstańców Śląskich 18-20, 22-24, 26-28,
- domy z budynkami gospodarczymi, ul. Wyzwolenia 29, 49, 51,
- przedszkole ul. Szpitalna,

- dawny szpital, ul. Szpitalna 18,
- budynek w zespole dawnego szpitala, ul. Szpitalna 20,
- dom, ul. Szpitalna 10,
- dom, ul. Szkolna 22,
- poczta, ul. Strzelecka,
- dom, ul. Plebiscytowa 30-32,
- dom, ul. Wojska Polskiego 5,
- dom ul. Podleśna 2,
- stacja trafo, ul. Wojska Polskiego obok nr 47,
- kapliczka ul. Strzebniów przy domu 21,
- ruina wiatraku holenderskiego, ul. Ligonia, przy domu 53,
- bateria 2 pieców wap. szyb. d. "Hiser", ul. Krótka (za nr 5),
- piec wapienniczy - typ Dąbrowski, szyb nr 1, ul. Krótka (za nr 3),
- bateria 3 pieców wapienniczych II-typ Dąbrowski - 2 baterie, Strzelecka 24,
- pozostałość po baterii 3 pieców wap. d. "Findlennder" - później "Promat", ul. Podleśna z nr 2,
- bateria 2 pieców wapienniczych, rejon ul. Powstańców Śl., na terenie byłego wyrobiska*

2. Dla obiektów wymienionych w ust. 1 ustala się następujące warunki:

1) należy zachować istniejącą formę architektoniczną budynków, wygląd zewnętrznych otworów okiennych i drzwiowych, zewnętrzny detal architektoniczny oraz rodzaj materiału pokrycia dachu i wykończenia ścian zewnętrznych, a także zachowane historyczne elementy konstrukcji budynków i wykończenia wnętrz;

2) dopuszcza się odstępstwa od warunków określonych w pkt 1, pod warunkiem uzyskania pozytywnej opinii organu właściwego do spraw ochrony zabytków.

3. Dopuszcza się rozbiórkę obiektów objętych ochroną konserwatorską tylko w przypadkach uzasadnionych bardzo złym stanem technicznym, po wykonaniu dokumentacji dla celów archiwalnych, w zakresie uzgodnionym z organem właściwym do spraw ochrony zabytków (zabytki w wykazie wyróżnione gwiazdką).

§ 21.1. Obejmuje się ochroną konserwatorską obszary ujęte w gminnej ewidencji zabytków gminy Gogolin, tj.

1) obszar zabytkowej części cmentarza przy ul. Szpitalnej;

2) obszar z zachowanym XIX – wiecznym układem urbanistycznym wzdłuż ulic Strzeleckiej i Krapkowickiej, w granicach określonych na rysunku planu.

2. Na obszarze zabytkowej części cmentarza przy ul. Szpitalnej należy zachować istniejący układ założenia oraz podstawowe elementy tego założenia, tj. aleje, pola grzebalne z istniejącym układem kwater oraz zieleń urządzoną.

3. W stosunku do istniejącej i nowej zabudowy na obszarze układu urbanistycznego objętego ochroną konserwatorską ustala się wymagania:

1) należy zachować istniejący układ zabudowy a nową zabudowę lokalizować na zasadzie kontynuacji tego układu;

2) należy zachować charakter i formę architektoniczną istniejącej zabudowy pochodzącej sprzed 1945 r.;

3) architektura nowych budynków powinna nawiązywać formą architektoniczną i charakterem do zabudowy, o której mowa w pkt 2, położonej w tym samym ciągu zabudowy, a do wykończenia ścian zewnętrznych i dachów oraz ogrodzeń należy stosować materiały tradycyjne (zalecany na ściany i ogrodzenia – kamień wapienny).

§ 22.1. Obejmuje się ochroną konserwatorską zabytki archeologiczne ujęte w ewidencji wojewódzkiego konserwatora zabytków:

- stanowisko archeologiczne nr ewid. 1 - cmentarzysko kultury przeworskiej,
- stanowisko archeologiczne nr ewid. 2 - ślad osadnictwa z neolitu,
- stanowisko archeologiczne nr ewid. 3 - punkt osadniczy datowany na okres rzymski,
- stanowisko archeologiczne nr ewid. 4 - punkt osadniczy XI-XIII w.,
- stanowisko archeologiczne nr ewid. 5 - ślad osadnictwa z młodszej epoki kamienia,
- stanowisko archeologiczne nr ewid. 6 - ślad osadnictwa z neolitu,
- stanowisko archeologiczne nr ewid. 11- punkt osadniczy kultury przeworskiej,
- stanowisko archeologiczne nr ewid. 13 - średniowieczny punkt osadniczy,
- stanowisko archeologiczne nr ewid. 15 - stanowisko wielokulturowe,
- stanowisko archeologiczne nr ewid. 16 - średniowieczny punkt osadniczy.

2. Roboty ziemne lub zmiany charakteru dotychczasowej działalności w miejscach, gdzie znajdują się zabytki archeologiczne, należy wyprzedzająco zgłosić i uzgodnić z organem właściwym do spraw ochrony zabytków i wykonywać zgodnie z zasadami ochrony zabytków określonymi w przepisach odrębnych.

§ 23. Uznaje się za dobro kultury współczesnej pomnik Karlika i Karolinki na terenie 1KP. Pomnik należy zachować w obecnym stanie i miejscu.

Rozdział 7

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 24. W granicach obszaru objętego planem przestrzenią publiczną, w rozumieniu przepisów odrębnych, jest plac 2KP. Wymagania wynikające

z potrzeb kształtowania tego terenu określone są w przepisach szczegółowych.

Rozdział 8

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

§ 25.1. Jeśli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, ustala się następujące wskaźniki miejsc parkingowych dla samochodów osobowych (mp), które należy realizować wraz z zagospodarowaniem podstawowym na terenach inwestycji:

1) budynki mieszkalne wielorodzinne – 1,5 mp/ 1 mieszkanie;

2) zabudowa jednorodzinna – 2mp/1dom;

3) domy dziecka, internaty, bursy (dla młodocianych) – 1mp/20 łóżek;

4) biura i budynki administracji – 1mp/30-40 m^2 pow. użytkowej;

5) pomieszczenia o dużej częstotliwości odwiedzających (praktyki lekarskie, poczta, biura wysyłkowe) – 1mo/ 20-30 m^2 pow. użytkowej;

6) sklepy do 700 m^2 pow. użytkowej – 1mp/30-50 m^2 pow. użytkowej, ale nie mniej niż 2 mp/na 1 sklep;

7) sklepy powyżej 700 m^2 pow. użytkowej – 1 mp/10 – 30 m^2 pow. użytkowej;

8) kościoły - 1mp/10-40 miejsc siedzących;

9) boiska sportowe, hale gier i zabaw, hale sportowe – 1mp/50 m^2 pow. urządzeń sportowych lub pow. użytkowej hali + 1mp/10-15 odwiedzających;

10) baseny kąpielowe otwarte – 1mp/200-300 m^2 pow. terenu;

11) baseny kąpielowe zamknięte – 1mp/5 szafek na odzież + 1mp/10-15 odwiedzających;

12) korty tenisowe – 3mp/1 kort + 1mp/10-15 odwiedzających;

13) kręgielnie – 1mp/1tor;

14) restauracje – 1mp/4-8 m^2 pow. sali dla gości;

15) salony gry – 1mp/10-20 m^2 pow. użytkowej sali z maszynami, ale nie mniej niż 3mp;

16) hotele, pensjonaty, schroniska – 1mp/ 4 łóżka;

17) schroniska młodzieżowe – 1mp/10 łóżek;

18) szpitale – 1mp/3 łóżka;

19) szkoły podstawowe – 1mp/30 uczniów;

20) szkoły średnie – 1mp/25 uczniów + 1mp/ 5-10 uczniów powyżej 18 roku życia;

21) przedszkola, żłobki – 1 mp/20/30 dzieci, ale nie mniej niż 2mp;

22) młodzieżowe domy kultury – 1mp/15 odwiedzających;

23) hurtownie, przedsiębiorstwa -1mp/50/70 m^2 pow. użytkowej lub 1mp/3 osoby zatrudnione;

24) magazyny, place magazynowe (składy) – 1mp/120 m^2 pow. użytkowej lub na 3 osoby zatrudnione;

25) warsztaty samochodowe, stacje paliw z warsztatami napraw – 6 mp/1 stanowisko napraw;

26) myjnie samochodowe – 1mp/1 stanowisko do mycia;

27) ogrody działkowe 1mp/3 ogródki.

2. Dla obiektów nieujętych w ust. 1 ilości miejsc postojowych, należy przyjmować przez analogię.

3. Jeśli w ustaleniach szczegółowych dopuszcza się rozliczanie miejsc parkingowych z uwzględnieniem możliwość parkowania na terenach sąsiednich, to przez tereny sąsiednie należy rozumieć tereny położone w odległości do 100 m od obiektu, dla którego wyznacza się miejsca parkingowe.

§ 26. Pozostałe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustalone są indywidualnie dla poszczególnych terenów w przepisach szczegółowych.

Rozdział 9

Ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji.

§ 27.1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów zainwestowania przez sieć istniejących i projektowanych ulic oraz dróg lokalnych i dojazdowych określonych na rysunku planu bez ograniczeń, a także z istniejących i projektowanych ulic i dróg głównych i zbiorczych - w ograniczonym zakresie, wg przepisów szczegółowych.

2. Ustalenia szczegółowe dla ulic i dróg zawarte są w przepisach szczegółowych.

3. Dopuszcza się etapową budowę nowych i rozbudowę istniejących ulic i dróg.

4. Przy podejmowaniu robót budowlanych w pasach drogowych obowiązują następujące wymagania:

1) zakazuje się lokalizacji budynków i urządzeń nie związanych z gospodarką drogową lub potrzebami ruchu;

2) dopuszcza się odstępstwa od zakazu o którym mowa w pkt 1, w przypadku lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych i przez zarządcę drogi;

3) istniejące w pasach drogowych budynki i urządzenia nie związane z gospodarką drogową lub potrzebami ruchu, jeśli nie powodują zagrożenia i utrudnień ruchu drogowego, mogą pozostać w dotychczasowym stanie;

4) wykonywanie rozbudowy, przebudowy lub kapitalnego remontu obiektów o których mowa w pkt 3 wymaga zgody zarządcy drogi;

5) nowe i modernizowane ulice należy dostosować do korzystania przez osoby niepełnosprawne (zjazdy z chodników, sygnalizacja itp.).

5. Ustala się lokalizację pięciu wiaduktów w ciągach dróg zgodnie z rysunkiem planu.

6. W celu zabezpieczenia kierunkowych potrzeb rozwoju układu komunikacyjnego wyznacza się rezerwy terenowe pod przyszłą budowę lub rozbudowę dróg. W granicach rezerw terenowych pod drogi wyklucza się zmiany sposobu użytkowania, które mogą uniemożliwić lub istotnie utrudnić w przyszłości planowane inwestycje drogowe.

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 28.1. Dopuszcza się trwałą adaptację wszystkich istniejących sieci i urządzeń uzbrojenia terenu nie kolidujących z zainwestowaniem przesądzonym niniejszym planem.

2. Istniejące i projektowane zainwestowanie będzie obsługiwane z istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej.

§ 29.1. **Zaopatrzenie w wodę** do celów bytowych, produkcyjno - usługowych oraz przeciwpożarowych siecią komunalną; na terenach planowanej zabudowy wymagana realizacja nowych odcinków sieci rozdzielczej.

2. Dopuszcza się zaopatrzenie w wodę do celów produkcyjnych na terenie P z ujęć zakładowych.

§ 30.1. **Odprowadzenie ścieków** komunalnych do sieci kanalizacji grawitacyjno – tłocznej i oczyszczalni w Choruli i Krapkowicach z zastrzeżeniem pkt. 2. Do czasu zrealizowania sieci dopuszcza się lokalizację szczelnych zbiorników wybieralnych do gromadzenia ścieków pod warunkiem zapewnienia ich odbioru i oczyszczania.

2. Ścieki przemysłowe przed wprowadzeniem do sieci komunalnej należy podczyścić w urządzeniach zakładowych w przypadkach zanieczyszczenia przekraczającego dopuszczalne wskaźniki.

3. Dopuszcza się budowę nowych przepompowni ścieków na wszystkich terenach, w sposób nie kolidujący z istniejącym i planowanym zagospodarowaniem. Dopuszcza się wydzielanie działek obejmujących tereny ich lokalizacji. Do przepompowni należy zapewnić stały dostęp.

4. **Odprowadzenie wód opadowych** (deszczowych i roztopowych) do istniejących i projektowanych odcinków sieci kanalizacji deszczowej.

5. Wody opadowe, które mogą być zanieczyszczone substancjami ropopochodnymi - z terenów parkingów, zespołów garaży, placów manewrowych itp. - należy przed odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej oczyścić w separatorach.

6. W razie braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej oraz w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej i rekreacji indywidualnej, dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych na własny teren nieutwardzony, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 31. Ustalenia § 29 i 30 nie dotyczą istniejącej zabudowy zagrodowej RM, nowej zabudowy rolniczej dopuszczonej na terenach rolnych oraz planowanej zabudowy rekreacji indywidualnej ML, dla której inwestorzy realizują indywidualnie urządzenia zaopatrzenia w wodę oraz usuwania i oczyszczania ścieków. Dopuszcza się usuwanie ścieków sanitarnych do szczelnych zbiorników wybieralnych pod warunkiem uzyskania zapewnienia ich odbioru i oczyszczania.

§ 32.1. Ustala się **doprowadzenie energii elektrycznej** do wszystkich terenów przeznaczonych do zabudowy. Zasilanie projektowanego zainwestowania z istniejących i projektowanych sieci oraz istniejących i projektowanych stacji transformatorowych, na warunkach określonych przez dystrybutora.

2. Dopuszcza się budowę nowych stacji transformatorowych 15/0,4kV na wszystkich terenach w sposób nie kolidujący z istniejącym i planowanym zagospodarowaniem. Dopuszcza się wydzielanie działek stacji transformatorowych, na których budynki stacji mogą być sytuowane w odległości 1,5 m od granicy działki. Do stacji należy zapewnić stały dostęp. (Lokalizacje planowanych stacji transformatorowych wskazane na rysunku planu są postulatywne, nieobowiązujące).

3. Nie ogranicza się możliwości prowadzenia prac remontowych i modernizacyjnych na istniejących odcinkach sieci elektroenergetycznych z zastrzeżeniem ust. 4.

4. Na terenach istniejącego i planowanego zainwestowania istniejące napowietrzne linie średniego i niskiego napięcia, kolidujące z istniejącą i planowana zabudową, należy zastąpić liniami kablowymi.

§ 33.1. Istniejące **sieci teletechniczne** nie kolidujące z projektowanym zagospodarowaniem - do zachowania.

2. Nie ogranicza się – z zastrzeżeniem § 35 – możliwości rozbudowy kablowej sieci telekomunikacyjnej.

§ 34.1. Istniejące **sieci** rozdzielcze gazu nie kolidujące z projektowanym zagospodarowaniem - do zachowania.

2. Nie ogranicza się – z zastrzeżeniem § 35 – możliwości rozbudowy sieci, o której mowa w ust. 1 na potrzeby planowanej zabudowy.

§ 35. Ustala się następujące zasady lokalizacji nowych sieci i urządzeń, o których mowa w § 29 – 34:

1) na terenach istniejącej i planowanej zabudowy sieci należy lokalizować w pasach drogowych w uzgodnieniu z zarządcą drogi, zastrzeżeniem pkt. 2;

2) lokalizacja nowych sieci infrastruktury technicznej w pasach dróg wojewódzkich możliwa tylko w przypadku braku możliwości lokalizacji tych sieci poza pasem drogowym;

3) na terenach niezabudowanych sieci należy lokalizować wzdłuż dróg, z zachowaniem odległości określonych w przepisach odrębnych,

4) dopuszcza się odstępstwa od ustaleń pkt. 1 i 3 w przypadkach uzasadnionych szczegółowymi rozwiązaniami technicznymi;

5) prowadzenie sieci oraz lokalizowanie urządzeń towarzyszących na nieruchomościach poza liniami rozgraniczającymi pasów drogowych wymaga zgody właściciela nieruchomości;

6) stacje bazowe telefonii komórkowej zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko dopuszcza się wyłącznie na terenach 1P, 2P, 1PU, 2PU, R, 1R, R/RZ, O, pod warunkiem zachowania odległości nie mniejszej niż 500 m od granic terenów z zabudową mieszkaniową: MN, MU, MW.

§ 36. Zaopatrzenie w energię cieplną – ze źródeł indywidualnych lub lokalnych kotłowni obsługujących teren, na którym się znajdują.

§ 37.1. Składowanie odpadów komunalnych w pojemnikach służących do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji, usytuowanych na działkach budowlanych zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych, i wywóz na komunale składowisko odpadów.

2. Z odpadami przemysłowymi i niebezpiecznymi należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności należy zapewnić w granicach nieruchomości, gdzie są wytwarzane, odpowiednie miejsca do ich czasowego składowania i odbiór przez podmioty posiadające odpowiednie zezwolenia.

DZIAŁ II. PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 1
Tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej.

§ 38.1. Wyznacza się tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczone na rysunku planu symbolami **1P** i **2P**, obejmujące tereny istniejących zakładów i nowe tereny.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1, przeznacza się pod działalność produkcyjną i składową oraz usługi techniczne, transportowe, logistyczne i inne podobne, z następującymi dopuszczeniami i ograniczeniami:

1) dopuszcza się:

a) inne usługi komercyjne związane z prowadzoną na tym terenie działalnością produkcyjną, składową i usługową,

b) adaptację istniejącej funkcji mieszkaniowej z zakazem jej rozwoju;

2) wyklucza się nową działalność uciążliwą.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujący sposób zabudowy i zagospodarowania:

1) nowe wjazdy z istniejących dróg publicznych dojazdowych (KDD);

2) dopuszcza się parcelację terenów na działki nie mniejsze niż 0,5 ha z zachowaniem warunków określonych w § 9;

3) istniejąca zabudowa może podlegać remontom, przebudowie, rozbudowie, wymianie i uzupełnianiu oraz zmianie sposobu użytkowania zgodnie z podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem terenu;

4) w granicach terenów zakładów należy zlokalizować parkingi dla pracowników zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 25 oraz zieleń towarzyszącą, w tym izolacyjną pomiędzy zabudową produkcyjną a istniejącą zabudową mieszkaniową;

5) obowiązują następujące wskaźniki urbanistyczne dla działek budowlanych:

a) max. wskaźnik powierzchni zabudowy - 70,

b) min. wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 10;

6) dla nowej zabudowy ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:

a) 10 m - mierząc od osi dróg KDD,

b) 20 m - mierząc od osi drogi KDZ(KDG);

7) wysokość nowych i nadbudowywanych budynków:

a) budynki produkcyjne, usługowe i składowe – do 10 m; dopuszcza się budynki wyższe tylko w przypadkach uzasadnionych potrzebami technologicznymi,

b) budynki towarzyszące (administracyjne, socjalne) na terenie 1P – do 3 kondygnacji nadziemnych, na terenie 2P – 1 kondygnacja nadziemna z możliwością drugiej w poddaszu.

§ 39.1. Wyznacza się nowe tereny obiektów produkcyjnych, usługowych, składów i magazynów, oznaczone na rysunku planu symbolami **1PU**, **2PU**.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1, przeznacza się pod działalność produkcyjną i składową oraz usługi techniczne, transportowe, logistyczne i inne podobne, z następującymi dopuszczeniami i ograniczeniami:

1) dopuszcza się:

a) inne usługi komercyjne związane z prowadzoną na tym terenie działalnością produkcyjną, składową i usługową,

b) obiekty handlowe z usługami towarzyszącymi o powierzchni sprzedaży do 2000 m^2,

c) lokalizację mieszkań właścicieli zakładów lub personelu nadzorczego, w formie lokalu mieszkalnego lub budynku jednorodzinnego, jeśli prowadzona na tym terenie działalność gospodarcza nie powoduje uciążliwości wykluczającej lokalizację obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi;

2) na terenach 1PU wyklucza się działalność uciążliwą;

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujący sposób zabudowy i zagospodarowania:

1) wjazdy z istniejących dróg publicznych;

2) dopuszcza się parcelację terenów na działki nie mniejsze niż 0,5 ha z zachowaniem warunków określonych w § 9;

3) istniejąca zabudowa może podlegać remontom, przebudowie, rozbudowie, wymianie, uzupełnianiu oraz zmianie sposobu użytkowania, zgodnie z podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem terenu;

4) w granicach terenów zakładów należy zlokalizować parkingi zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 25 oraz zieleń towarzyszącą, w tym obowiązkowo - zieleń izolacyjną wzdłuż granic z terenami zabudowy mieszkaniowej i rzemieślniczej;

5) obowiązują następujące wskaźniki urbanistyczne dla działek budowlanych:

a) max. wskaźnik powierzchni zabudowy - 75,

b) min. wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 15;

6) dla nowej zabudowy ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:

a) 20 m - mierząc od osi drogi KDG i KDZ(KDG),

b) 15 m - mierząc od osi drogi KDZ,

c) 10 m - mierząc od osi drogi KDD;

7) wysokość nowych i nadbudowywanych budynków:

a) budynki produkcyjne, usługowe i składowe – do 10 m; dopuszcza się budynki wyższe tylko w przypadkach uzasadnionych potrzebami technologicznymi,

b) budynki towarzyszące (administracyjne, socjalne, mieszkalne) – do 2 kondygnacji nadziemnych nie wliczając poddaszy, które można dodatkowo wykorzystać do celów użytkowych.

4. Na terenach 2PU należy zachować wymagane odległości od istniejących sieci elektroenergetycznych wysokich napięć, zgodnie z ustaleniami § 17 pkt 11 i przepisami odrębnymi.

5. Rezerwuje się pas terenu szer. 25 m - (KDG) – pod lokalizację północnej obwodnicy drogowej miasta, zgodnie z rysunkiem planu, dla którego stosuje się przepis § 27 ust. 3.

§ 40.1. Wyznacza się nowe tereny obiektów produkcyjnych, usługowych, składów i magazynów, oznaczone na rysunku planu symbolami **3PU(KS), 4PU, 5PU.**

2. Tereny, o których mowa w ust. 1, przeznacza się pod działalność produkcyjną i składową oraz usługi techniczne, transportowe, logistyczne i inne podobne, z następującymi dopuszczeniami i ograniczeniami:

1) dopuszcza się:

a) inne usługi komercyjne związane z prowadzoną na tym terenie działalnością produkcyjną, składową i usługową,

b) wolnostojące obiekty handlowe z usługami towarzyszącymi o powierzchni sprzedaży do 2 000 m2;

c) na terenie 3PU(KS) – usługi motoryzacyjne, zgodnie z zasadami ustalonymi dla terenu 3KS;

2) wyklucza się działalność uciążliwą.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) wjazdy:

a) na teren 3PU(KS) – z ulicy Krapkowickiej, z zastrzeżeniem ust. 2, pkt 1 lit. „c",

b) na tereny 4PU – z ulicy Malińskiej i Łąkowej lub przez teren 3KS, przy czym na odcinku ul. Malińskiej oznaczonym symbolem KDG(KDL) dopuszcza się jeden wjazd bezpośredni dla drogi wewnętrznej, obsługującej poszczególne nieruchomości.

c) na teren 5 PU – z planowanej ulicy dojazdowej KDD i istniejącej KDW;

2) dopuszcza się parcelację terenów na działki nie mniejsze niż 0,5 ha z zachowaniem warunków określonych w § 9;

3) w granicach terenów należy zlokalizować parkingi zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 25, niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej oraz zieleń towarzyszącą, w tym obowiązkowo zieleń izolacyjną wzdłuż granic z terenami MN, RM, RO i KDW, a na terenie 4PU

położonym przy ulicy KDG(KDL) – drogę wewnętrzną, o której mowa w pkt.1 lit. „b";

4) obowiązują następujące wskaźniki urbanistyczne dla działek budowlanych:

a) max. wskaźnik powierzchni zabudowy - 70,

b) min. wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 10;

5) dla nowej zabudowy ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:

a) 10 m – mierząc od linii rozgraniczającej drogi KDG i KDG(KDZ) z dopuszczeniem mniejszej odległości dla urządzeń komunikacji samochodowej,

b) 20 m - mierząc od linii rozgraniczającej drogi KDG(KDL),

c) 5 m - mierząc od linii rozgraniczającej drogi KDL i KDD;

6) wysokość budynków do dwóch 2 kondygnacji nadziemnych.

4. Na terenie 3PU(KS) należy zachować wymagane odległości od istniejących na tym terenie oraz terenie sąsiednim (G) urządzeń i sieci gazowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 41.1. Wyznacza się tereny obiektów produkcyjnych, usługowych, składów i magazynów, oznaczone na rysunku planu symbolem **6PU**, obejmujące tereny istniejącej zabudowy produkcyjno – składowej.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1, przeznacza się pod działalność produkcyjną i składową oraz usługi techniczne i komunalne z następującymi dopuszczeniami i ograniczeniami:

1) dopuszcza się:

a) usługi handlowe i inne usługi komercyjne nie kolidujące z podstawowym przeznaczeniem terenu,

b) adaptację istniejącej funkcji mieszkaniowej,

c) lokalizację mieszkań właścicieli zakładów, w formie lokalu mieszkalnego lub budynku jednorodzinnego,

d) na terenie z dodatkowym symbolem (MN) – wydzielenie dwóch działek mieszkaniowych jednorodzinnych, zgodnie z rysunkiem planu, dla których należy stosować zasady zabudowy i zagospodarowania terenu jak dla terenu 2MN;

e) na terenie z dodatkowym symbolem (MW) – alternatywnie – zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, dla której należy stosować zasady zabudowy i zagospodarowania terenu jak dla terenu 1MW;

2) planowana działalność powinna odpowiadać kryteriom działalności nieuciążliwej.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) wjazdy bezpośrednio z istniejących ulic;

2) dopuszcza się parcelację terenów pod warunkiem zapewnienia w projekcie podziału dostępności komunikacyjnej do wszystkich nieruchomości powstałych w wyniku tego podziału bezpośrednio z istniejących ulic; wyklucza się podziały w celu wydzielenia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z wyłączeniem działek o których mowa w ust. 2 pkt 1 lit. „d";

3) istniejąca zabudowa może podlegać remontom, przebudowie, rozbudowie, wymianie, uzupełnianiu oraz zmianie sposobu użytkowania zgodnie z podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem terenu;

4) w granicach działek budowlanych należy zlokalizować parkingi z ilością miejsc postojowych zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 25 oraz zieleń towarzyszącą, w tym – zieleń izolacyjną wzdłuż granic z terenami MN i MW, oraz estetyczne osłony terenów składowych;

5) obowiązują następujące wskaźniki urbanistyczne dla działek budowlanych:

a) max. wskaźnik powierzchni zabudowy - 70,

b) min. wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 20;

6) dla nowej zabudowy ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:

a) 10 m – mierząc od linii rozgraniczającej drogi **KDZ**,

b) 5 m - mierząc od linii rozgraniczającej drogi **KDL i KDD**;

7) dla projektowanych i nadbudowywanych budynków ustala się wysokość:

a) budynki produkcyjne, składowe, handlowe - 1 kondygnacja nadziemna,

b) budynki towarzyszące (administracyjne, socjalne, mieszkalne) – do 3 kondygnacji nadziemnych;

8) przy modernizacji istniejących i budowie nowych obiektów należy stosować trwałe i estetyczne materiały wykończeniowe.

§ 42.1. Wyznacza się tereny obiektów produkcyjnych, usługowych, składów i magazynów, oznaczone na rysunku planu symbolami **7PU, 8PU**, obejmujące tereny istniejącej zabudowy produkcyjnej i składowej.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1, przeznacza się pod działalność produkcyjną, składową oraz usługi techniczne z następującymi dopuszczeniami i ograniczeniami:

1) dopuszcza się:

a) inne usługi komercyjne, związane z prowadzoną na tym terenie działalnością produkcyjną, składową i usługową,

b) na terenie 7PU – usługi transportowe,

c) na terenie 8PU – usługi handlowe;

2) wyklucza się działalność uciążliwą.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) wjazdy bezpośrednio z istniejących ulic;

2) dopuszcza się parcelację terenów pod warunkiem zapewnienia w projekcie podziału dostępności komunikacyjnej do wszystkich nieruchomości powstałych w wyniku tego podziału bezpośrednio z istniejących ulic;

3) istniejąca zabudowa może podlegać remontom, przebudowie, rozbudowie, wymianie, uzupełnianiu i zmianie sposobu użytkowania zgodnie z podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem terenu;

4) w granicach działek budowlanych należy zlokalizować parkingi z ilością miejsc postojowych zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 25 oraz zieleń towarzyszącą;

5) obowiązują następujące wskaźniki urbanistyczne dla działek budowlanych:

a) max. wskaźnik powierzchni zabudowy - 80,

b) min. wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 10;

6) dla nowej zabudowy ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy 5 m, mierząc od linii rozgraniczającej drogi KDD i KDZ;

7) dla projektowanych i przebudowywanych budynków ustala się wysokość do 3 kondygnacji nadziemnych.

§ 43.1. Wyznacza się teren obiektów produkcyjnych, usługowych, składów i magazynów, działalności gospodarczej, oznaczony na rysunku planu symbolem **9PU**, obejmujący teren istniejącej zabudowy gospodarczej i teren niezabudowany.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, przeznacza się pod działalność produkcyjną, składową oraz usługi techniczne z następującymi dopuszczeniami i ograniczeniami:

1) dopuszcza się inne usługi komercyjne związane z prowadzoną na tym terenie działalnością produkcyjną, składową i usługową,

2) wyklucza się działalność uciążliwą.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) wjazdy z ulicy Wygoda;

2) dopuszcza się:

a) parcelację terenu na działki nie mniejsze niż 0,5 ha z zachowaniem warunków określonych w § 9;

b) wydzielenie – jako odrębnej nieruchomości – drogi wewnętrznej zgodnie z rysunkiem planu, pod warunkiem dostosowania ściany istniejącego budynku, leżącej w granicy planowanej drogi, do warunków wymaganych dla ściany oddzielenia przeciwpożarowego lub rozbiórki tego budynku;

3) istniejąca zabudowa może podlegać remontom, przebudowie, rozbudowie, wymianie, uzupełnianiu oraz zmianie sposobu użytkowania zgodnie z podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem terenu;

4) zagospodarowanie niezabudowanej części terenu należy podporządkować istniejącemu ukształtowaniu powierzchni terenu, ograniczając jej przekształcenia do niezbędnego minimum;

5) w granicach działek budowlanych należy zlokalizować:

a) parkingi z ilością miejsc postojowych zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 25, odpowiednią do planowanej liczby pracowników i przewidywanej liczby klientów,

b) zieleń towarzyszącą, w tym zieleń izolacyjną wzdłuż granic od strony terenów 5MN;

6) obowiązują następujące wskaźniki urbanistyczne dla działek budowlanych:

a) max.% zabudowanej powierzchni działki - 75,

b) min. % powierzchni biologicznie czynnej - 15;

7) dla nowej zabudowy ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy jak na rysunku planu;

8) wysokość nowych i nadbudowywanych budynków – do 7 m; dopuszcza się obiekty wyższe tylko w przypadkach uzasadnionych potrzebami technologicznymi.

§ 44.1. Wyznacza się nowe tereny zabudowy rzemieślniczej oznaczone na rysunku planu symbolem **MP, 1MP**.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z zakładami rzemieślniczymi prowadzącymi działalność nieuciążliwą.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) wjazdy bezpośrednio z istniejących i planowanych ulic;

2) istniejąca zabudowa może podlegać remontom, przebudowie, rozbudowie, wymianie i uzupełnianiu oraz zmianie sposobu użytkowania, zgodnie z przeznaczeniem terenu;

3) dopuszcza się podziały na działki budowlane zgodnie z rysunkiem planu lub w inny sposób, z zachowaniem warunków o których mowa w pkt 1 i 4;

4) dla nowych działek budowlanych ustala się powierzchnię odpowiednio do potrzeb, lecz nie więcej niż 3000 m^2;

5) dla nowych budynków ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy z zastrzeżeniem pkt 6:

a) 10 m – od linii osi ulic KDD,

b) 20 m – od linii rozgraniczającej drogi KDZ,

6) na terenie 1MP obowiązują linie zabudowy określone na rysunku planu, przy czym pierwsza linia jest linią zabudowy nieprzekraczalną, natomiast druga linia określa najmniejszą dopuszczalną odległość zabudowy warsztatowej od granicy z terenem 2MN;

7) teren pomiędzy linią rozgraniczającą ulic a linią zabudowy, poza niezbędnymi dojściami, dojazdami i parkingami przeznaczyć na urządzenie zieleni ozdobnej;

8) w granicach działek należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów zgodnie ze

wskaźnikami określonymi w § 25 wliczając miejsca garażowe;

9) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy dla działki budowlanej:

a) na terenie 1MP – 50,

b) na pozostałych terenach MP 60;

10) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:

a) na terenie 1MP - 30,

b) na pozostałych terenach MP - 20;

11) wysokość budynków – jedna kondygnacja nadziemna nie wliczając poddaszy, które można dodatkowo wykorzystać do celów użytkowych;

12) poziom posadzki parterów do 60 cm powyżej naturalnego poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku;

13) dla dachów w budynkach mieszkalnych ustala się:

a) kształt – dwu lub czterospadowy, wysoki, symetryczny, o nachyleniu podstawowych połaci 35° - 45°,

b) dopuszcza się dowolne doświetlenie poddaszy na długości nie przekraczającej połowy długości połaci dachowej,

Rozdział 2
Tereny zabudowy usługowej.

§ 45.1. Wyznacza się nowe tereny usług komercyjnych oznaczone na rysunku planu symbolami - **1UKp(KS) i 2UKp(US)**.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1, przeznacza się pod usługi służące w szerokim zakresie obsłudze podróżnych, w tym: handlu, gastronomii, usługi noclegowe i inne turystyczne z dopuszczeniem:

1) usług motoryzacyjnych odpowiadających kryteriom działalności nieuciążliwej;

2) lokalizacji mieszkań właścicieli prowadzących na tych terenach działalność gospodarczą, w formie lokalu mieszkalnego lub budynku jednorodzinnego;

3) na terenie 1UKp(KS) – lokalizacji stacji paliw;

4) na terenie 2UKp(US) – lokalizacji obiektów i urządzeń rekreacyjno-sportowych i wypoczynkowych.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) wjazdy z istniejących dróg KDG, zgodnie z warunkami określonym przez zarządcę drogi;

2) dopuszcza się parcelację terenów z zachowaniem warunków określonych w § 9; wyklucza się podziały w celu wydzielenia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

3) w granicach terenów należy urządzić parkingi z ilością miejsc postojowych zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 25 oraz zieleń izolacyjną na granicy terenu 2UKp(US) z terenem RM;

4) dla terenu 1UKp((KS) obowiązują następujące wskaźniki urbanistyczne dla działek budowlanych:

a) max. wskaźnik powierzchni zabudowy - 40,

b) min. wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 30;

5) dla terenu 2UKp(US) obowiązują następujące wskaźniki urbanistyczne działek budowlanych:

a) max. wskaźnik powierzchni zabudowy – 30, nie wliczając powierzchni zbiorników wodnych,

b) min. wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 40, nie wliczając powierzchni zbiorników wodnych;

6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy 20 m mierząc od osi dróg KDG; ustalenie nie dotyczy urządzeń służących obsłudze ruchu, które należy lokalizować w uzgodnieniu z zarządcą drogi;

7) wysokość budynków – do 2 kondygnacji nadziemnych, nie wliczając poddaszy, które można dodatkowo wykorzystać do celów użytkowych;

8) obiekty, o których mowa w ust. 2, powinny być estetyczne, z trwałych materiałów, wyklucza się zabudowę typu kioski, baraki, budynki gospodarcze, garaże wolnostojące itp.

4. Na terenie 1UKp(KS) należy zachować wymagane odległości od istniejącego na tym terenie gazociągu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W projekcie stacji paliw, o której mowa w ust. 2 pkt 3, należy zastosować rozwiązanie techniczne izolacji zbiorników paliw płynnych zapewniające pełną ochronę przed zanieczyszczeniem wód podziemnych.

6. W pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi należy stosować rozwiązania techniczne eliminujące ponadnormatywny hałas komunikacyjny zgodnie z ustaleniami § 17 pkt 5.

§ 46.1. Wyznacza się nowy teren usług komercyjnych turystycznych, oznaczony na rysunku planu symbolem **3UKp**.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, przeznacza się pod usługi związane z obsługą turystyczną, w tym usługi noclegowe, gastronomiczne, handlowe, rekreacji i wypoczynku oraz inne wzbogacające podstawowe przeznaczenie terenu, z dopuszczeniem lokalizacji mieszkań właścicieli prowadzących na tym terenie działalność usługową, w formie lokalu mieszkalnego lub budynku jednorodzinnego.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) wjazd z ulicy Krapkowickiej za pośrednictwem wewnętrznej drogi dojazdowej KDW;

2) w granicy terenu należy urządzić parkingi, z ilością miejsc postojowych zgodnie ze wskaźni-

kami określonymi w § 25 oraz zieleń izolacyjną wzdłuż granicy terenu z zabudową mieszkaniową oraz od strony autostrady;

3) obowiązują następujące wskaźniki urbanistyczne dla terenu:

a) max. wskaźnik powierzchni zabudowy - 40,

b) min. wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 40;

4) w zasięgu występowania gruntów organicznych należy urządzić zieleń towarzyszącą bez zabudowy;

5) przy lokalizacji obiektów budowlanych należy zachować odległości od istniejącego gazociągu określone w przepisach odrębnych,

6) wysokość budynków do trzech kondygnacji nadziemnych;

7) zabudowa, o której mowa w ust. 2 powinna być estetyczna, z trwałych materiałów, wyklucza się zabudowę typu kioski, baraki, budynki gospodarcze, garaże wolnostojące itp.

§ 47.1. Wyznacza się teren usług komercyjnych handlowych, oznaczony na rysunku planu symbolem **4UKh**, obejmujący teren istniejących obiektów handlowych i teren niezabudowany.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, przeznacza się pod usługi handlowe z dopuszczeniem:

1) usług użyteczności publicznej niekolidujących z podstawowym i dopuszczonym w pkt 2 przeznaczeniem terenu,

2) funkcję mieszkaniową w budynkach z usługami w parterze.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) wjazdy z istniejących ulic;

2) dopuszcza się parcelację terenu, pod warunkiem zapewnienia w projekcie podziału dostępności komunikacyjnej do wszystkich nieruchomości powstałych w wyniku tego podziału bezpośrednio z istniejących ulic;

3) istniejąca zabudowa może podlegać remontom, przebudowie, rozbudowie, wymianie, uzupełnianiu oraz zmianie sposobu użytkowania zgodnie z podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem terenu, z uwzględnieniem zasad obowiązujących na obszarze objętym ochroną konserwatorską, określonych w § 21;

4) dla nowych budynków ustala się linie zabudowy następująco:

a) przy ulicy KDD – ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) przy ulicy KDG(KDL) – linię istniejącej zabudowy ustala się jako linię zabudowy nieprzekraczalną;

5) w granicy terenu należy urządzić parking (zalecaną lokalizację wskazano na rysunku planu) oraz urządzić zieleń ozdobną pomiędzy linią zabudowy i liniami rozgraniczającymi ulic, na powierzchniach nie przeznaczonych pod parkingi, dojścia i dojazdy;

6) obowiązują następujące wskaźniki urbanistyczne dla działek budowlanych:

a) max. wskaźnik powierzchni zabudowy - 70,

b) min. wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 20;

7) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych nie wliczając poddaszy, które można dodatkowo wykorzystać dla celów użytkowych;

8) zabudowa o której mowa w ust. 2 powinna być estetyczna, z trwałych materiałów, wyklucza się zabudowę typu kioski, baraki, budynki gospodarcze, garaże wolnostojące itp.

4. Przy remontach, przebudowie oraz wymianie zabudowy usytuowanej w pierwszej linii ulicy Strzeleckiej należy, dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi, zastosować rozwiązania techniczne eliminujące ponadnormatywny hałas komunikacyjny zgodnie z ustaleniami § 17 pkt 5.

§ 48.1. Wyznacza się tereny usług komercyjnych w zespołach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **5UKh, 6UKh i 7UKh**

2. Tereny, o których mowa w ust. 1, przeznacza się pod usługi towarzyszące funkcji mieszkaniowej.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) wjazdy bezpośrednio z istniejących ulic;

2) dopuszcza się parcelację terenu 6UKh pod warunkiem zapewnienia w projekcie podziału dostępności komunikacyjnej do wszystkich nieruchomości powstałych w wyniku tego podziału bezpośrednio z istniejących ulic; wyklucza się parcelację pozostałych terenów;

3) istniejąca zabudowa może podlegać remontom, przebudowie, rozbudowie, wymianie, uzupełnianiu oraz zmianie sposobu użytkowania zgodnie z przeznaczeniem terenu;

4) zagospodarowanie terenu 6UKh należy powiązać funkcjonalnie i przestrzennie z przylegającym terenem zieleni i obiektem zabytkowym;

5) w granicach terenów należy urządzić parkingi z ilością miejsc postojowych zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 25 oraz zieleń ozdobną na powierzchniach biologicznie czynnych;

6) dla nowej zabudowy obowiązują następujące wskaźniki urbanistyczne dla działek budowlanych:

a) max. wskaźnik powierzchni zabudowy - 50,

b) min. wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 20;

7) wysokość zabudowy – jedna kondygnacja nadziemna nie wliczając poddaszy, które można wykorzystać dodatkowo do celów użytkowych;

8) obiekty, o których mowa w ust. 2, powinny być estetyczne, z trwałych materiałów;

9) wyklucza się zabudowę typu kioski, baraki itp.;

10) dla nowej zabudowy obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 10 m od linii rozgraniczającej ulicy KDZ i 5 m od linii rozgraniczających ulic KDD.

§ 49.1. Wyznacza się tereny usług komercyjnych oznaczone na rysunku planu symbolami **8 UKh i 9 UKh** obejmujące teren istniejącej zabudowy usługowej i teren niezabudowany

2. Tereny, o których mowa w ust. 1, przeznacza się pod usługi handlu z dopuszczeniem:

1) innych usług użyteczności publicznej – uzupełniająco lub alternatywnie;

2) na terenie 8UKh – lokalizacji mieszkania właściciela prowadzącego na tym terenie działalność usługową, w formie lokalu mieszkalnego lub budynku jednorodzinnego.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) wjazdy bezpośrednio z istniejących ulic;

2) istniejąca zabudowa może podlegać remontom, przebudowie, rozbudowie, wymianie oraz uzupełnianiu o obiekty i urządzenia zgodnie z podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem terenu;

3) dopuszcza się parcelację terenu 9UKh z zachowaniem warunków określonych w § 9 oraz zachowaniem ciągu pieszego łączącego ul. Krapkowicką z ulicą Wyzwolenia; wyklucza się parcelację terenu 8UKh;

4) w przypadku etapowej zabudowy terenu 9UKh wymagane uwzględnienie w poszczególnych projektach zagospodarowania terenu/działek budowlanych powiązań z elementami zagospodarowania terenu zrealizowanymi wcześniej na działkach sąsiednich, w szczególności z ciągami komunikacji pieszej i kołowej, parkingami i układami zieleni;

5) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;

6) w granicach terenów należy urządzić:

a) parkingi z ilością miejsc postojowych zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 25,

b) zieleń ozdobną pomiędzy linią zabudowy i liniami rozgraniczającymi ulic, na powierzchniach nie przeznaczonych pod parkingi, dojścia i dojazdy,

c) zieleń izolacyjną wzdłuż granic terenami MN, MU, RO;

7) dla terenu 8UKh obowiązują następujące wskaźniki urbanistyczne dla działek budowlanych:

a) max. wskaźnik powierzchni zabudowy - 50,

b) min. wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 20;

8) dla terenu 9UKh obowiązują następujące wskaźniki urbanistyczne dla działek budowlanych:

a) max. wskaźnik powierzchni zabudowy – 50

b) min. wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 25;

9) wysokość zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych;

10) zabudowa, o której mowa w ust. 2, powinna być estetyczna, z trwałych materiałów, wyklucza się zabudowę typu kioski, baraki itp.

§ 50.1. Wyznacza się teren usług komercyjnych, oznaczony na rysunku planu symbolem **10UKu**, obejmujący teren istniejących obiektów usługowych i tereny niezabudowane.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, przeznacza się pod usługi komercyjne użyteczności publicznej z dopuszczeniem:

1) usług publicznych użyteczności publicznej;

2) funkcji mieszkaniowej w budynkach z usługami w parterze.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) wjazdy z bezpośrednio istniejących ulic;

2) dopuszcza się parcelację terenu, pod warunkiem zapewnienia w projekcie podziału dostępności komunikacyjnej do wszystkich nieruchomości powstałych w wyniku tego podziału bezpośrednio z istniejących ulic;

3) istniejąca zabudowa może podlegać remontom, przebudowie, wymianie, uzupełnianiu oraz zmianie sposobu użytkowania zgodnie z podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem terenu, z uwzględnieniem zasad ochrony zabytków i zasad obowiązujących na obszarze objętym ochroną konserwatorską określonych w § 21 i 22;

4) obowiązują linie zabudowy określone na rysunku planu;

5) w granicach działek budowlanych należy urządzić:

a) parkingi z ilością miejsc postojowych zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 25,

b) zieleń ozdobną pomiędzy linią zabudowy i liniami rozgraniczającymi ulic, na powierzchni nie przeznaczonej pod parkingi, dojścia i dojazdy;

6) dla nowej zabudowy obowiązują następujące wskaźniki urbanistyczne dla działek budowlanych:

a) max. wskaźnik powierzchni zabudowy - 70,

b) min. wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 20;

7) wysokość zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych;

8) zabudowa, o której mowa w ust. 2, powinny być estetyczna, z trwałych materiałów, wyklucza się zabudowę typu kioski, baraki itp.;

9) dopuszcza się lokalizację w granicach działek budynków gospodarczych i pomocniczych.

§ 51.1. Wyznacza się nowe tereny usług komercyjnych, oznaczone na rysunku planu symbolami **11UKu, 12UKu(KS)**.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1, przeznacza się pod usługi komercyjne użyteczności publicznej, z dopuszczeniem:

1) publicznych usług użyteczności publicznej;

2) na terenie 12UKu(KS) – uzupełniająco lub alternatywnie parkingu ogólnodostępnego.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) wjazdy z ulicy dojazdowej KDD;

2) dopuszcza się parcelację terenów z zachowaniem następujących warunków:

a) teren 11 UKu – wymagane zachowanie warunków określonych w § 9,

b) teren 12UKu(KS) – wymagane zapewnienie w projekcie podziału dostępności komunikacyjnej do wszystkich nieruchomości powstałych w wyniku tego podziału bezpośrednio z ulicy dojazdowej KDD;

3) nową zabudowę należy lokalizować w nawiązaniu do sąsiadujących terenów publicznych, tj. ciągu pieszego KDP i placu publicznego 3KP oraz terenu zieleni 2Z(UK), elewacjami reprezentacyjnymi od strony placu i ciągu pieszego, z zachowaniem linii zabudowy określonych na rysunku planu;

4) w przypadku zabudowy etapowej, wymagane uwzględnienie w poszczególnych projektach zagospodarowania działek budowlanych powiązań z elementami zagospodarowania terenu zrealizowanymi wcześniej na działkach sąsiednich, w szczególności z ciągami komunikacji pieszej i kołowej, parkingami i układami zieleni;

5) wyklucza się ogrodzenia od strony placu 3KP i ciągu pieszego KDP;

6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczającej planowanej ulicy KDD i 10 m od linii rozgraniczającej ulicy KDG(KDL);

7) obowiązują następujące wskaźniki urbanistyczne działek budowlanych:

a) max. wskaźnik zabudowanej powierzchni działki - 90,

b) min. wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 10;

8) architektura nowej zabudowy powinna mieć charakter śródmiejski (reprezentacyjny) i harmonizować z architekturą otaczającej zabytkowej zabudowy;

9) wysokość budynków usytuowanych w liniach zabudowy określonych na rysunku planu – nie mniej niż 2 i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, przy czym w granicach każdego terenu dla tych budynków obowiązuje taka sama wysokość elewacji frontowych; w głębi terenu 11UKu dopuszcza się 1 kondygnację;

10) dachy budynków usytuowanych w liniach zabudowy określonych na rysunku planu – wysokie, przy czym w granicach każdego terenu dachy muszą mieć jednakową formę, kierunek głównej kalenicy dachu, rodzaj pokrycia, wysokość dolnej krawędzi podstawowych połaci oraz wysokość kalenicy; w głębi terenu 11UKu dachy jak wyżej lub płaskie;

11) wyklucza się lokalizację kiosków, baraków, budynków gospodarczych, garaży wolnostojących i innych obiektów mogących niekorzystnie wpłynąć na estetykę terenu;

12) dopuszcza się etapową zabudowę terenu 11UKu.

4. Na terenie 11UKu należy w pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi zastosować rozwiązania techniczne eliminujące ponadnormatywny hałas komunikacyjny (kolejowy) zgodnie z ustaleniami § 17 pkt 5.

§ 52.1. Wyznacza się teren usług komercyjnych, oznaczony na rysunku planu symbolem **13UKu**.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, przeznacza się pod usługi hotelowe z towarzyszącą gastronomią, spełniające kryteria działalności nie kolidującej z funkcją mieszkaniową.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) wjazdy z istniejących ulic;

2) wyklucza się parcelację terenu;

3) istniejąca zabudowa może podlegać remontom, przebudowie, rozbudowie, wymianie oraz uzupełnianiu o obiekty i urządzenia zgodnie z podstawowym przeznaczeniem terenu; wyklucza się lokalizację nowych budynków:

4) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczającej istniejących ulic;

5) w granicy terenu należy zapewnić miejsca parkingowe zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 25,

6) obowiązują następujące wskaźniki urbanistyczne dla terenu:

a) max. wskaźnik powierzchni zabudowy - 60,

b) min. wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 10;

7) wysokość zabudowy do trzech kondygnacji.

§ 53.1. Wyznacza się tereny usług publicznych oświaty, oznaczone na rysunku planu symbolami **1UPo, 2UPo, 3UPo i 4UPo**, obejmujące tereny istniejących szkół (gimnazjum i szkół podstawowych) oraz przedszkola.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się zachowanie dotychczasowego przeznaczenia z dopuszczeniem:

1) funkcji sportowej jako uzupełnienie funkcji podstawowej - na terenach 1UPo, 2UPo, 3UPo,

2) funkcji mieszkaniowej wyłącznie w postaci mieszkań służbowych.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) wjazdy istniejące;

2) istniejąca zabudowa może podlegać remontom, przebudowie, rozbudowie, wymianie oraz uzupełnianiu o obiekty i urządzenia zgodnie z podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem terenu, z uwzględnieniem zasad ochrony zabytków określonych w § 20 i 21;

3) przy modernizacji i przebudowie istniejącej zabudowy należy zachować jej formę i charakter a architektura nowej zabudowy powinna nawiązywać charakterem do zabudowy istniejącej;

4) dla nowych budynków obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy stanowiąca przedłużenie linii zabudowy istniejącej na tych terenach.

4. Przy modernizacji, przebudowie oraz uzupełnianiu zabudowy na terenach 1 UPo i 2 UPo należy w pomieszczeniach lekcyjnych i przeznaczonych na stały pobyt ludzi zastosować rozwiązania techniczne eliminujące ponadnormatywny hałas komunikacyjny zgodnie z ustaleniami § 17 pkt 5.

§ 54.1. Wyznacza się teren usług publicznych, oznaczony na rysunku planu symbolem **5 UPu**, obejmujący teren istniejących obiektów publicznych, w tym Urzędu Miejskiego, Straży Pożarnej i in.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się zachowanie dotychczasowego przeznaczenia z dopuszczeniem:

1) usług komercyjnych użyteczności publicznej, jako uzupełnienie podstawowej funkcji terenu,

2) funkcji mieszkaniowej w budynkach z usługami w parterze.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) wjazdy istniejące;

2) istniejąca zabudowa może podlegać remontom, przebudowie, rozbudowie, wymianie oraz zmianie sposobu użytkowania, zgodnie z dotychczasowym oraz dopuszczonym przeznaczeniem terenu, z uwzględnieniem zasad ochrony zabytków określonych w § 20 i 21;

3) przy rozbudowie i lokalizacji nowej zabudowy obowiązują następujące wskaźniki urbanistyczne dla działek budowlanych:

a) max. wskaźnik powierzchni zabudowy - 75,

b) min. wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 15;

4) w przypadku remontów lub przebudowy obiektów nie będących zabytkami należy zachować ich formę architektoniczną i charakter;

5) wysokość nowych i nadbudowywanych budynków do 3 kondygnacji nie licząc poddaszy, które można wykorzystać dodatkowo na cele użytkowe;

6) należy utrzymać dotychczasowe przeznaczenie ogólnodostępnego terenu pomiędzy istniejącą zabudową a linią rozgraniczającą ulicy Krapkowickiej.

4. Przy modernizacji i przebudowie budynków w pierwszej linii zabudowy przy ul. Krapkowickiej należy w pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi zastosować rozwiązania techniczne eliminujące ponadnormatywny hałas komunikacyjny zgodnie z ustaleniami § 17 pkt 5.

§ 55.1. Wyznacza się nowe tereny usług publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **6 UPu(UKu)**.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1, przeznacza się pod publiczne usługi użyteczności publicznej z dopuszczeniem:

1) komercyjnych usług oświaty, nauki, kultury, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, w tym szpital lub dom opieki społecznej;

2) innych usług komercyjnych związanych z prowadzoną na tym terenie podstawową i dopuszczoną w pkt 1 działalnością usługową,

3) funkcję mieszkaniową wyłącznie w formie mieszkań służbowych.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) wjazd z ulicy Szkolnej,

2) w granicach terenu należy przewidzieć parkingi z ilością miejsc postojowych zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 25, zieleń ozdobną i rekreacyjną powiązaną funkcjonalnie i kompozycyjnie z zielenią planowanego parku 4ZPz oraz ciąg pieszy łączący ulicę Szkolną z planowanym parkiem,

3) dopuszcza się parcelację terenu z zachowaniem warunków określonych w § 9 włączając drogę wewnętrzną do drogi publicznej KDD w sposób pokazany na rysunku planu;

4) obowiązują następujące wskaźniki urbanistyczne dla działek budowlanych:

a) max. wskaźnik powierzchni zabudowy - 50,

b) min. wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 30;

5) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczającej ulicy KDD;

6) wysokość budynków do 3 kondygnacji nadziemnych nie licząc poddaszy, które można wykorzystać dodatkowo na cele użytkowe.

7) wyklucza się lokalizację kiosków, baraków, budynków gospodarczych, garaży wolnostojących i innych obiektów mogących niekorzystnie wpłynąć na estetykę terenu.

§ 56.1. Wyznacza się teren usług wyznaniowych, oznaczony na rysunku planu symbolem **7UPw**, obejmujący teren istniejącego kościoła katolickiego.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się zachowanie dotychczasowego przeznaczenia, z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej wyłącznie w formie mieszkań służbowych, przy zachowaniu odległości 50 m od części cmentarza przewidzianej na kwatery grzebalne.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) wjazdy istniejące;

2) istniejąca zabudowa może podlegać remontom, przebudowie i rozbudowie zgodnie z podstawowym przeznaczeniem terenu;

3) dopuszcza się lokalizację jednego budynku towarzyszącego – mieszkalno-administracyjnego;

4) wysokość budynku towarzyszącego do 2 kondygnacji nadziemnych nie licząc poddasza, które można dodatkowo wykorzystać do celów użytkowych,

5) ustala się linię nieprzekraczalną linię zabudowy określoną na rysunku planu;

6) obowiązują następujące wskaźniki urbanistyczne dla terenu:

a) max. wskaźnik powierzchni zabudowy - 50,

b) min. wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30.

§ 57.1. Wyznacza się teren usług publicznych, oznaczony na rysunku planu symbolem **8UPu**, obejmujący teren istniejącej zabudowy wielofunkcyjnej, w tym kościołów, przedszkola i zabudowy mieszkaniowej.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, przeznacza się pod publiczne usługi użyteczności publicznej z dopuszczeniem:

1) komercyjnych usług użyteczności publicznej nie kolidujących z funkcją wyznaniową;

2) zachowania istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) wjazdy istniejące;

2) istniejąca zabudowa może podlegać remontom, przebudowie, rozbudowie, uzupełnianiu, wymianie oraz zmianie sposobu użytkowania, zgodnie z podstawowym oraz dopuszczonym przeznaczeniem terenu, z uwzględnieniem zasad ochrony zabytków i zasad obowiązujących na obszarze objętym ochroną konserwatorską, określonych w § 20 i 21;

3) linię istniejącej zabudowy na poszczególnych nieruchomościach ustala się jako linię zabudowy nieprzekraczalną;

4) wysokość nowych i nadbudowywanych budynków – do 3 kondygnacji nadziemnych;

5) obowiązują następujące wskaźniki urbanistyczne dla działek budowlanych:

a) max. wskaźnik powierzchni zabudowy - 50,

b) min. wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 30.

§ 58.1. Wyznacza się publiczny teren rekreacji oznaczony na rysunku planu symbolem UP(r), obejmujący teren byłego ukopu.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, przeznacza się pod urządzenia rekreacyjne z następującymi dopuszczeniami i ograniczeniami:

1) dopuszcza się:

a) budynki towarzyszące urządzeniom rekreacyjnym,

b) funkcję handlową i gastronomiczną w budynkach, o których mowa w lit. a, jako uzupełnienie funkcji podstawowej, z wykluczeniem wolnostojących budynków usługowych,

c) lądowisko dla helikopterów służb ratowniczych

2) co najmniej 80% powierzchni terenu powinna być przeznaczona na terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne oraz zieleń, w tym zieleń leśną o charakterze parkowym, bez zabudowy,

3) wyklucza się likwidację istniejących zalesień.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) wjazd z ulicy Bagiennej istniejącą drogą wewnętrzną KDW;

2) w granicach terenu należy urządzić parking z ilością miejsc postojowych zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 25;

3) wyklucza się parcelację terenu;

4) budynki należy sytuować:

a) w odległości od istniejących skarp zapewniającej ich stabilność podczas robót budowlanych;

b) w odległości od autostrady zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) wysokość budynków 1 kondygnacja nadziemna.

§ 59.1. Wyznacza się teren sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem US(ZP), obejmujący tereny istniejących obiektów sportowych i rekreacyjnych, w tym stadionu i basenów, oraz tereny niezabudowane.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, przeznacza się pod obiekty i urządzenia sportowe i rekre-

acyjne z następującymi dopuszczeniami i ograniczeniami:

1) dopuszcza się funkcję mieszkaniową wyłącznie w formie mieszkań służbowych, z wykluczeniem wolnostojących budynków jednorodzinnych;

2) dopuszcza się funkcję handlową i gastronomiczną, jako uzupełnienie funkcji podstawowej, z wykluczeniem wolnostojących obiektów handlowych;

3) co najmniej 50% powierzchni terenu powinna być przeznaczona na terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne oraz zieleń parkową, bez zabudowy.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) wjazdy z istniejących ulic;

2) istniejące zainwestowanie może podlegać wymianie, przebudowie, rozbudowie i zmianie sposobu użytkowania zgodnie z podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem terenu;

3) w granicach terenu należy urządzić parkingi z ilością miejsc postojowych zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 25, oraz zieleń izolacyjną wzdłuż granic z terenami zabudowy mieszkaniowej, zgodnie z rysunkiem planu;

4) dopuszcza się parcelację terenu z zachowaniem warunków określonych w § 9 oraz wydzielanie działek pod parkingi ogólnodostępne;

5) w przypadku zabudowy etapowej, wymagane uwzględnienie w poszczególnych projektach zagospodarowania terenów powiązań z elementami zagospodarowania terenu zrealizowanymi wcześniej na działkach sąsiednich, w szczególności z ciągami komunikacji pieszej i kołowej, parkingami i układami zieleni;

6) dla nowych budynków ustala się linie zabudowy następująco:

a) przy ulicy KDL – ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem zmiany planów,

b) przy ulicy KDZ – ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 10 m od linii rozgraniczającej ulicy;

7) dla nowych budynków obowiązuje wysokość do 2 kondygnacji nadziemnych;

8) dachy dwu lub czterospadkowe o nachyleniu głównych połaci 30° – 45° lub mansardowe z dowolnym sposobem doświetleń poddasza, przy czym doświetlenia nie mogą przekraczać 50% długości połaci dachowej w której są umieszczone

Rozdział 3
Tereny zabudowy mieszkaniowej.

§ 60.1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MU, 2MU, 3MU** – obejmujące istniejącą zabudowę wzdłuż ulicy Krapkowickiej i Strzeleckiej oraz fragment istniejącej zabudowy przy ulicy Nowej.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i jednorodzinną oraz usługi użyteczności publicznej z dopuszczeniem:

1) łączenia funkcji mieszkaniowej i usługowej w granicach jednej działki budowlanej,

2) na terenach 3MU – adaptacji istniejących budynków gospodarczych na zakłady rzemieślnicze nieuciążliwe lub magazyny,

3) zachowania istniejącej działalności usługowej, produkcyjnej i technicznej, niezgodnej z podstawowym i dopuszczonym w pkt 1 i 2 przeznaczeniem terenu, jeśli działalność ta nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem zakładu; przepisy § 17 pkt 3 stosuje się odpowiednio

4) urządzania i wydzielania parkingów publicznych.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) wjazdy bezpośrednio z istniejących ulic;

2) dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych:

a) przylegających do istniejących ulic;

b) w drugiej linii zabudowy wyłącznie z własnym dojazdem - dopuszczenie nie dotyczy obszaru objętego ochroną konserwatorską;

3) istniejąca zabudowa może podlegać remontom, przebudowie, rozbudowie, wymianie, uzupełnianiu oraz zmianie sposobu użytkowania, zgodnie z podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem terenu, z uwzględnieniem odpowiednich zasad kształtowania zabudowy, określonych w pkt 7-13, oraz zasad obowiązujących na obszarze objętym ochroną konserwatorską i zasad ochrony zabytków określonych w § 20 i 21;

4) dla nowych budynków ustala się linie zabudowy następująco:

a) linie zabudowy określone na rysunku planu są liniami zabudowy obowiązującymi,

b) na pozostałych działkach obowiązuje linia zabudowy stanowiąca przedłużenie linii zabudowy budynku sąsiedniego, położonego w większej odległości od ulicy;

5) w granicach działek należy zapewnić miejsca postojowe zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 25, wliczając miejsca garażowe;

6) przy lokalizowaniu nowej zabudowy na terenie 1MU obowiązują następujące wskaźniki urbanistyczne dla działek budowlanych:

a) max. wskaźnik powierzchni zabudowy - 45,

b) min. wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 45;

7) przy lokalizowaniu nowej zabudowy na terenie 2MU obowiązują następujące wskaźniki urbanistyczne dla działek budowlanych :

a) max. wskaźnik powierzchni zabudowy – 70,

b) min. wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 20;

8) przy lokalizowaniu nowej zabudowy na terenie 3MU obowiązują następujące wskaźniki urbanistyczne dla działek budowlanych:

a) max. wskaźnik powierzchni zabudowy – 60,

b) min. wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30;

9) teren pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy, poza niezbędnymi dojściami, dojazdami i parkingami, przeznaczyć na urządzenie zieleni ozdobnej;

10) dla terenu 1MU ustala się następujące dodatkowe zasady kształtowania zabudowy, jeśli z zasad ochrony zabytków nie wynika inaczej:

a) wysokość nowych i nadbudowywanych budynków mieszkalnych 2 kondygnacje nadziemne nie wliczając poddaszy, które można dodatkowo wykorzystać do celów użytkowych,

b) nowe dachy wysokie, symetryczne, dwu lub czterospadowe o nachyleniu podstawowych połaci 35°- 45° oraz mansardowe, z główną kalenicą równoległą do frontu działki; dopuszcza się inne w nawiązaniu do budynku sąsiedniego,

c) nowe i przebudowywane budynki mieszkalne powinny charakterem nawiązywać do istniejącej na tym terenie zabudowy willowej,

d) budynki usługowe powinny gabarytami i formą architektoniczną nawiązywać do sąsiednich budynków mieszkalnych,

e) dopuszcza się lokalizację przy każdym budynku mieszkalnym jednego budynku gospodarczego lub garażu lub gospodarczo - garażowego, z następującymi warunkami:

- powierzchnia zabudowy nie większa niż 50 m^2,

- wysokość – jedna kondygnacja o wymiarach w świetle do 2,4 m,

- poziom posadzki - do 30 cm nad poziomem terenu,

- forma architektoniczna dostosowana do formy budynku mieszkalnego;

11) dla terenu 2MU ustala się następujące dodatkowe zasady kształtowania zabudowy, jeśli z zasad ochrony zabytków nie wynika inaczej:

a) wysokość nowych i nadbudowywanych budynków – 2-3 kondygnacje nadziemne, nie licząc poddaszy, które można dodatkowo wykorzystać do celów użytkowych;

b) nowe i przebudowywane budynki powinny formą i charakterem nawiązywać do istniejących na tym terenie kamienic,

c) dopuszcza się lokalizację garaży towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, pod warunkiem zachowania w granicach działki budowlanej co najmniej 25% powierzchni biologicznie czynnej,

d) wyklucza się lokalizację nowych budynków gospodarczych;

12) dla terenu 3MU ustala się następujące dodatkowe zasady kształtowania zabudowy, jeśli z zasad ochrony zabytków nie wynika inaczej:

a) wysokość nowych i nadbudowywanych budynków – 1 kondygnacja nadziemna, nie wliczając poddaszy, które można dodatkowo wykorzystać na cele użytkowe; dopuszcza się 2 kondygnacje, nie licząc poddasza, tylko w nawiązaniu do budynku sąsiedniego,

b) dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy gospodarczej rolniczej na garaże do dwóch stanowisk oraz na działalność usługową i rzemieślniczą, o której mowa w ust. 2.

4. Przy remontach i przebudowie oraz budowie nowych budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi usytuowanych w pierwszej linii zabudowy ulic Krapkowickiej i Strzeleckiej, należy zastosować rozwiązania techniczne eliminujące ponadnormatywny hałas komunikacyjny zgodnie z ustaleniami § 17 pkt 5.

§ 61.1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **4MU** – obejmujący teren byłego browaru wraz sąsiadującą zabudową mieszkaniową wielorodzinną.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz usługi użyteczności publicznej z dopuszczeniem łączenia funkcji mieszkaniowej i usługowej w granicach jednej działki budowlanej.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) wjazdy z istniejącej ulicy lokalnej KDL i planowanej ulicy dojazdowej KDD;

2) dopuszcza się parcelację terenu z zachowaniem warunków określonych w § 9;

3) istniejąca zabudowa może podlegać remontom, przebudowie, rozbudowie, wymianie, uzupełnianiu oraz zmianie sposobu użytkowania, zgodnie z podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem terenu, z uwzględnieniem zasad ochrony zabytków określonych § 20, z zastrzeżeniem pkt. 4

4) dopuszcza się rozbiórkę istniejących budynków zabytkowych z wyłączeniem budynku mieszkalnego nr 7, z zachowaniem warunków określonych w § 20 ust. 3.

5) dla nowych budynków obowiązuje linia zabudowy wyznaczona przez zabudowę istniejącą;

6) w granicach działek należy zapewnić miejsca postojowe zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 25 wliczając miejsca garażowe;

7) przy lokalizowaniu nowej zabudowy obowiązują następujące wskaźniki urbanistyczne dla działek budowlanych:

a) max. wskaźnik powierzchni zabudowy - 55,

b) min. wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 25;

8) teren pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy, poza niezbędnymi dojściami, dojazdami i parkingami, przeznaczyć na urządzenie zieleni ozdobnej z zachowaniem istniejącej zieleni pokazanej na rysunku planu;

9) wysokość nowych i nadbudowywanych budynków mieszkalnych do 3 kondygnacji nadziemnych;

10) dopuszcza się lokalizację garaży na potrzeby mieszkańców terenu w kondygnacjach podziemnych budynków a także wolnostojących w formie zespołów o jednorodnej, estetycznej architekturze przy zachowaniu wskaźników zagospodarowania terenów określonych w pkt 7; wyklucza się pojedyncze garaże oraz budynki gospodarcze.

§ 62.1. Wyznacza się nowy teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **5MU**.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, przeznacza się pod budynki mieszkalne z usługami w parterze.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) wjazdy z planowanej ulicy dojazdowej KDD przez teren 3KP;

2) dopuszcza się parcelację terenu w sposób pokazany na rysunku planu;

3) obowiązuje linia zabudowy określona na rysunku planu;

4) obowiązują następujące wskaźniki urbanistyczne dla działek budowlanych:

a) max. wskaźnik powierzchni zabudowy - 35,

b) min. wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 50;

5) teren pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy, poza niezbędnymi dojściami, dojazdami i parkingami, przeznaczyć na urządzenie zieleni ozdobnej; wyklucza się ogrodzenia w granicy z terenem 3KP, dopuszcza się ogrodzenia w linii zabudowy;

6) ustala się następujące dodatkowe zasady kształtowania zabudowy:

a) wysokość budynków podstawowych 2 kondygnacje nadziemne nie wliczając poddaszy, które można dodatkowo wykorzystać do celów użytkowych,

b) nowe dachy wysokie, symetryczne, dwuspadowe o nachyleniu podstawowych połaci 30° - 45° oraz mansardowe, z główną kalenicą równoległą do frontu działki, jednakowe na całym terenie;

c) dopuszcza się lokalizację przy każdym budynku jednego budynku gospodarczego lub garażu lub gospodarczo-garażowego, z następującymi warunkami:

- powierzchnia zabudowy nie większa niż 50 m^2,
- wysokość – jedna kondygnacja o wymiarach w świetle do 2,4 m,
- poziom posadzki - do 30 cm nad poziomem terenu,
- forma architektoniczna dostosowana do formy budynku mieszkalnego;

§ 63.1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN, 4MN, 5MN, 6MN** obejmujące istniejącą i planowaną zabudowę jednorodzinną.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem:

1) usług towarzyszących funkcji mieszkaniowej, zakładów rzemieślniczych prowadzących działalność nie kolidującą z funkcją mieszkaniową, w tym małych warsztatów naprawy samochodów i wymiany opon do dwóch stanowisk bez blacharstwa i lakiernictwa – na działkach położonych bezpośrednio przy ulicach, z wyjątkiem ulic wewnętrznych; ograniczenie nie dotyczy placów zabaw, które można lokalizować dowolnie;

2) adaptacji istniejących obiektów usługowych, produkcyjnych i technicznych o funkcji niezgodnej z podstawowym i dopuszczonym w pkt. 1 przeznaczeniem terenu, jeśli ich działalność nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem zakładu; przepisy § 17 ust. 3 stosuje się odpowiednio;

3) na terenach 1MN - pojedynczych budynków mieszkalnych wielorodzinnych;

4) na terenach 5MN - zabudowy zagrodowej, w tym hodowlę zwierząt gospodarskich odpowiadającą kryteriom działalności nieuciążliwej;

5) na terenach 6MN - zabudowy zagrodowej, w tym hodowlę zwierząt gospodarskich do 10 DJP;

6) zabudowy szeregowej wyłącznie na terenach 1MN.

3. Funkcje dopuszczone w ust. 2 pkt 2 mogą występować na wydzielonych działkach budowlanych lub łącznie z funkcją mieszkaniową w granicach jednej działki budowlanej.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) wjazdy na działki bezpośrednio z istniejących i planowanych ulic;

2) istniejąca zabudowa może podlegać remontom, przebudowie, rozbudowie, wymianie i uzupełnianiu oraz zmianie sposobu użytkowania, zgodnie z podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem terenu z zastrzeżeniem § 17 pkt 10;

3) nowe działki budowlane można wydzielać zgodnie z rysunkiem planu lub zgodnie z niżej podanymi zasadami, przyjmując sposób podziału przedstawiony na rysunku planu jako generalną zasadę podziału;

4) dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w drugiej linii istniejącej zabudowy wyłącznie na działkach z własnym dojazdem; wyklucza się zabudowę w dalszych liniach zabudowy;

5) dla nowych działek budowlanych ustala się powierzchnię:

a) 450 – 1000 m^2– dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących, bliźniaczych, i skrajnych segmentów w zabudowie szeregowej,

b) do 450 m^2– dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej,

c) do 2000 m^2– dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych, zakładów rzemieślniczych, obiektów usługowych oraz zabudowy zagrodowej.

6) szerokość frontów nowych działek budowlanych:

a) 18 – 25 m – dla działek z budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym, wolnostojącym,

b) 14 – 18 m – dla działek z budynkiem mieszkalnym, jednorodzinnym bliźniaczym i skrajnym segmentem w zabudowie szeregowej,

c) 6 – 9 m – dla działek z budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi w zabudowie szeregowej,

d) do 50 m - dla działek z budynkiem mieszkalnym wielorodzinnych, zakładem rzemieślniczym, obiektem usługowym i zabudową zagrodową;

7) dopuszcza się odstępstwa od wielkości ustalonych w pkt. 5 i 6 w przypadkach uzasadnionych istniejącymi warunkami;

8) na działkach z granicami bocznymi równoległymi, budynki należy sytuować ścianami bocznymi równolegle do tych granic;

9) dla nowych budynków ustala się linie zabudowy następująco:

a) linie zabudowy określone na rysunku planu są liniami zabudowy obowiązującymi – dotyczy linii zabudowy wzdłuż frontu działki,

b) na pozostałych działkach obowiązuje linia zabudowy stanowiąca przedłużenie linii zabudowy budynku sąsiedniego, położonego w większej odległości od ulicy;

10) teren pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy, poza niezbędnymi dojściami i dojazdami, przeznaczyć na urządzenie zieleni ozdobnej;

11) w granicach działek należy zapewnić miejsca postojowe zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 25, wliczając miejsca garażowe;

12) przy lokalizowaniu nowej zabudowy na działkach z zabudową mieszkaniową jednorodzinną obowiązują następujące wskaźniki urbanistyczne dla działki budowlanej:

a) max. wskaźnik powierzchni zabudowy- 30,

b) min. wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 50;

13) przy lokalizowaniu nowej zabudowy na działkach z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, usługowo – mieszkaniową, usługową, rzemieślniczą i zagrodową obowiązują następujące wskaźniki urbanistyczne dla działki budowlanej:

a) max. wskaźnik powierzchni zabudowy - 55,

b) min. wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 25;

14) w przypadku przebudowy istniejących budynków na budynki mieszkalne wielorodzinne obowiązuje min. wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej -25;

15) forma architektoniczna nowych i przebudowywanych budynków mieszkalnych i usługowych powinna być dostosowana do formy budynków sąsiednich lub do formy przeważającej w tym samym ciągu zabudowy, w szczególności w zakresie gabarytów, wysokości, kształtu dachu i kierunku głównej kalenicy oraz poziomu posadzki parteru, przy czym w przypadku dachów wysokich obowiązuje kierunek głównej kalenicy dachu określony na rysunku planu;

16) dopuszcza się lokalizację przy każdym budynku mieszkalnym jednego budynku gospodarczego lub garażu lub gospodarczo - garażowego, z następującymi warunkami:

a) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50 m^2,

b) wysokość – jedna kondygnacja o wymiarach w świetle do 2,4 m,

c) poziom posadzki - do 30 cm nad poziomem terenu,

d) forma architektoniczna dostosowana do formy budynku mieszkalnego;

17) ustalenia pkt 16 nie dotyczą budynków gospodarczych na działkach z zabudową zagrodową;

18) nowe ogrodzenia od strony ulic należy dostosować do istniejących ogrodzeń przeważających w tym samym ciągu działek w zakresie wysokości i ogólnego wyglądu.

4. Na terenach z istniejącymi liniami elektroenergetycznymi nową zabudowę należy lokalizować z zachowaniem wymaganych odległości określonych w przepisach odrębnych, a w przypadku, gdy jest to niemożliwe, warunkiem realizacji nowej zabudowy jest przełożenie lub skablowanie linii, zgodnie z warunkami określonymi przez dysponenta sieci.

5. Przy remontach i przebudowie oraz budowie nowych budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi usytuowanych w pierwszej linii zabudowy przy ulicach klasy głównej i zbiorczej, należy zastosować rozwiązania tech-

niczne eliminujące ponadnormatywny hałas komunikacyjny zgodnie z ustaleniami § 17 pkt 5.

§ 64.1. Wyznacza się nowe tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku zmiany planów symbolem **2MN**.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1, przeznacza się pod planowane zespoły zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, do realizacji etapowej, w miarę zapotrzebowania na nowe tereny budowlane, z dopuszczeniem:

1) usług towarzyszących funkcji mieszkaniowej, na terenach z dodatkowym symbolem (UK);

2) zieleńców i placów zabaw.

3. Części terenów przewidziane do realizacji zabudowy w kolejnych etapach powinny być wydzielane w sposób zapewniający prawidłową, tj. zgodną z przepisami odrębnymi, obsługę komunikacyjną.

4. Ustala się obowiązek realizacji projektowanych ulic i infrastruktury technicznej wyprzedzająco w stosunku do realizacji zabudowy mieszkaniowej. Infrastruktura techniczna obejmować powinna co najmniej sieć wodociągową i elektroenergetyczną.

5. Realizacja ulic i infrastruktury technicznej, o której mowa w ust. 4, jest obowiązkiem gminy, w sytuacji braku na terenie miasta uzbrojonych terenów niezabudowanych, przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

6. Do czasu zrealizowania inwestycji, o których mowa w ust. 2, dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych przy istniejących ulicach lub z własnym dojazdem, w sposób nie kolidujący z projektowanym zagospodarowaniem, zwłaszcza z projektowanym układem komunikacyjnym.

7. Podział na działki budowlane może nastąpić:

1) w trybie przepisów dotyczących scalenia i podziału nieruchomości;

2) na wniosek zainteresowanych.

8. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) wjazdy z istniejących i planowanych ulic z zastrzeżeniem ust. 6;

2) zabudowę jednorodzinną można realizować w formie wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej;

3) dopuszcza się – z zastrzeżeniem pkt. 4, 5 i 6 - sześć typów budynków mieszkalnych jednorodzinnych określonych w tabeli:

		Geometria dachu		
		dach o symetrycznym układzie głównych połaci nachylonych pod kątem:		dach płaski
		15°-29°	30°-45°	poniżej 15°
Ilość kondygnacji nie wliczając poddasza	1	typ A1	typ B1	typ C1
	2	typ A2	typ B2	typ C2

4) w jednym ciągu zabudowy, a w przypadku ciągów o długości min. 160 m – na odcinkach tych ciągów o długości nie mniejszej niż 80 m, obowiązuje taka sama forma zabudowy, typ budynku i kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki;

5) przyjmuje się następujące preferencje form zabudowy, typów budynków i kierunków głównych kalenic dachów w stosunku do frontu działki - w porządku malejącym - którymi należy się kierować w przypadku równoczesnego złożenia wniosków o pozwolenie na budowę różnych budynków w jednym ciągu zabudowy lub na odcinku, o którym mowa w pkt 4:

a) forma zabudowy: wolnostojąca, bliźniacza, szeregowa,

b) typ budynku: B1, A1, B2, A2, C2, C1,

c) kierunek kalenicy dachu w stosunku do frontu działki: równoległy, prostopadły;

6) budynki typu C1 i C2 dopuszcza się wyłącznie w ciągach do dwóch działek, oraz w zespołach realizowanych w ramach jednej inwestycji;

7) dopuszcza się dachy w kolorach; ceglastym, brązowym, szarym, grafitowym i czarnym;

8) granice nowych działek budowlanych można wydzielać zgodnie z rysunkiem planu lub ustalać zgodnie z niżej podanymi zasadami, przyjmując sposób podziału przedstawiony na rysunku zmiany planów jako generalną zasadę podziału;

9) dla nowych działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną ustala się powierzchnię:

a) 450 – 900 m^2– dla budynków wolnostojących, bliźniaczych i skrajnych segmentów w zabudowie szeregowej,

b) do 450 m^2– dla domów jednorodzinnych szeregowych,

c) dopuszcza się powierzchnię działki do 1500 m^2 dla budynków wolnostojących typu A1 i C1;

10) szerokość działek budowlanych:

a) 18 – 25 m – dla budynków wolnostojących,

b) 14 – 18 m – dla budynków bliźniaczych i skrajnych segmentów w zabudowie szeregowej,

c) 6 – 9 m – dla budynków w zabudowie szeregowej,

d) do 30 m – dla budynków, o których mowa w pkt 9 lit „c";

11) dopuszcza się odstępstwa od wielkości ustalonych w pkt 9 i 10 w przypadkach uzasadnionych istniejącymi warunkami;

12) na działkach z granicami bocznymi równoległymi, budynki należy sytuować ścianami bocznymi równolegle do tych granic;

13) dla nowych budynków linie zabudowy określone na rysunku zmiany planów są liniami zabudowy obowiązującymi; w przypadku działek narożnych – dotyczy linii zabudowy wzdłuż frontu działki;

14) teren pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy, poza niezbędnymi dojściami i dojazdami, przeznaczyć na urządzenie zieleni ozdobnej; przy obiektach usługowych dopuszcza się miejsca parkingowe dla klientów;

15) w granicach działek należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 25 wliczając miejsca garażowe;

16) obowiązują następujące wskaźniki urbanistyczne dla działek budowlanych:

a) max. wskaźnik powierzchni zabudowy - 30,

b) min. wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 60;

17) poziom posadzki parteru budynków mieszkalnych 30 – 90 cm powyżej naturalnego poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku;

18) dla dachów wysokich dopuszcza się dowolne doświetlenie poddaszy na długości nie przekraczającej połowy długości połaci dachowej;

19) dopuszcza się lokalizację przy każdym budynku mieszkalnym jednego budynku gospodarczego, garażu lub gospodarczo-garażowego, z następującymi warunkami:

a) powierzchnia zabudowy nie większa niż 55 m^2,

b) wysokość – jedna kondygnacja, przy czym wysokość pomieszczeń w stanie wykończonym nie może przekraczać 2,4 m,

c) poziom posadzki - do 30 cm nad poziomem terenu,

d) forma architektoniczna dostosowana do formy budynku mieszkalnego;

20) w jednym ciągu działek obowiązuje taka sama wysokość ogrodzenia i taki sam rodzaj materiału części ażurowej ogrodzenia.

§ 65.1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **3 MN**, obejmujące tereny zespołów zabudowy jednorodzinnej urbanistycznie zdefiniowane.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem:

1) przebudowy istniejących budynków na budynki mieszkalne wielorodzinne na terenach z dodatkowym symbolem (MW), pod warunkiem możliwości zapewnienia w granicach działki: min. 25% powierzchni biologicznie czynnej i co najmniej 1 miejsca do parkowania na 1 mieszkanie;

2) adaptacji istniejących obiektów usługowych i innej działalności gospodarczej niezgodnej z przeznaczeniem terenu, jeśli ich działalność nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem zakładu; przepisy § 17 m pkt 3 stosuje się odpowiednio.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) wjazdy na działki bezpośrednio z istniejących ulic oraz ciągów pieszych spełniających warunki, o których mowa w § 96 ust. 1 pkt 2;

2) istniejąca zabudowa może podlegać remontom, przebudowie, rozbudowie, wymianie i uzupełnianiu oraz zmianie sposobu użytkowania zgodnie z podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem terenu;

3) dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych zgodnie z rysunkiem planu;

4) dla nowych budynków ustala się linie zabudowy następująco:

a) linie zabudowy określone na rysunku planu są liniami zabudowy obowiązującymi; w przypadku działek narożnych – dotyczy linii zabudowy wzdłuż frontu działki,

b) na pozostałych działkach obowiązuje linia zabudowy stanowiąca przedłużenie linii zabudowy budynku sąsiedniego, położonego w większej odległości od ulicy;

5) teren pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy, poza niezbędnymi dojściami i dojazdami, przeznaczyć na urządzenie zieleni ozdobnej;

6) w granicach działek należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 25 wliczając miejsca garażowe;

7) przy lokalizowaniu nowej zabudowy obowiązują następujące wskaźniki urbanistyczne dla działek budowlanych:

a) max. wskaźnik powierzchni zabudowy - 30,

b) min. wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 60;

8) forma architektoniczna nowych i przebudowywanych budynków mieszkalnych powinna być dostosowana do formy budynków sąsiednich

lub do formy przeważającej w tym samym ciągu zabudowy, w szczególności w zakresie gabarytów, wysokości, kształtu dachu i kierunku głównej kalenicy oraz poziomu posadzki parteru, przy czym w przypadku dachów wysokich obowiązuje kierunek głównej kalenicy dachu określony na rysunku zmiany planów;

9) dopuszcza się lokalizację przy każdym budynku mieszkalnym jednego budynku towarzyszącego – gospodarczego, garażu lub gospodarczo-garażowego, z następującymi warunkami:

a) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50 m^2,

b) wysokość – jedna kondygnacja o wymiarach w świetle do 2,4 m,

c) poziom posadzki - do 30 cm nad poziomem terenu,

d) forma architektoniczna dostosowana do formy budynku mieszkalnego;

10) nowe ogrodzenia od strony ulic należy dostosować do istniejących ogrodzeń przeważających w tym samym ciągu działek w zakresie wysokości i ogólnego wyglądu.

§ 66.1. Wyznacza się nowy teren zabudowy mieszkaniowej oznaczony na rysunku planu symbolem **4MN(MW).**

2. Teren, o których mowa w ust. 1, przeznacza się pod nowy zespół zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem – alternatywnie - zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) wjazdy z ulicy KDW,

2) dopuszcza się parcelacje terenu z bezpośrednim dostępem wszystkich wydzielonych działek do drogi KDW;

3) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 5m od linii rozgraniczającej planowanej ulicy KDW;

4) wysokość zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych nie wliczając poddaszy, które można dodatkowo wykorzystać do celów użytkowych;

5) obowiązują następujące wskaźniki urbanistyczne dla terenu:

a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 40,

b) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 40;

6) w przypadku zabudowy jednorodzinnej wskaźniki określone w pkt 5 it. „a" i „c" należy stosować do działek budowlanych;

7) dopuszcza się garaże:

a) podziemne – w przypadku zabudowy wielorodzinnej,

b) wbudowane lub dobudowane – w przypadku zabudowy jednorodzinnej;

8) obowiązują odpowiednio wskaźniki miejsc parkingowych określone w § 25, wliczając miejsca garażowe.

§ 67.1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MW, 2MW, 3MW**, obejmujące tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) wjazdy z istniejących i planowanych ulic;

2) istniejąca zabudowa mieszkaniowa może podlegać remontom, przebudowie, wymianie i uzupełnianiu, zgodnie z przeznaczeniem terenu, z uwzględnieniem zasad ochrony zabytków określonych w § 20;

3) dla nowych budynków ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:

a) 10 m – od linii rozgraniczającej ulicy KDL,

b) 15 m – od linii rozgraniczającej drogi KDG,

c) na pozostałych terenach obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy stanowiąca przedłużenie linii zabudowy istniejącej na tych terenach;

4) wysokość zabudowy:

a) na terenie 2MW - do pięciu kondygnacji,

b) na pozostałych terenach - do trzech kondygnacji nadziemnych, nie wliczając poddaszy, które można dodatkowo wykorzystać do celów użytkowych;

5) obowiązują następujące wskaźniki urbanistyczne dla terenów:

a) max. wskaźnik powierzchni zabudowy - 40,

b) min. wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: na terenie 2MW– 30%, na pozostałych terenach - 40%;

6) dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących podnoszących standard zamieszkiwania, w tym zwłaszcza małej architektury, z wykluczeniem budynków gospodarczych;

7) dopuszcza się lokalizację garaży w kondygnacjach podziemnych budynków mieszkalnych a także wolnostojących w formie zespołów o jednorodnej, estetycznej architekturze przy zachowaniu wskaźników urbanistycznych określonych w pkt 5;

8) obowiązują wskaźniki miejsc parkingowych określone w § 25, wliczając miejsca garażowe.

4. Na terenie 3MW należy zachować wymagane odległości od istniejącej napowietrznej sieci elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 68.1. Wyznacza się nowe tereny zabudowy rekreacji indywidualnej oznaczone na rysunku planu symbolem **ML.**

2. Tereny, o których mowa w ust. 1, przeznacza się pod budynki rekreacji indywidualnej z dopuszczeniem zalesienia niezabudowanych części terenów.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) wjazd bezpośrednio z istniejącej drogi wewnętrznej dojazdowej KDW;

2) dopuszcza się podział terenów na działki rekreacyjne o powierzchni nie mniejszej niż 1000 m^2;

3) powierzchnia biologicznie czynna powinna zajmować nie mniej niż 80% powierzchni działki rekreacyjnej;

4) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległość 15 m od osi istniejącej drogi;

5) forma architektoniczna i charakter budynków powinny nawiązywać do tradycyjnego budownictwa wiejskiego, w tym: rzut prostokątny o stosunku boków ok. 1:2, dach dwuspadowy, symetryczny o spadku połaci ok. 40º-45º, doświetlenie poddaszy oknami w ścianach szczytowych i połaciowymi, poziom posadzki parteru nie wyżej niż 30 cm nad naturalnym poziomem terenu w miejscu głównego wejścia do budynku, maksymalna powierzchnia zabudowy 120 m^2;

6) dopuszcza się dowolne doświetlenie poddaszy na długości nie przekraczającej połowy długości połaci dachowej;

7) do pokrycia dachów i wykończenia ścian zewnętrznych należy stosować tradycyjne materiały budowlane;

8) wysokość budynków – jedna kondygnacja oraz poddasze, które można wykorzystać dodatkowo do celów użytkowych;

9) wyklucza się lokalizację wolnostojących budynków gospodarczych i garaży;

10) ogrodzenia wyłącznie z materiałów naturalnych (kamień, drewno);

11) zabudowę należy lokalizować z zachowaniem wymaganych odległości od istniejącego gazociągu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4
Tereny użytkowane rolniczo.

§ 69.1. Wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **RM** obejmujące istniejącą zabudowę siedliskową.

2. Tereny, o których mowa, w ust. 1, przeznacza się pod zabudowę zagrodową z dopuszczeniem:

a) usług agroturystycznych,

b) hodowli zwierząt gospodarskich z wykluczeniem działalności uciążliwej.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) wjazdy z dróg rolniczych (dojazdowych do gruntów rolnych);

2) istniejąca zabudowa może podlegać remontom, przebudowie, rozbudowie, wymianie i uzupełnianiu oraz zmianie sposobu użytkowania zgodnie z podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem terenu;

3) wyklucza się parcelację terenów;

4) wysokość budynków:

a) mieszkalnych – do dwóch kondygnacji nadziemnych

b) gospodarczych – jedna kondygnacja nadziemna.

5) wyklucza się dachy płaskie.

§ 70.1. Wyznacza się teren obiektów produkcji roślinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **Rr**, obejmujący teren istniejących upraw szklarniowych.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się zachowanie dotychczasowego przeznaczenia z następującymi dopuszczeniami i ograniczeniami:

1) dopuszcza się zmianę przeznaczenia terenu na ogród dydaktyczny lub inny, dowolny rodzaj zieleni urządzonej;

2) istniejące zainwestowanie może podlegać remontom, przebudowie, rozbudowie, wymianie, uzupełnianiu oraz zmianie sposobu użytkowania zgodnie z dotychczasowym i dopuszczonym przeznaczeniem terenu, pod warunkiem zachowania standardów jakości środowiska na granicy terenu ustalonych w przepisach odrębnych dla terenów mieszkaniowo-usługowej.

§ 71.1. Wyznacza się tereny obiektów produkcji zwierzęcej oznaczone na rysunku planu symbolami **1Rz, 2Rz, 3Rz**, obejmujące tereny istniejących obiektów hodowli zwierząt gospodarskich.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się zachowanie dotychczasowego przeznaczenia oraz dopuszcza rozwój hodowli do 210 DJP przy zachowaniu warunków wynikających z przepisów odrębnych, z wyłączeniem:

1) terenu 2Rz, na którym rozwój hodowli uzależnia się od wpływu na istniejące w pobliżu ujęcie wody dla potrzeb wodociągu komunalnego,

2) terenów 3Rz, na których dopuszcza się rozwój hodowli do 40 DJP.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) wjazdy istniejące;

2) istniejąca zabudowa może podlegać remontom, przebudowie, rozbudowie, wymianie, uzupełnianiu oraz zmianie sposobu użytkowania

zgodnie z podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem terenu;

3) odległość zabudowy od dróg – zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) teren pomiędzy linią rozgraniczającą dróg i a linią zabudowy, poza niezbędnymi dojściami, dojazdami i parkingami przeznaczyć na urządzenie zieleni ozdobnej.

§ 72.1. Wyznacza się tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolami **R** i **RZ** obejmujące grunty rolne, w tym:

1) **R, R(ZL)** - głównie upraw polowych,

2) **1R** - głównie upraw polowych z ograniczeniem zabudowy,

3) **R/RZ** - upraw polowych i użytków zielonych,

4) **RZ** - głównie trwałych użytków zielonych.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się zachowanie dotychczasowego przeznaczenia z następującymi dopuszczeniami i ograniczeniami:

1) dopuszcza się, z zastrzeżeniem pkt. 2 i 3:

a) lokalizację sieci komunalnej infrastruktury technicznej z urządzeniami towarzyszącymi,

b) zalesianie nieużytków oraz gruntów klas V i VI wskazanych na rysunku planu - w granicach terenów z dodatkowym symbolem (ZL) - w kompleksach nie mniejszych niż 0,5 ha,

c) urządzanie zieleni śródpolnej, zwłaszcza na terenach zagrożonych erozją gleb,

d) na terenach R/RZ i RZ - urządzanie stawów hodowlanych na warunkach określonych w przepisach odrębnych,

e) na terenach 1R – lokalizację obiektów hodowlanych i magazynowych związanych z gospodarstwem rolnym, w tym obiektów inwentarskich do 60 DJP, w odległości do 100 m od istniejącej zabudowy zagrodowej na terenach RM i 5 MN;

2) Na terenach RZ:

a) gospodarka rolna i inne dopuszczone w pkt 1 przedsięwzięcia powinny być podporządkowane ochronie środowiska, w szczególności ochronie wód, istniejących zbiorowisk łąkowych, łęgowych i leśnych oraz krajobrazu;

b) istniejące siedliska chronione, zaznaczone na rysunku zmiany planów powinny być wyłączone z użytkowania gospodarczego; można ustanowić na tych terenach użytki ekologiczne w oparciu o szczegółową inwentaryzację przyrodniczą;

3) rezerwuje się pasy terenów szer. 25 m - (KDG) – pod lokalizację obwodnic drogowych miasta i miejscowości Obrowiec i szer. 15,0 m - (KDL) – pod lokalizację drogi lokalnej, zgodnie z rysunkiem planu, dla których stosuje się przepis § 27 ust. 3;

4) przy lokalizacji zabudowy, której mowa w ust. 2 pkt 1 lit. „e", należy zachować wymagane odległości od istniejących linii elektroenergetycznych i gazociągów, określone w przepisach odrębnych.

Rozdział 5
Tereny zieleni i wód.

§ 73.1. Wyznacza się tereny ogrodów działkowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZD**, obejmujące istniejące ogrody działkowe.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1, przeznacza się pod ogrody działkowe z dopuszczeniem lokalizacji obiektów związanych z funkcją podstawową nie wymagających pozwolenia na budowę.

§ 74.1. Wyznacza się tereny ogrodów i sadów oznaczone na rysunku planu symbolem **RO** obejmujące:

1) **1RO** – tereny ogrodów i użytków rolnych pomiędzy istniejącą zabudową mieszkaniową,

2) **2RO** – pozostałe tereny istniejących ogrodów i sadów oraz grunty rolne.

2. Tereny, o których mowa w ust., 1 przeznacza się pod gruntowe uprawy sadowniczo ogrodnicze z następującymi dopuszczeniami i ograniczeniami:

1) na terenie **1RO** dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na działkach posiadających własny dojazd;

2) na terenach **2RO** dopuszcza się:

a) uprawy szklarniowe i pod folią z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych,

b) lokalizację obiektów związanych z produkcją ogrodniczą, nie wymagających pozwolenia na budowę.

3. Dla dopuszczonej na terenie **1RO** zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obowiązują zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy jak dla terenów 1MN.

§ 75.1. Wyznacza się tereny zieleni izolacyjnej oznaczone na rysunku planu symbolem **ZI,** w tym:

1) **1 ZI** - przy autostradzie,

2) **2 ZI** - przy planowanych wiaduktach

3) **3 ZI** - przy trasach kolejowych,

4) **4 ZI** - przy linii elektroenergetycznej,

5) **5 ZI** - przy ujęciu wody,

6) **6 ZI(RO)** - pomiędzy terenem obiektów produkcyjnych, składowych, magazynowych i terenem i terenem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Na terenach 1ZI, 2ZI należy kształtować zieleń w sposób optymalnie ograniczający hałas komunikacyjny; dopuszcza się, w razie potrzeby,

lokalizację dodatkowych urządzeń izolacyjnych (np. ekrany) dla wyeliminowania ponadnormatywnego hałasu na granicy z istniejącymi terenami zabudowy mieszkaniowej.

3. Na terenie 4 ZI, po planowanej likwidacji linii elektroenergetycznych, możliwe urządzenie zieleni o funkcji rekreacyjno-wypoczynkowych (zieleń osiedlowa) lub przeznaczenie na powiększenie sąsiadujących działek budowlanych,

4. Na terenie 6ZI(RO) funkcję zieleni izolacyjnej mogą pełnić ogrody towarzyszące przyległej zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 76.1. Wyznacza się tereny istniejącej i planowanej zieleni parkowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZPp**, obejmujące:

1) 1ZPp - teren zadrzewiony w centrum miasta,

2) 2ZPp, 2ZPp(MW) - teren istniejącego parku z przylegającymi użytkami rolnymi i nieużytkami,

1) 3ZPp - teren istniejącego parku (zabytkowego),

2) 4ZPp - teren i łąk, nieużytków i użytków rolnych wzdłuż cieku Gogolinka,

3) 5ZPp(ZL) - teren nieużytków po byłych zakładach wapienniczych przy istniejącym osiedlu wielorodzinnym.

4) 6ZPp – teren planowanej zieleni parkowej przy nowym osiedlu mieszkaniowym.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1, przeznacza się na zieleń o funkcji ozdobnej i rekreacyjno - wypoczynkowej z małą architekturą i urządzeniami wzbogacającymi podstawową funkcję terenu.

3. Na terenie z dodatkowym symbolem (MW) dopuszcza się – alternatywnie – zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, dla której należy stosować zasady zabudowy i zagospodarowania terenu jak dla terenu 2MW, pod warunkiem urządzenia zielonego ciągu pieszego łączącego pozostałe tereny 2ZP.

4. Dla wybranych terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania:

1) na terenie 4ZPp zaleca się sukcesywne urządzanie parku łęgowego z przewagą powierzchni trawiastych i zieleni łęgowej, z urządzeniami sportowymi wykorzystującymi powierzchnie trawiaste (np. pole golfowe, trasy do nauki jazdy konnej itp.), w pierwszej kolejności – na gruntach nie użytkowanych rolniczo, docelowo – na całym terenie;

2) na terenach 5ZPp(ZL) i 6ZP urządzić parki osiedlowe o funkcji rekreacyjnej i wypoczynkowej, z możliwością zalesienia terenu 5ZPp(ZL) i urządzenia parku leśnego.

§ 77.1. Wyznacza się tereny zieleńców i skwerów, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZPz,** obejmujące:

1) **1ZPz** - tereny pomiędzy ul. Krapkowicką a nowym odcinkiem drogi wojewódzkiej nr 423,

2) **2ZPz** - tereny zielone wokół budowli zabytkowych,

3) **3ZPz** - teren na wzniesieniu przy autostradzie wokół planowanej dominanty architektonicznej,

4) **4ZPz(U)** – teren przy parkingu 1KS,

5) **ZPz** – pozostałe tereny.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1, przeznacza się na zieleń o funkcji ozdobnej.

3. Dla wybranych terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania:

1) na terenie 1 ZPz dopuszcza się lokalizację technicznych urządzeń drogowych;

2) na terenach 2 ZPz:

a) należy kształtować zieleń w sposób eksponujący budowle zabytkowe,

b) dopuszcza się użytkowe wykorzystanie zabytków, np. na handel lub małą gastronomię, i lokalizację związanych z tym obiektów budowlanych, w uzgodnieniu z właściwym organem do spraw ochrony zabytków;

3) na terenie 3ZPz:

a) postuluje się lokalizację dominanty architektonicznej takiej jak pomnik, obelisk itp.,

b) należy urządzić zieleń ozdobną z wykluczeniem zieleni wysokiej w polu widokowym planowanej dominanty;

4) na terenie 4ZPz(U) dopuszcza się lokalizację jednego obiektu handlowego o pow. do 100 m2, pod warunkiem pozostawienia nie mniej niż 60% powierzchni terenu jako powierzchni biologicznie czynnej.

§ 78.1. Wyznacza się tereny cmentarzy oznaczone na rysunku planu symbolem **ZC,** obejmujące istniejące cmentarze, w tym:

1) **1ZC** - przy ulicy Szpitalnej,

2) **2ZC** - przy nowym kościele,

3) **3ZC** – zabytkowy cmentarz żydowski.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zachowanie dotychczasowego przeznaczenie, z dopuszczeniem lokalizacji obiektów związanych z funkcję podstawową nie wymagających pozwolenia na budowę, z zastrzeżeniem ust. 4.

3. Dla terenów 1ZC i 2ZC ustala się następujące zasady zagospodarowania:

1) wyklucza się lokalizację nowych kwater grzebalnych w odległości mniejszej niż 50 m od istniejących i planowanych budynków mieszkalnych;

2) przy urządzaniu części nie zagospodarowanych należy nawiązać do istniejących układów zieleni i komunikacji wewnętrznej; na terenie 1ZC dopuszcza się urządzenie parkingu na potrzeby cmentarza.

4. Dla terenów 1ZC i 3ZC obowiązują odpowiednio zasady ochrony zabytków, określone w § 19 i 21.

§ 79.1. Wyznacza się tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolami **ZL** i **1ZL**, obejmujące grunty leśne niezabudowane.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się zachowanie dotychczasowego przeznaczenia z następującymi dopuszczeniami i ograniczeniami:

1) dopuszcza się lokalizację:

a) urządzeń związanych z gospodarką leśną,

b) urządzeń turystyki i wypoczynku bez zmiany przeznaczenia terenu, w uzgodnieniu z właścicielem (zarządcą) terenu,

c) na terenach 1ZL – małej architektury i urządzeń o charakterze parkowym jak ławki, oświetlenie itp. w uzgodnieniu z właścicielem (zarządcą) terenu;

2) Rezerwuje się pas terenu szer. 15 m (KDL) pod lokalizację drogi lokalnej, zgodnie z rysunkiem planu dla którego stosuje się przepis § 27 ust. 3;

§ 80.1. Wyznacza się tereny planowanych zalesień, oznaczone na rysunku planu symbolami **ZLp, 1ZLp**, obejmujące nieużytki i grunty rolne najniższych klas bonitacyjnych.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1, przeznacza się pod zalesienia, z dopuszczeniem – na terenie z dodatkowym symbolem (ZD) – ogrodów działkowych, w części wydzielonej na rysunku planu linią podziału wewnętrznego.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania:

1) do zalesiania należy wykorzystywać gatunki drzew zgodnie z siedliskiem;

2) na terenach 1ZLp:

a) zalesianie powinno następować głównie poprzez sukcesję,

b) należy chronić istniejące siedliska chronione zgodnie z ustaleniami określonymi w § 15;

3) istniejąca zabudowa może być zachowana (remontowana) bez prawa przebudowy i zmiany sposobu użytkowania;

3) należy zachować istniejące drogi wewnętrzne (dojazdowe do gruntów rolnych i leśnych);

4) dla ogrodów działkowych, o których mowa w ust. 2, przepisy § 73 stosuje się odpowiednio.

§ 81.1. Wyznacza się tereny wód otwartych oznaczone na rysunku planu symbolem **WS,** obejmujące istniejące zbiorniki oraz ważniejsze cieki wodne.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się zachowanie dotychczasowego przeznaczenia.

Rozdział 6
Tereny infrastruktury technicznej.

§ 82.1. Wyznacza się tereny urządzeń elektroenergetycznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **E,** obejmujące:

1) **1E** - teren istniejących urządzeń - stacji elektroenergetycznej;

2) **2E** - teren planowanych urządzeń elektroenergetycznych.

2. Dla terenu 1E ustala się zachowanie dotychczasowego przeznaczenia a teren 2E przeznacza się pod nową stację elektroenergetyczną.

3. Istniejące w granicach terenu 1E zainwestowanie może podlegać remontom, przebudowie, rozbudowie, wymianie uzupełnianiu zgodnie z przeznaczeniem terenu.

§ 83.1. Wyznacza się tereny urządzeń energetycznych gazowych oznaczone na rysunku planu symbolem **G**, obejmujące tereny istniejących urządzeń - stacji redukcyjnych.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się zachowanie dotychczasowego przeznaczenia.

3. Istniejące w granicach terenów zainwestowanie może podlegać remontom, przebudowie, rozbudowie, wymianie i uzupełnianiu zgodnie z przeznaczeniem terenu.

§ 84.1. Wyznacza się tereny urządzeń gospodarki wodnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **W**, obejmujące tereny istniejących urządzeń, w tym:

1) **1W** - stacji uzdatniania wody;

2) **2W** - ujęć wód podziemnych na potrzeby wodociągów komunalnych.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się zachowanie dotychczasowego przeznaczenia.

3. Istniejące w granicach terenów, o których mowa w ust. 1 zainwestowanie może podlegać remontom, przebudowie, rozbudowie, wymianie i uzupełnianiu zgodnie z przeznaczeniem terenu.

4. Poza urządzeniami tereny zagospodarować zielenią.

§ 85.1. Wyznacza się tereny urządzeń kanalizacji sanitarnej oznaczone na rysunku planu symbolem **K**, obejmujący teren istniejących urządzeń - **K** – przepompowni ścieków,

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się zachowanie dotychczasowego przeznaczenia.

3. Istniejące w granicach terenów, o których mowa w ust. 1 zainwestowanie może podlegać remontom, przebudowie, rozbudowie, wymianie i uzupełnianiu zgodnie z przeznaczeniem terenu.

4. Dopuszcza się lokalizację publicznego obiektu sanitarnego (szaletu).

5. Poza ww. urządzeniami i obiektami tereny zagospodarować zielenią.

§ 86.1. Wyznacza się teren urządzeń gospodarki odpadami, oznaczony na rysunku planu symbolem **O**, obejmujący teren istniejącego komunalnego składowiska odpadów.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się zachowanie dotychczasowego przeznaczenia z dopuszczeniem lokalizacji budynków towarzyszących i pomocniczych.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

1) wjazd istniejący;

2) istniejące w granicach terenu zainwestowanie może podlegać remontom, przebudowie, rozbudowie, wymianie i uzupełnianiu, zgodnie z przeznaczeniem terenu z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych, ze szczególnym uwzględnieniem ochrony wód podziemnych;

3) wzdłuż granicy z planowaną drogą KDG urządzić zieleń izolacyjną;

4) rekultywacja składowiska w kierunku leśnym.

Rozdział 7
Tereny komunikacji.

§ 87.1. Wyznacza się tereny urządzeń komunikacji samochodowej oznaczone na rysunku planu symbolem **KS**, w tym:

1) **1KS** – teren projektowanego parkingu przy ul. Bagiennej;

2) **2KS** – teren parkingu istniejącego służącego obsłudze cmentarza 1ZC.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) miejsca parkingowe należy sytuować w odległości od terenów zabudowy mieszkaniowej określonej w przepisach odrębnych;

2) należy urządzić zieleń izolacyjną na granicy z terenami mieszkaniowymi, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 88.1. Wyznacza się nowy teren urządzeń komunikacji samochodowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **3KS**, przy nowej drodze dojazdowej do autostrady w ciągu drogi wojewódzkiej 423.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, przeznacza się pod usługi służące obsłudze turystów, jak MOP (miejsce obsługi podróżnych), usługi motoryzacyjne itp. z dopuszczeniem – uzupełniająco – usług handlowych i gastronomicznych.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) wjazd bezpośrednio z istniejącej drogi KDG;

2) w granicach terenu urządzić: stanowiska postojowe dla samochodów osobowych, ciężarowych i autobusów, urządzenia wypoczynku (ławki, stoły z zadaszeniami itp.), urządzenia sanitarne z wodą i oświetleniem, stanowiska obsługi i napraw pojazdów, zieleń izolacyjną na granicy z zabudową mieszkaniową, możliwa stacja paliw i towarzyszące obiekty gastronomiczno – handlowe;

3) wysokość budynków do 2 kondygnacji nadziemnych.

3. Działalność na terenie, o którym mowa w ust. 1, nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska na sąsiednich terenach zabudowy mieszkaniowej.

4. W projekcie stacji paliw należy zastosować rozwiązanie techniczne izolacji zbiorników paliw płynnych zapewniające ochronę przed zanieczyszczeniem wód podziemnych.

§ 89.1. Wyznacza się tereny urządzeń komunikacji samochodowej oznaczone na rysunku planu symbolami **4KS**, **5KS**, obejmujące tereny istniejącej i planowanej stacji paliw.

2. Teren 4KS przeznacza się pod stację paliw z obiektami towarzyszącymi służącymi obsłudze podróżnych.

3. Dla terenu 5KS ustala się zachowanie dotychczasowego przeznaczenia z dopuszczeniem:

1) usług uzupełniających funkcję terenu, nie powodujących przekroczenia standardów jakości środowiska na sąsiednich terenach zabudowy mieszkaniowej;

2) likwidacji stacji paliw i zmiany przeznaczenia terenu na usługi komercyjne handlowe, dla których obowiązują zasady zabudowy i zagospodarowania terenu jak dla 4UKh.

4. Dla terenu 4KS ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) w granicy terenu należy przewidzieć: stanowiska postojowe dla samochodów osobowych, ciężarowych i autobusów, urządzenia wypoczynku (ławki, stoły z zadaszeniami itp.), urządzenia sanitarne z wodą i oświetleniem, stację paliw; możliwa lokalizacja stanowisk obsługi i napraw pojazdów, urządzeń gastronomiczno – handlowych;

2) wzdłuż granicy południowej terenu należy urządzić zieleń izolacyjną;

3) wysokość zabudowy - 1 kondygnacja nadziemna nie wliczając poddaszy, które można dodatkowo wykorzystać do celów użytkowych.

5. Dla terenu 5KS ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) istniejące zainwestowanie może podlegać remontom, przebudowie, rozbudowie, wymianie, uzupełnianiu o obiekty towarzyszące oraz zmianie

sposobu użytkowania zgodnie z podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem terenu;

2) wyklucza się rozbudowę stacji paliw.

6. W projekcie stacji paliw należy zastosować rozwiązanie techniczne izolacji zbiorników paliw płynnych zapewniające ochronę przed zanieczyszczeniem wód podziemnych.

§ 90.1. Wyznacza się tereny placów publicznych oznaczone na rysunku planu symbolem **KP**, obejmujące:

1) 1KP - istniejący w centrum miasta plac urbanistycznie zdefiniowany;

2) 2KP - projektowany plac na terenie byłych zakładów wapienniczych;

3) 3KP – projektowany teren publiczny w nowym zespole mieszkaniowym.

2. Istniejący na terenie 1KP plac należy zachować; dopuszcza się remonty, przebudowę, rozbudowę, wymianę i uzupełnianie istniejących elementów zagospodarowani terenu, z zastrzeżeniem § 23.

3. Dla terenu 2KP ustala się następujące warunki zagospodarowania:

1) teren przeznacza się na reprezentacyjny plac miejski dostępny wyłącznie dla ruchu pieszego;

2) zagospodarowanie terenu, w tym budowę nawierzchni i obiektów małej architektury oraz urządzenie zieleni, należy wykonać w oparciu o jeden kompleksowy projekt zagospodarowania terenu, w którym należy zapewnić powiązania piesze ulicy KDG(KDZ) z ciągiem pieszym KDP;

3) wyklucza się lokalizację nośników reklamowych, poza okazjonalnymi związanymi z imprezami organizowanymi na placu lub kiermaszami, o których mowa w pkt. 4;

4) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów usługowo-handlowych tylko w ramach okazjonalnych kiermaszów.

4. Na terenie 3KP dopuszcza się lokalizację sezonowych „ogródków" gastronomicznych.

§ 91.1. Wyznacza się teren autostrady oznaczony na rysunku planu symbolem **KDA.**

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się zachowanie dotychczasowego przeznaczenia z dopuszczeniem lokalizacji urządzeń związanych z funkcjonowaniem autostrady zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych, w tym w szczególności ekranów akustycznych skutecznie eliminujących ponadnormatywny hałas na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej.

§ 92.1. Wyznacza się tereny dróg i ulic głównych oznaczone na rysunku planu symbolem **KDG,** w ciągach dróg wojewódzkich nr 409 i 423, z następującymi warunkami:

1) szerokość pasów drogowych:

a) na odcinkach o szerokości nie mniejszej niż 25 m – pozostawia się stan istniejący,

b) na odcinkach o szerokości mniejszej niż 25 m - na terenach zabudowanych pozostawia się istniejącą szerokość, - na terenach niezabudowanych projektuje rezerwę terenu pod poszerzenia do 25 m;

2) szerokość jezdni i chodników – zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) na obszarze zabudowanym, w miarę możliwości, wymagane urządzenie ścieżek rowerowych;

4) na planowanym wiadukcie w ciągu drogi nr 409 należy zastosować przezroczyste ekrany akustyczne.

2. Po wybudowaniu obwodnicy północnej, dla odcinka ulicy w ciągu drogi nr 409 z dodatkowym symbolem (KDZ) – ul. Krapkowicka i Strzelecka – przewiduje się klasę zbiorczą, a dla odcinka drogi z dodatkowym symbolem KDL – ul Malińska od granicy miasta do nowego odcinka drogi KDG – przewiduje się klasę lokalną (KDL).

§ 93.1. Wyznacza się tereny dróg i ulic zbiorczych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDZ**:

1) w ciągu drogi powiatowej nr 27-831 Gogolin – Kamień Śl. – ul. Kamienna od linii kolejowej Gogolin –Prudnik (teren zamknięty) do granicy miasta;

2) w ciągu drogi powiatowej nr 27-832 Gogolin – Górażdże – od ulicy Strzeleckiej do granicy miasta (na terenie zabudowanym – ul. Ligonia);

3) w ciągu drogi powiatowej nr 27-826 Gogolin – Obrowiec od ul. Strzeleckiej do granicy miasta.

2. Dla dróg, o których mowa w ust. 1, ustala się warunki:

1) szerokość pasów drogowych:

a) na odcinkach o szerokości nie mniejszej niż 20 m – pozostawia się stan istniejący,

b) na odcinkach o szerokości mniejszej niż 20 m - na terenach zabudowanych planuje się poszerzenia uwzględniające istniejącą zabudowę lecz nie niej niż do szerokości 14 m; - na terenach niezabudowanych projektuje się poszerzenia do 20 m;

2) szerokość jezdni i chodników – zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) na obszarze zabudowanym, w miarę możliwości, wymagane urządzenie ścieżek rowerowych;

4) na planowanym wiadukcie w ciągu drogi nr 27-826 należy zastosować przezroczyste ekrany akustyczne od strony terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 94.1. Wyznacza się tereny dróg i ulic lokalnych oznaczone, na rysunku planu symbolem **KDL**:

1) w ciągu ul. Wierzbowej od ul. Krapkowickiej do drogi powiatowej nr 27-832 Gogolin-Górażdże;

2) w ciągach ulic: Malińskiej i Kamiennej – odcinki nie zaliczone do klasy głównej i zbiorczej, ul. Leśnej, Nowej, Szkolnej, Konopnickiej, Kasztanowej, Wyzwolenia i Kościelnej;

3) drogę łączącą drogę krajową nr 409 z drogą powiatową nr 27-826 Gogolin – Obrowiec, przez Strzebniów (z wykorzystaniem istniejącego przepustu pod autostradą i wykonanego w ramach budowy autostrady odcinka od drogi 409 do Strzebniowa.

2. Dla dróg, o których mowa w ust. 1, ustala się warunki:

1) szerokość pasów drogowych na terenach zabudowanych:

a) na odcinkach o szerokości nie mniejszej niż 12 m– pozostawia się stan istniejący,

b) na odcinkach o szerokości mniejszej niż 12 m – planuje się poszerzenia do szerokość 12 m (linia przerywana na rysunku zmiany planów);

2) szerokość pasów drogowych na terenach niezabudowanych – 15-20 m;

3) szerokość jezdni i chodników – zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) na obszarze zabudowanym zalecane urządzenie ścieżek rowerowych;

5) na planowanym wiadukcie w ciągu ulicy Kościelnej należy zastosować przezroczyste ekrany akustyczne od strony terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 95. Wyznacza się tereny dróg i ulic dojazdowych oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**, z następującymi warunkami:

1) szerokość pasów drogowych na terenach zabudowanych:

a) na odcinkach o szerokości 10 m i większej – pozostawia się stan istniejący,

b) na odcinkach węższych niż 10 m – zalecane poszerzenie do co najmniej 10 m (linia przerywana na rysunku plan),

c) projektowane ulice 10-12 m;

2) szerokość pasów drogowych na terenach niezabudowanych – 15 m;

3) szerokość jezdni i chodników – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 96.1. W uzupełnieniu sieci dróg publicznych wyznacza się tereny:

1) dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**, o szerokości w liniach rozgraniczających 5 – 10 m, w tym ulice wewnętrzne osiedlowe i ważniejsze drogi dojazdowe do gruntów rolnych i leśnych;

2) ciągów pieszych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDP**, które mogą pełnić rolę dojazdu do istniejących działek budowlanych pod warunkiem szerokości nie mniejszej niż 5 m.

2. Trasy ciągów pieszych wyznaczonych na rysunku planu liniami wewnętrznego podziału są postulatywne (nieobowiązujące).

3. Ustala się dodatkowe warunki dla ulic i dróg wewnętrznych, o których mowa w ust. 1 pkt 1:

1) minimalny promień skrętu – 6 m;

2) w przypadku braku możliwości przejazdu bez zawracania ciąg należy zakończyć placem manewrowym co najmniej o powierzchni kwadratu 12,5x12,5 m, chyba, że przepisy z zakresu ochrony przeciwpożarowej stanowią inaczej;

3) szerokości projektowanych ulic na terenach planowanej zabudowy powinny uwzględniać możliwość usytuowania w nich wymaganych sieci infrastruktury technicznej;

4) ulice osiedlowe o szerokości mniejszej niż 8 m zaleca się budować w formie ciągów pieszojezdnych, tj. jezdnię realizować bez krawężników, a pasy ruchu kołowego i pieszego zróżnicować kolorem i fakturą nawierzchni.

§ 97. Dla terenów dróg i ulic ustala się następujące dopuszczenia i nakazy:

1) dopuszcza się odstępstwa od ustalonych szerokości ulic i dróg w liniach rozgraniczających w przypadkach uzasadnionych szczegółowymi rozwiązaniami technicznymi, z zachowaniem warunków określonych w przepisach odrębnych;

2) nowe i modernizowane ulice należy dostosować do korzystania przez osoby niepełnosprawne (zjazdy z chodników, sygnalizacja itp.);

3) należy chronić istniejące w pasach ulic zadrzewienia oraz uzupełniać je zachowując układ i tożsamość.

DZIAŁ III. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 98. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości - w granicy terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami literowymi:

–	P -	30 %
–	PU -	30 %
–	UK,UP-	30 %
–	US -	20 %
–	KS -	30 %
–	MN -	10 %
–	MN(MW)-	10 %
–	MW -	10 %
–	ZP(MW)-	10 %
–	ML -	5 %
–	MP -	20 %
–	MU -	20 %
–	RM -	5 %

§ 99. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały obowiązuje dotychczasowy sposób ich zagospodarowania i użytkowania, chyba że przepisy szczegółowe stanowią inaczej.

§ 100. Do spraw nie uregulowanych w niniejszej uchwale stosuje się przepisy odrębne.

§ 101. Tracą moc:

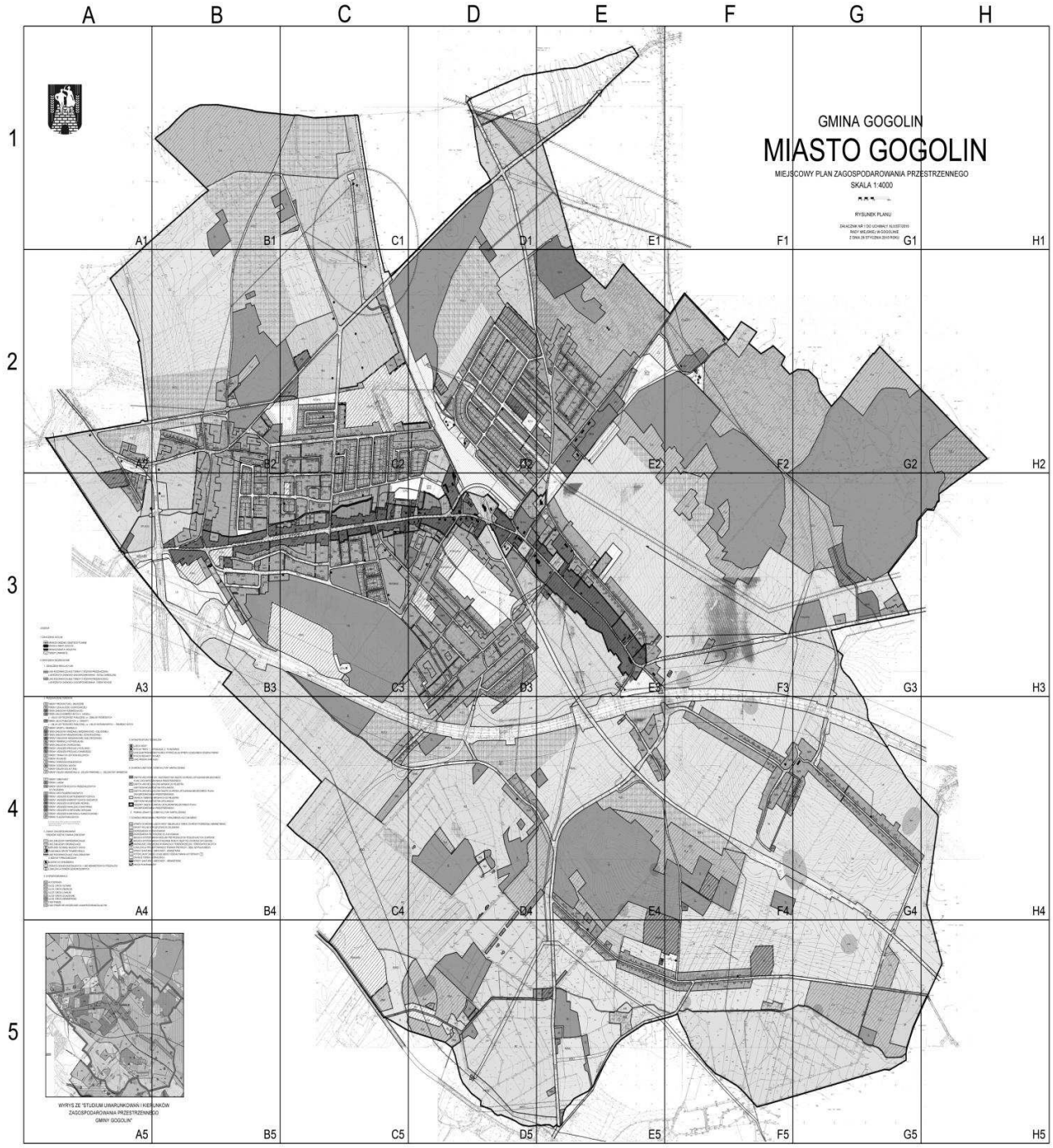
1) uchwała Nr XI/89/99 z dnia 9 listopada 1999 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Gogolin (Dz. Urz. Woj. Opolskiego Nr 49, poz. 319.);

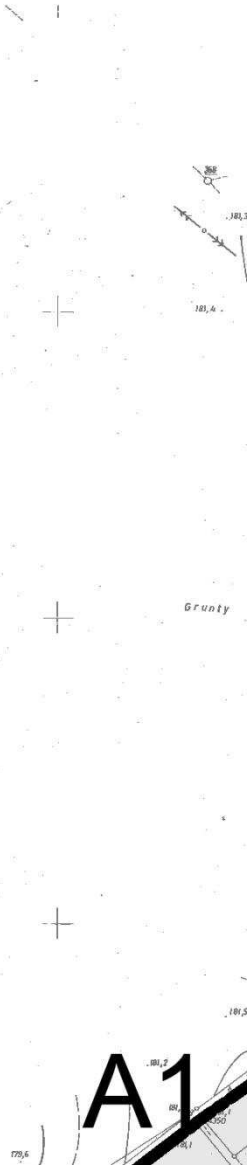
2) uchwała Nr XXXIX/281/2005 z dnia 23 września 2005 r. w sprawie zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Gogolin (Dz. Urz. Woj. Opolskiego Nr 75, poz. 2356 z późn. zm.).

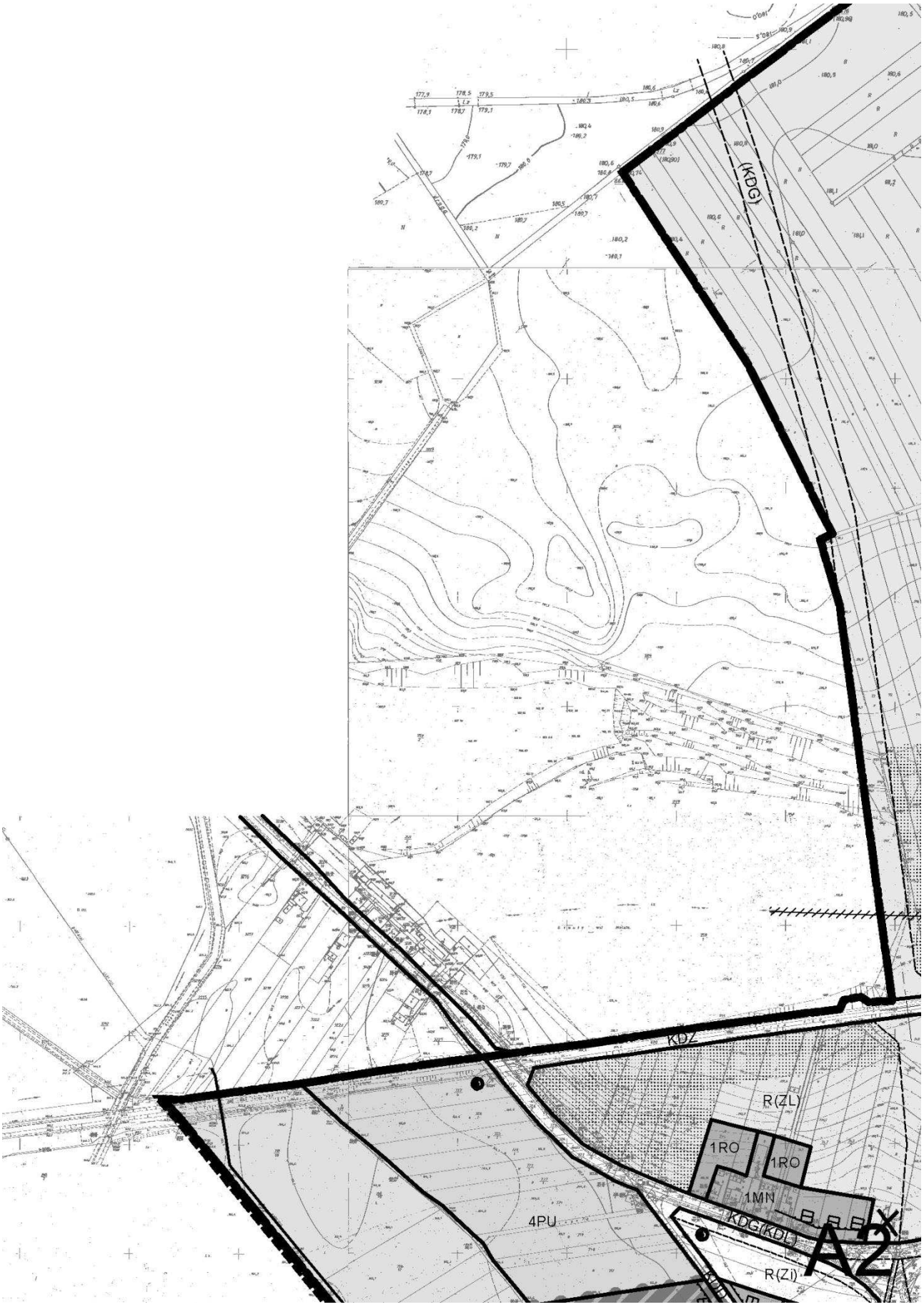
§ 102. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gogolina.

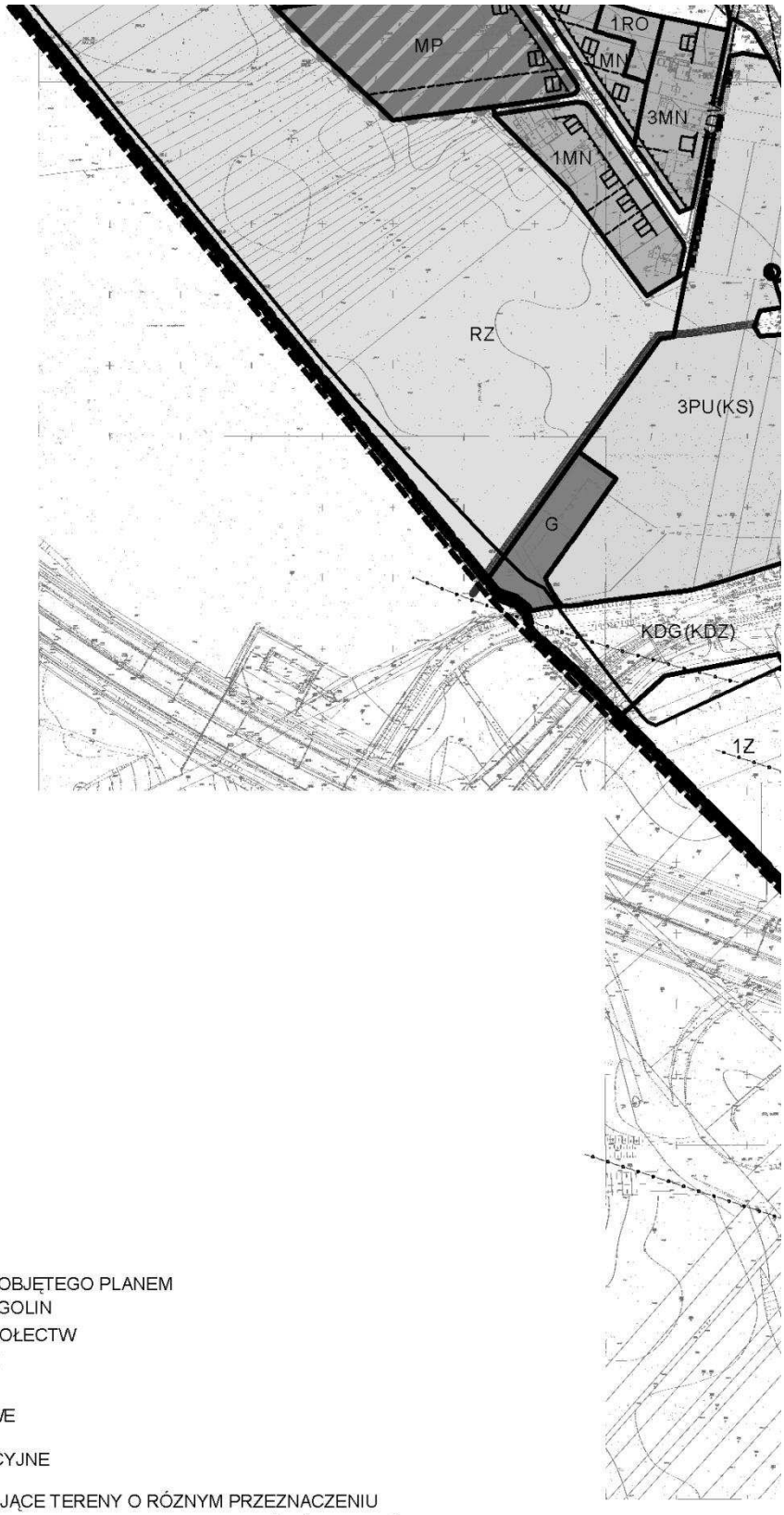
§ 103. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Gogolinie
Franciszek Holeczek




Grunty
A1


(KDG)
KDZ
R(ZL)
1RO
1RO
1MN
4PU
KDG(KDL)
R(Zi)
A2



LEGENDA

I. OZNACZENIA OGÓLNE

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- GRANICA GMINY GOGOLIN
- GRANICE MIASTA I SOŁECTW
- TERENY ZAMKNIETE

II.OZNACZENIA SZCZEGÓŁOWE

1. OZNACZENIA REGULACYJNE

- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓZNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA - ŚCIŚLE OKREŚLONE
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓZNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA - ORIENTACYJNE

A3

2. PRZEZNACZENIE TERENÓW

P TERENY PRODUKCYJNO - SKŁADOWE
PU TERENY DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ
MP TEREN ZABUDOWY RZEMIEŚLNICZEJ
UK TEREN USŁUG KOMERCYJNYCH: h - HANDLU,
u - USŁUG UŻYTECZNOŚCI PUBLICZNEJ, p - OBSŁUGI PODRÓŻNYCH
UP TEREN USŁUG PUBLICZNYCH: o - OŚWIATY,
u - USŁUG UŻYTECZNOŚCI PUBLICZNEJ, w - USŁUG WYZNANIOWYCH, r - REKREACYJNYCH
US TERENY SPORTU I REKREACJI
MU TEREN ZABUDOWY MIESZANEJ (MIESZKANIOWO - USŁUGOWEJ)
MN TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
MW TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
ML TERENY REKREACJI INDYWIDUALNEJ
RM TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
RP TERENY URZĄDZEŃ PRODUKCJI ROŚLINNEJ
RZ TERENY URZĄDZEŃ PRODUKCJI ZWIERZĘCEJ
RZ TERENY TRWAŁYCH UŻYTKÓW ZIELONYCH
R TERENY ROLNICZE
ZD TERENY OGRODÓW DZIAŁKOWYCH
RO TERENY OGRODÓW I SADÓW
ZI TERENY ZIELENI IZOLACYJNEJ
ZP TERENY ZIELENI URZADZONEJ (p - ZIELENI PARKOWEJ, z - ZIELEŃCÓW I SKWERÓW)

ZC TERENY CMENTARZY
ZL TERENY LASÓW
ZLp TERENY GRUNTÓW ROLNYCH PRZEZNACZONYCH
DO ZALESIENIA
WS TERENU WÓD POWIERZCHNIOWYCH
E TERENY URZĄDZEŃ ELEKTROENERGETYCZNYCH
G TERENY URZĄDZEŃ ENERGETYCZNYCH GAZOWYCH
W TERENY URZĄDZEŃ GOSPODARKI WODNEJ
K TERENY URZĄDZEŃ KANALIZACJI SANITARNEJ
O TERENY URZĄDZEŃ GOSPODARKI ODPADAMI
KS TERENY URZĄDZEŃ KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ
KP TERENY PLACÓW PUBLICZNYCH

NA RYSUNKU PLANU SYMBOLE OZNACZAJĄ PRZEZNACZENIE PODSTAWOWE TERENÓW ORAZ (W NAWIASACH) PRZEZNACZENIE DOPUSZCZALNE

3. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW I KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY

LINIE ZABUDOWY NIEPRZEKRACZALNE
LINIE ZABUDOWY OBOWIĄZUJĄCE
KIERUNEK GŁÓWNEJ KALENICY DACHU
PLANOWANA ZIELEŃ TOWARZYSZĄCA
LINIE ROZGRANICZAJĄCE CIĄGI ZABUDOWY Z JEDNYM TYPEM ZABUDOWY
BUDYNKI DO WYBURZENIA
GRANICE DZIAŁEK BUDOWLANYCH I LINIE WEWNĘTRZNYCH PODZIAŁÓW
LOKALIZACJA DOMÓW JEDNORODZINNYCH

4. SYSTEM KOMUNIKACJI

KDA AUTOSTRADA
KDG ULICE / DROGI GŁÓWNE
KDZ ULICE / DROGI ZBIORCZE
KDL ULICE / DROGI LOKALNE
KDD ULICE / DROGI DOJAZDOWE
KDW ULICE / DROGI WEWNĘTRZNE
KDP CIĄGI PIESZE
CIĄGI PIESZE NIE WYDZIELONE LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI

5. INFRASTRUKTURA TE

UJĘCIA WODY
STACJE TRAFO: 1 -
LINIE ELEKTROENE
STACJE REDUKCYJ
LINIE PRZESYŁOWE

6. OCHRONA ZABYTKÓW

ZABYTKI ARCHITEK
PLANU ZAGOSPOD
ZABYTKI ARCHEOL
ZABYTKÓW WOJEW
ZABYTKI ARCHEOL
ZAGOSPODAROWA
GRANICA TERENÓW
ZABYTKÓW WOJEW
OBSZARY OBIĘTE O
ZAGOSPODAROWA
POMNIK UZNANY ZA

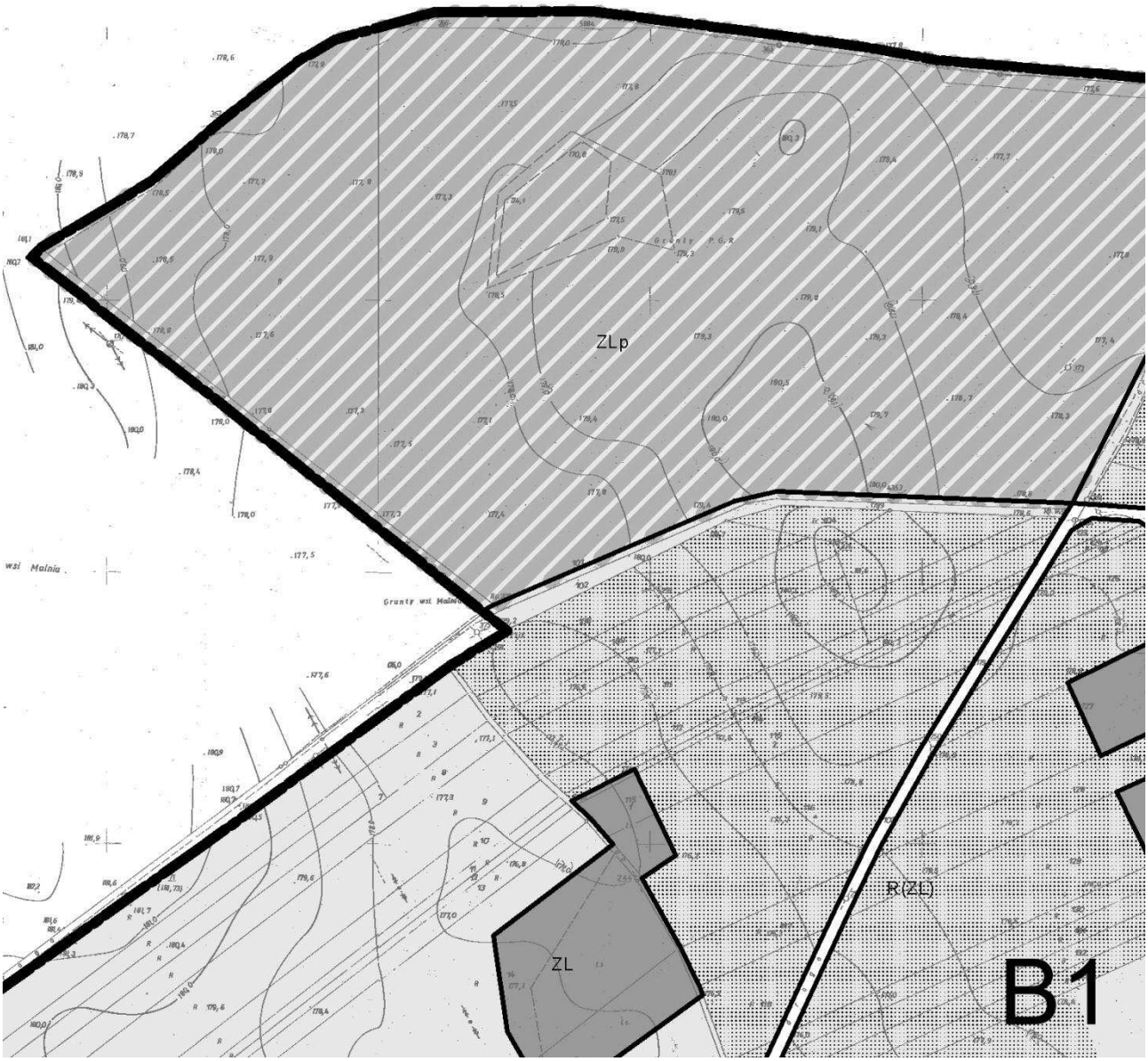
7. OCHRONA ŚRODOWIS

STREFA OCHRONN
GRUNTY ROLNE DO
ZADRZEWIENIA DO
ZADRZEWIENIA PRZ
MIEJSCA WYSTĘPO
MIEJSCA WYSTĘPO
WAŻNIEJSZE CIEKI
LOKALIZACJA PROJ
STREFY SANITARNE
POTENCJALNY ZAS
GRANICE TERENU O
STREFY SANITARNE
WIDOK PANORAMIC

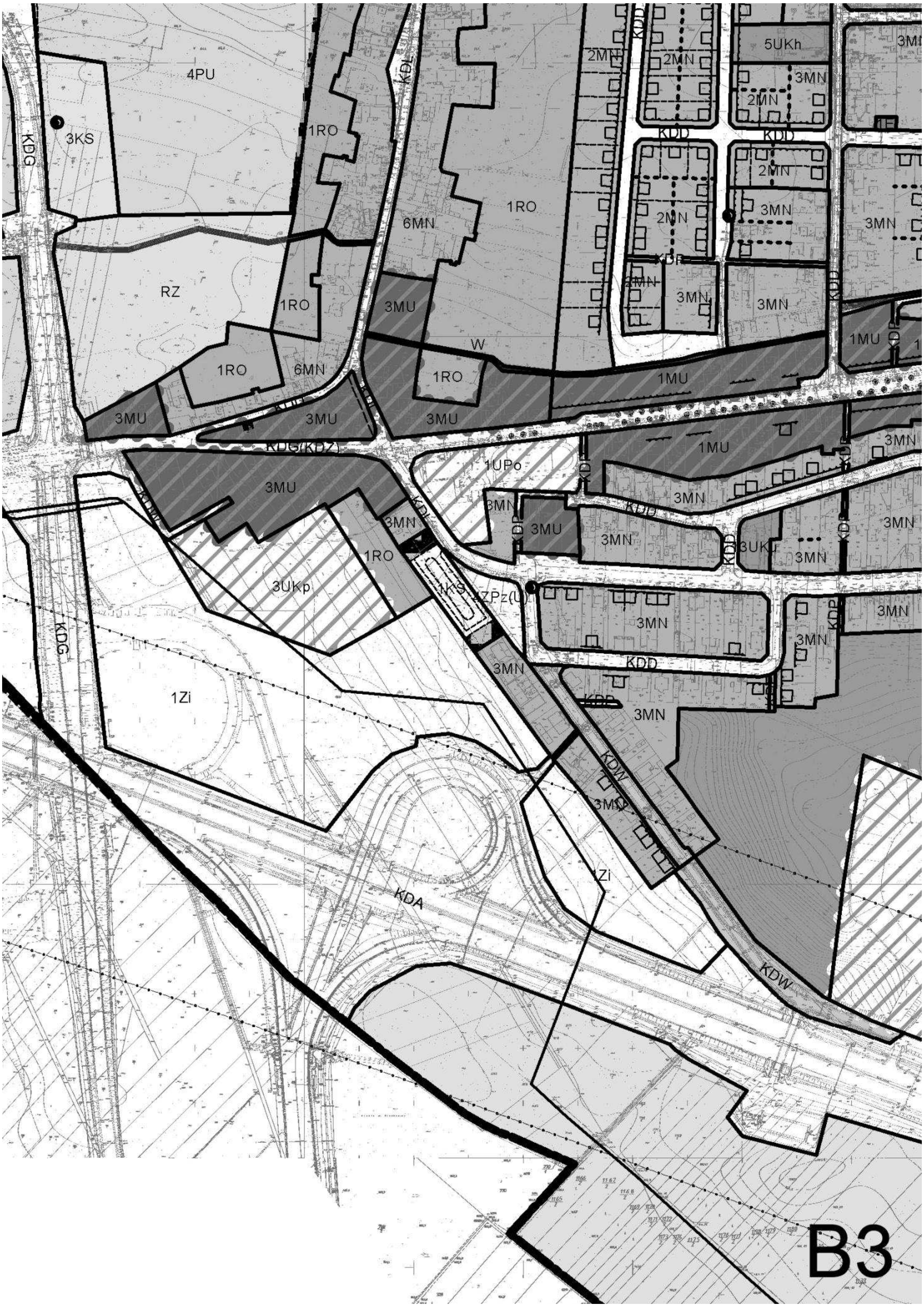
A4

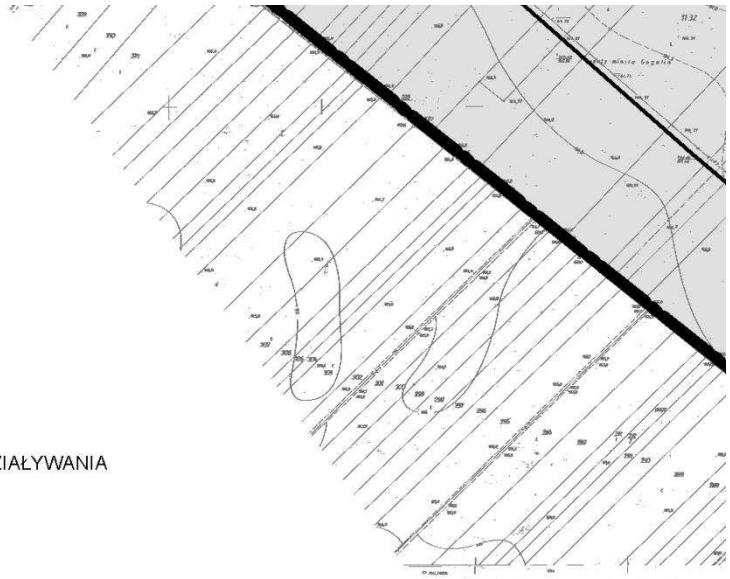
WYRYS ZE "STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIER ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNE GMINY GOGOLIN"

A5


ZLp
R(ZL)
ZL
B1

ZL
ZL
ZLp
1MN
1MN
1MN
ZLp
R(ZL)
KDZ(KDG)
KDZ(KDG)
R(ZL)
KDD
1ZL
R(ZL)
R(ZL)
R(1RO)
1RO
1RO
1MN
1MN
1MN
1RO
1MN
1RO
1MN
1MN
8UKh
1MN
3MN
3MN
3MN
3MN
7UPw
KDD
KDL
KDL
KDW
KDL
1RO
6MN
2MN
2MN
B2


4PU
3KS
KDG
1RO
6MN
KDL
1RO
2MN
2MN
5UKh
3MN
2MN
KDD
KDD
2MN
3MN
2MN
3MN
RZ
3MU
3MN
3MN
1RO
6MN
1RO
W
1MU
1MU
3MU
3MU
3MU
KDG(KDZ)
1UPo
1MU
3MN
3MU
3MN
3MN
3MU
3MN
3MN
3MN
3UKp
1RO
1KS
ZPz(U)
3MN
3MN
KDG
3MN
KDD
1Zi
3MN
KDW
3MN
1Zi
KDA
KDW
B3



CHNICZNA

ISTNIEJĄCE, 2 - PLANOWANE
RGETYCZNE Z POTENCJALNĄ STREFĄ UCIĄŻLIWEGO ODDZIAŁYWANIA
NE GAZU
E GAZU

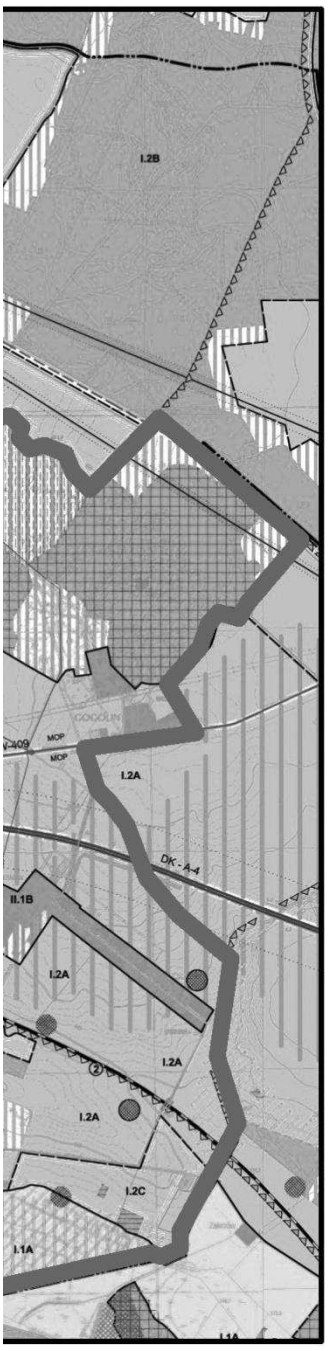
/ I DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

TURY I BUDOWNICTWA OBJĘTE OCHRONĄ USTALENIAMI MIEJSCOWEGO
AROWANIA PRZESTRZENNEGO
OGICZNE WPISANE DO REJESTRU
WÓDZTWA OPOLSKIEGO
OGICZNE OBJĘTE OCHRONA USTALENIAMI MIEJSCOWEGO PLANU
NIA PRZESTRZENNEGO
W WPISANYCH DO REJESTRU
WÓDZTWA OPOLSKIEGO
OCHRONĄ USTALENIAMI MIEJSCOWEGO PLANU
NIA PRZESTRZENNEGO
A DOBRO KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

SKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

A UJĘCIA WODY OBEJMUJĄCA TEREN OCHRONY POŚREDNIEJ WEWNĘTRZNEJ
OPUSZCZONE DO ZALESIENIA
ZACHOWANIA
ZYDROŻNE DO ZACHOWANIA
WANIA SIEDLISK PRZYRODNICZYCH PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE
WANIA STANOWISK ROŚLIN OBJĘTYCH OCHRONĄ GATUNKOWĄ
WODNE W GRANICACH TERENÓW ZIELENI I TERENÓW ROLNICZYCH
EKTOWANEGO POMNIKA PRZYRODY - DĘBU SZYPUŁKOWEGO
E CMENTARZY - ZEWNETRZNE
IĘG UCIĄŻLIWEGO ODDZIAŁYWANIA AUTOSTRADY (2)
GÓRNICZEGO
E CMENTARZY - WEWNĘTRZNE
ZNY

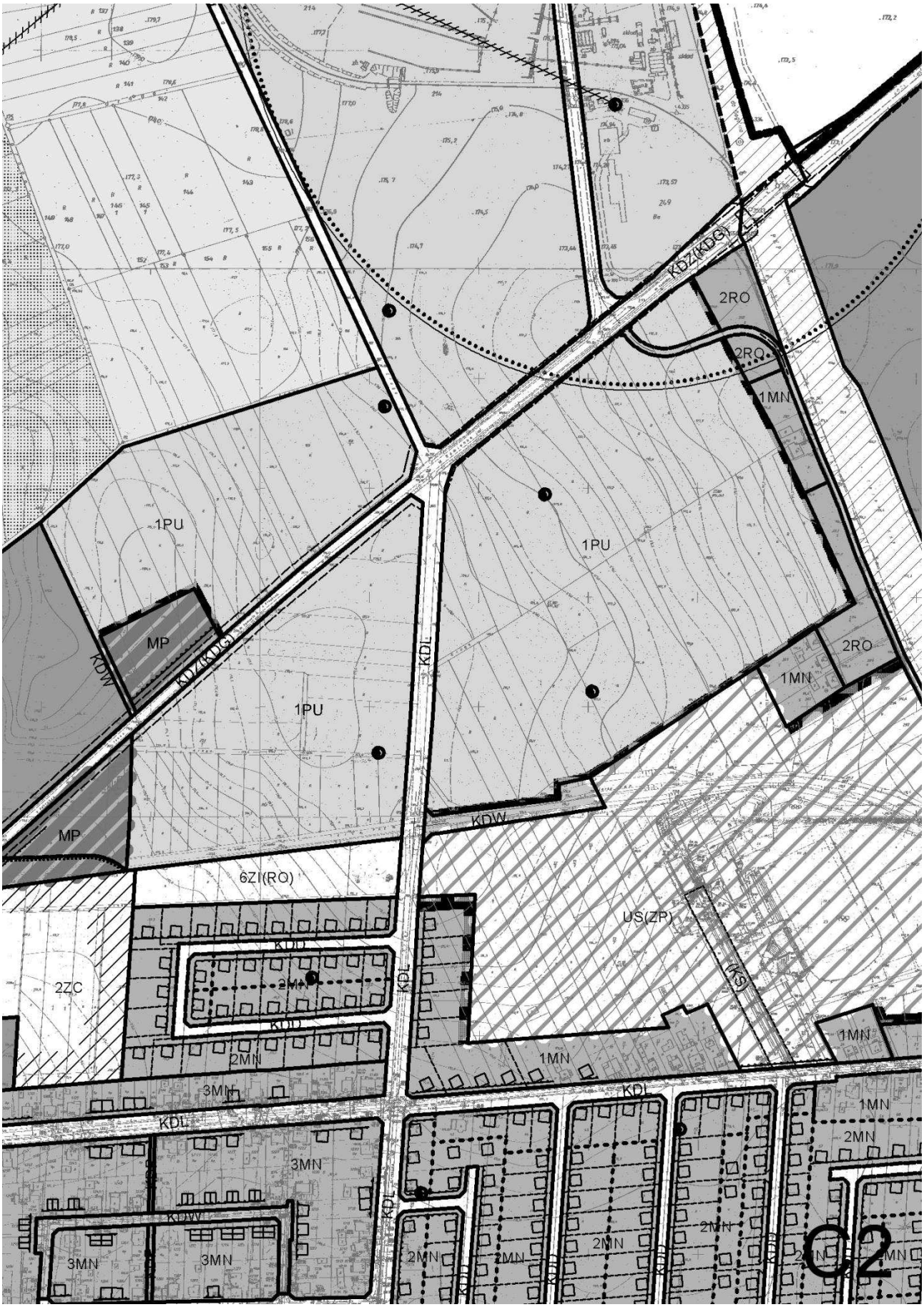
B4



RUNKÓW
GO

B5

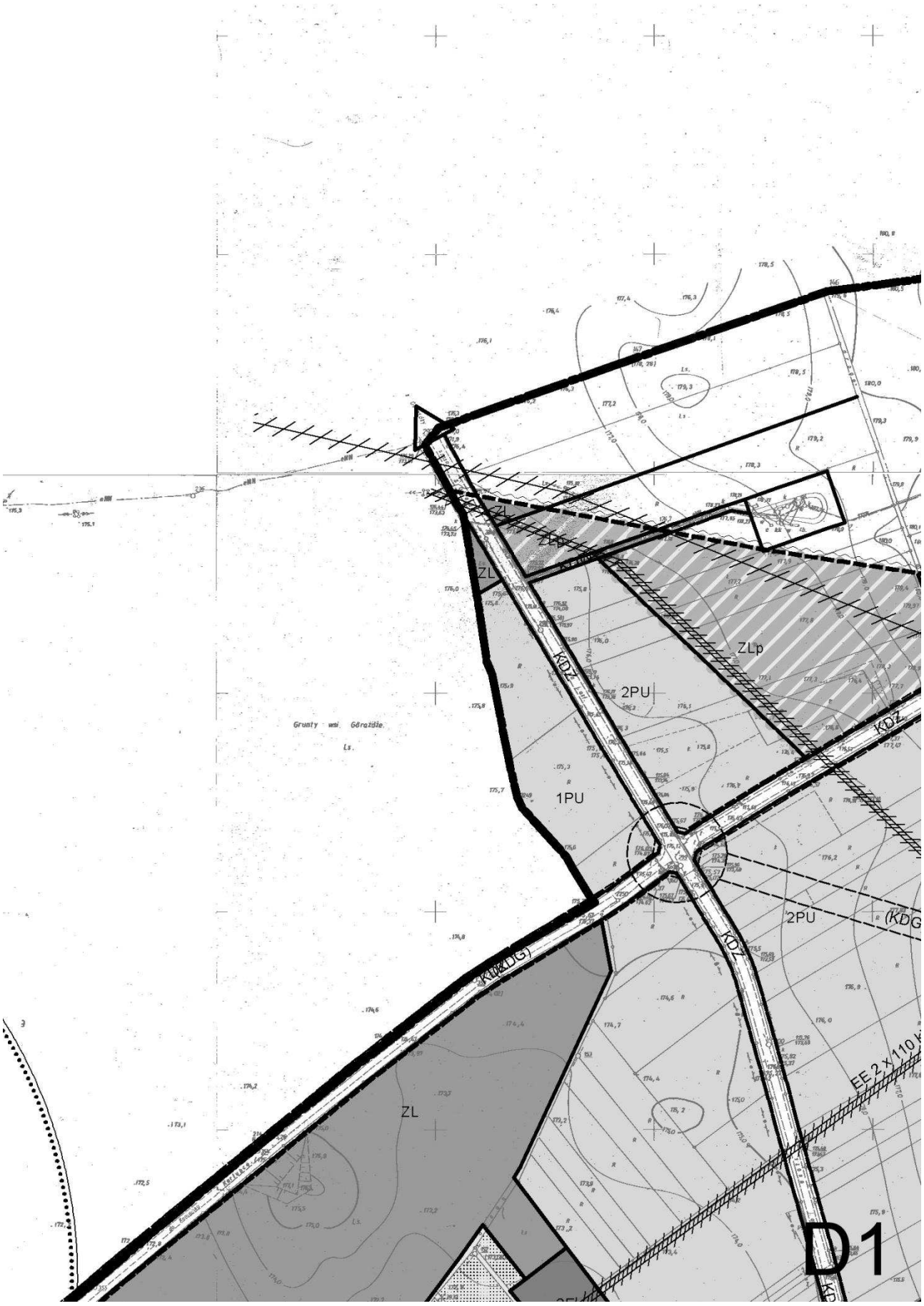
R(ZL)
ZL
ZL
ZL
1P
KDD
KDD
C1

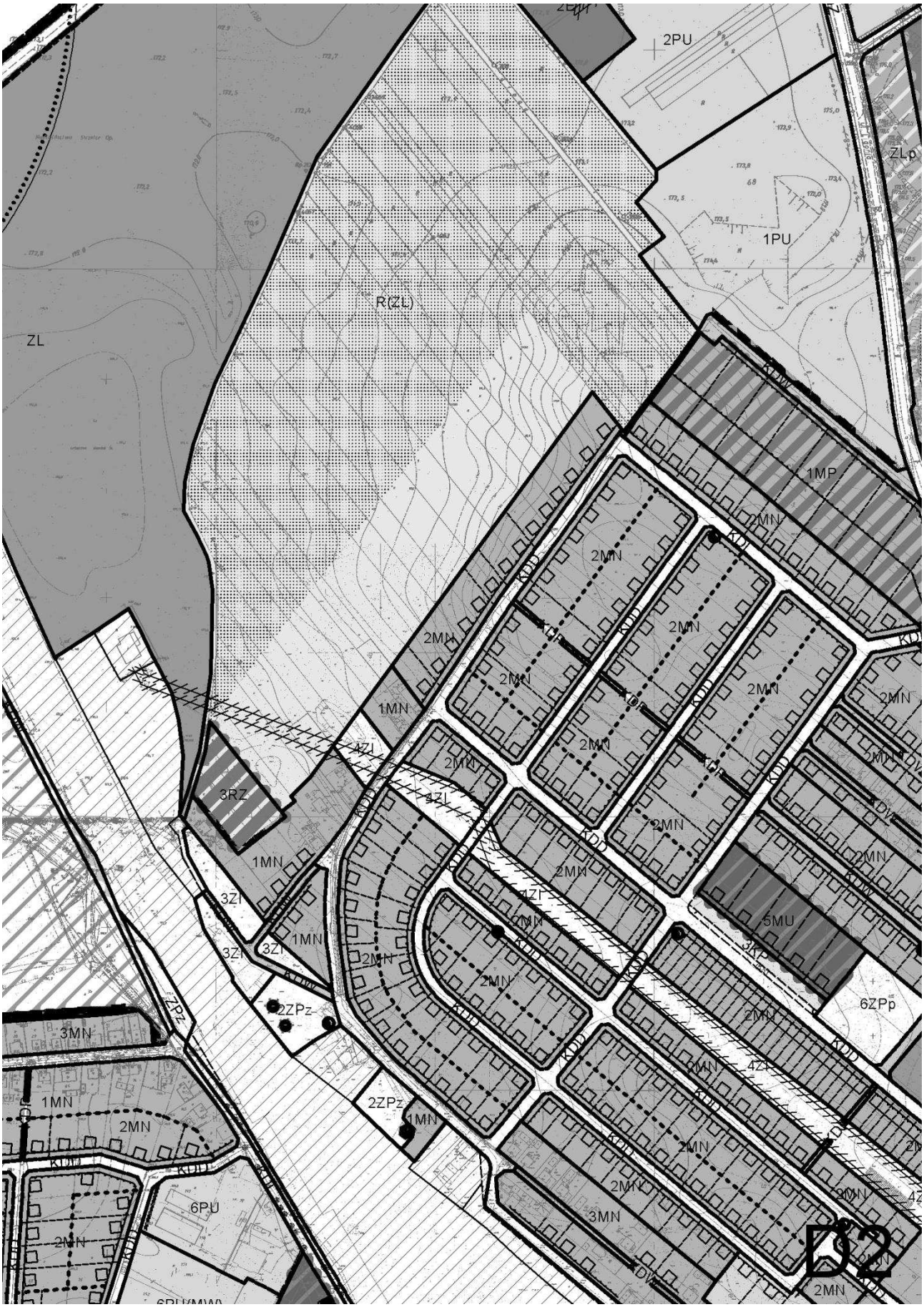

KDZ(KDG)
2RO
2RO
1MN
1PU
1PU
MP
KDW
KDZ(KDG)
1PU
KDL
2RO
1MN
MP
KDW
6ZI(RO)
US(ZP)
KDD
2ZC
2MN
KDD
KDL
(KS)
1MN
2MN
1MN
3MN
KDL
KDL
1MN
3MN
2MN
KDW
3MN
3MN
2MN
2MN
2MN
2MN
C2

KDD
3MN
7UKh
KDW
2MN (UK)
2ZPp
1RO
1MU
KDG(KDZ)
1ZP
9UKh
KDP
KDL
1ZL
5MN(MW)
UP(r)
3ZPz
KDA
ZLp
C3

ZL
KDW
R(ZL)
1MN
RZ
1MN
1RO
(KDG)
RZ
C4

C5

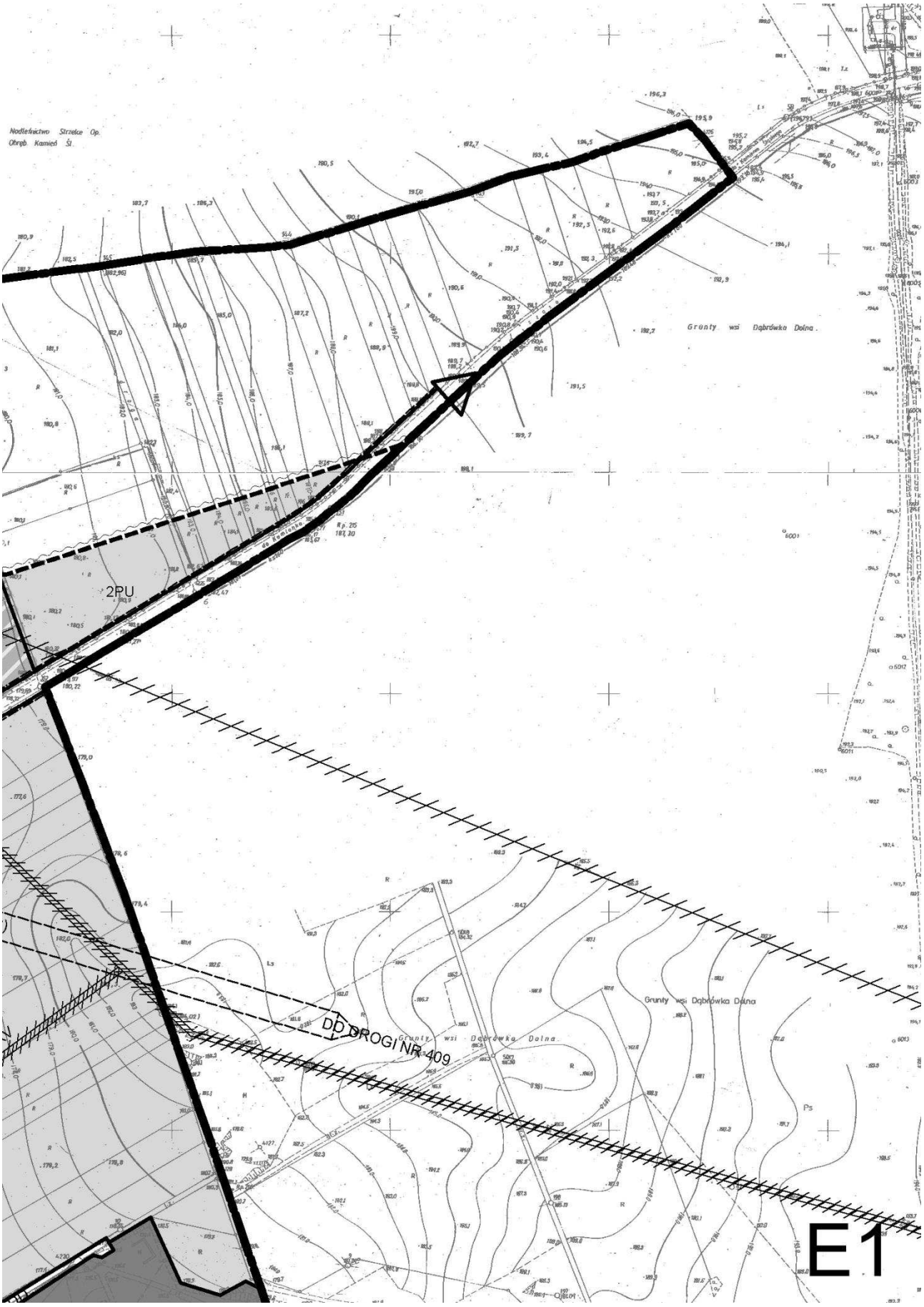

ZL
ZLp
ZL
ZLp
KDZ
2PU
1PU
KDZ
2PU
(KDG
KDZ
KD&DG)
ZL
EE 2 x 110 k
D1

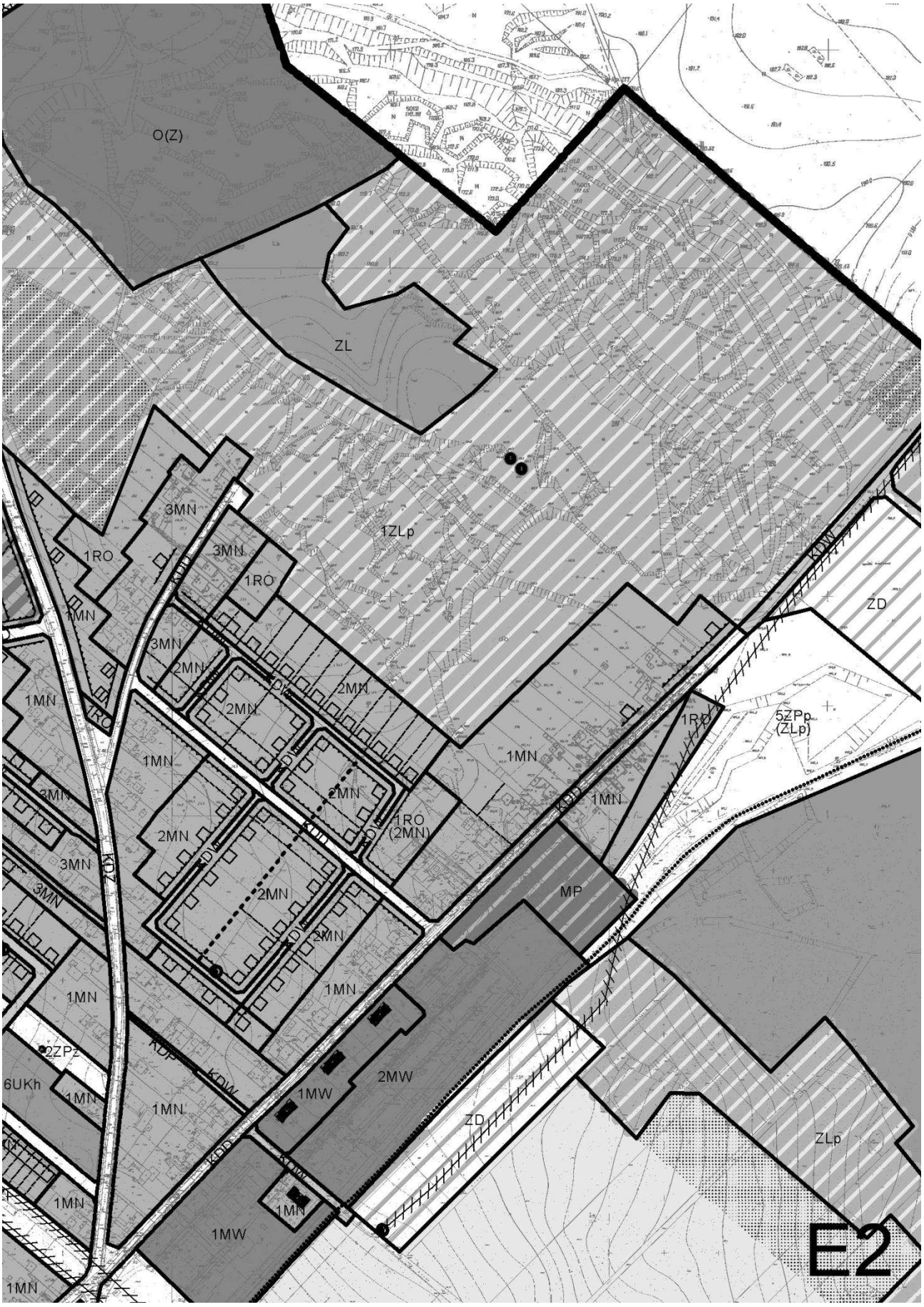

2PU
ZLp
1PU
R(ZL)
ZL
1MP
2MN
1MN
4ZI
3RZ
3ZI
5MU
6ZPp
2ZPz
3MN
6PU
KDW
KDD
D2

D3

R(ZL)
2RO
MN
1R
ZLp
ZL
R(ZL)
KDD
ZL
KDD
2RM
1MN
4MN
RZ
4MN
ZL
ZLp
WS
ZL
ZL
ZL
WS
ZLp
ZL
D4

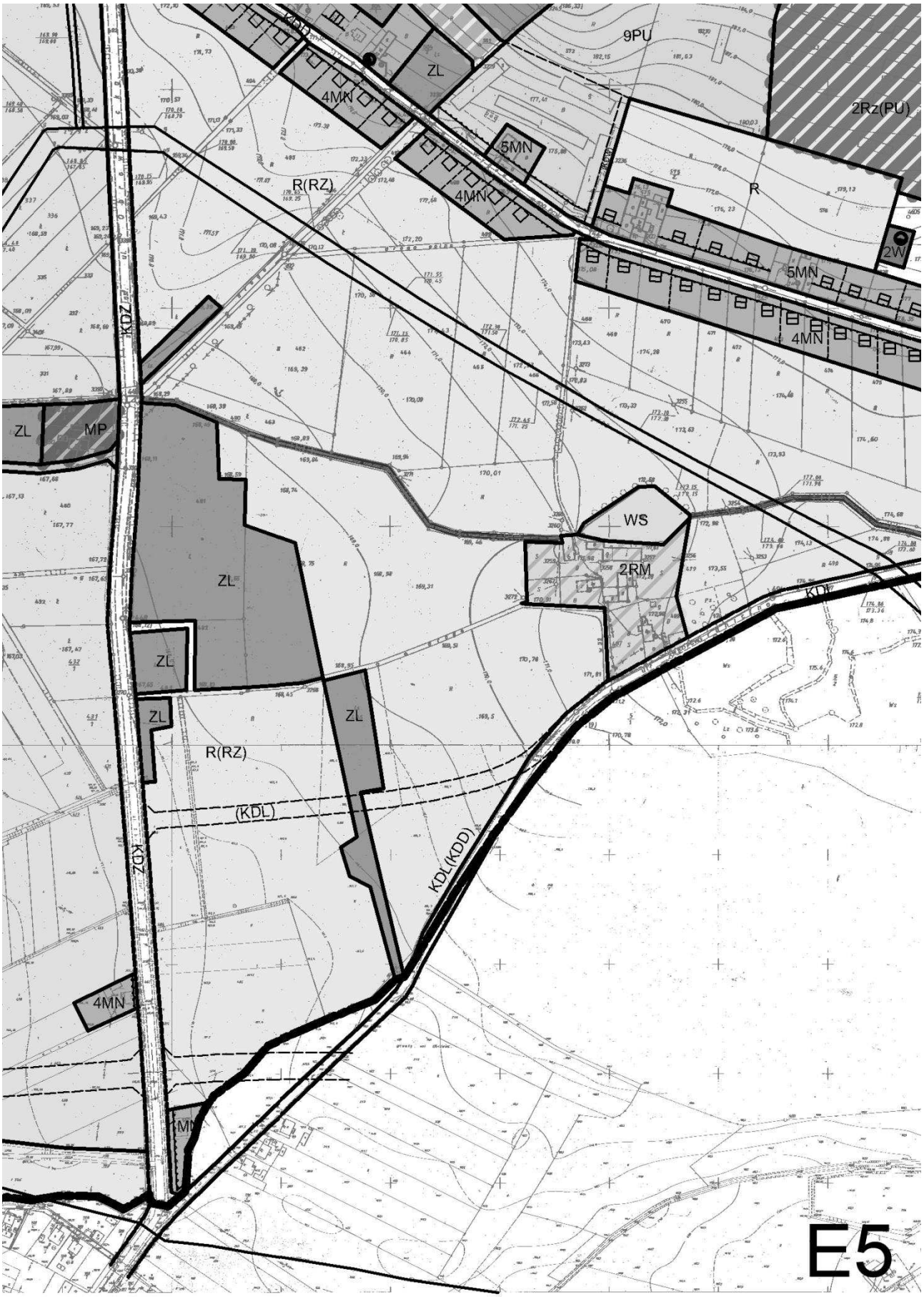
ZL
ZL
RZ
ZL
1ZLp
ZLp
WS
ML
ZL
ZL
RZ
ML
WS
ZLp
ZL
WS
ZL
2RM
RZ
R(RZ)
(KDG)
D5

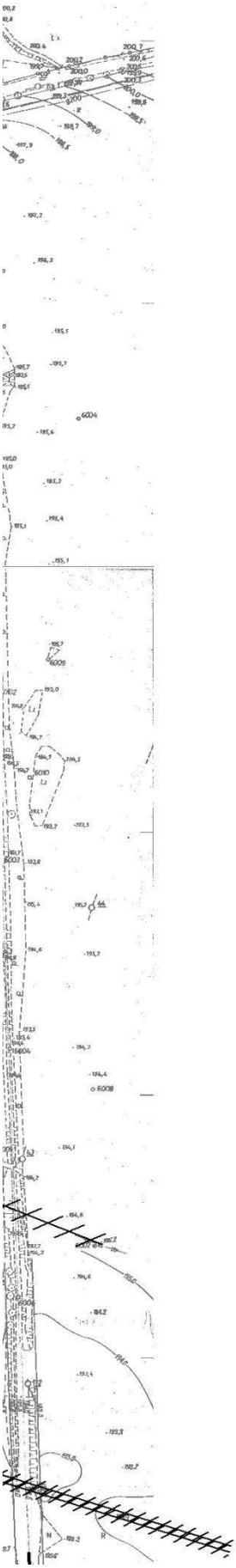

Nadleśnictwo Strzelce Op.
Obręb Kamień Śl.
Grunty wsi Dąbrówka Dolna
2PU
DROGI NR 409
Grunty wsi Dąbrówka Dolna
Ps
E1


O(Z)
ZL
1ZLp
3MN
1RO
1MN
2MN
1RO
(2MN)
ZD
5ZPp
(ZLp)
MP
KDZ
KDP
KDW
2ZPz
6UKh
1MW
2MW
ZLp
E2

2Zi
6PU
5KS
1MN
3MN (MW)
3MN
3MN
1RO
3MU
3MU
2UPo
8UP
1MN
1RO
2KS
1Zi
1RO
1E
G
3MU
1MN
3MU
KDP
KDD
1MN
3MU
1MN
1MN
3MU
3MU
KDP
1MN
RZ
1MN
1MN
KDP
1Zi
KDZ
E3

7MN
R(ZL)
7PU
2RO
KDD
4MN
KDZ
4MN
KDD
4MN
4M
R(ZL)
ZL
R(ZL)
ZLp
ZL
ZLp
4MN
4MN
ZL
E4

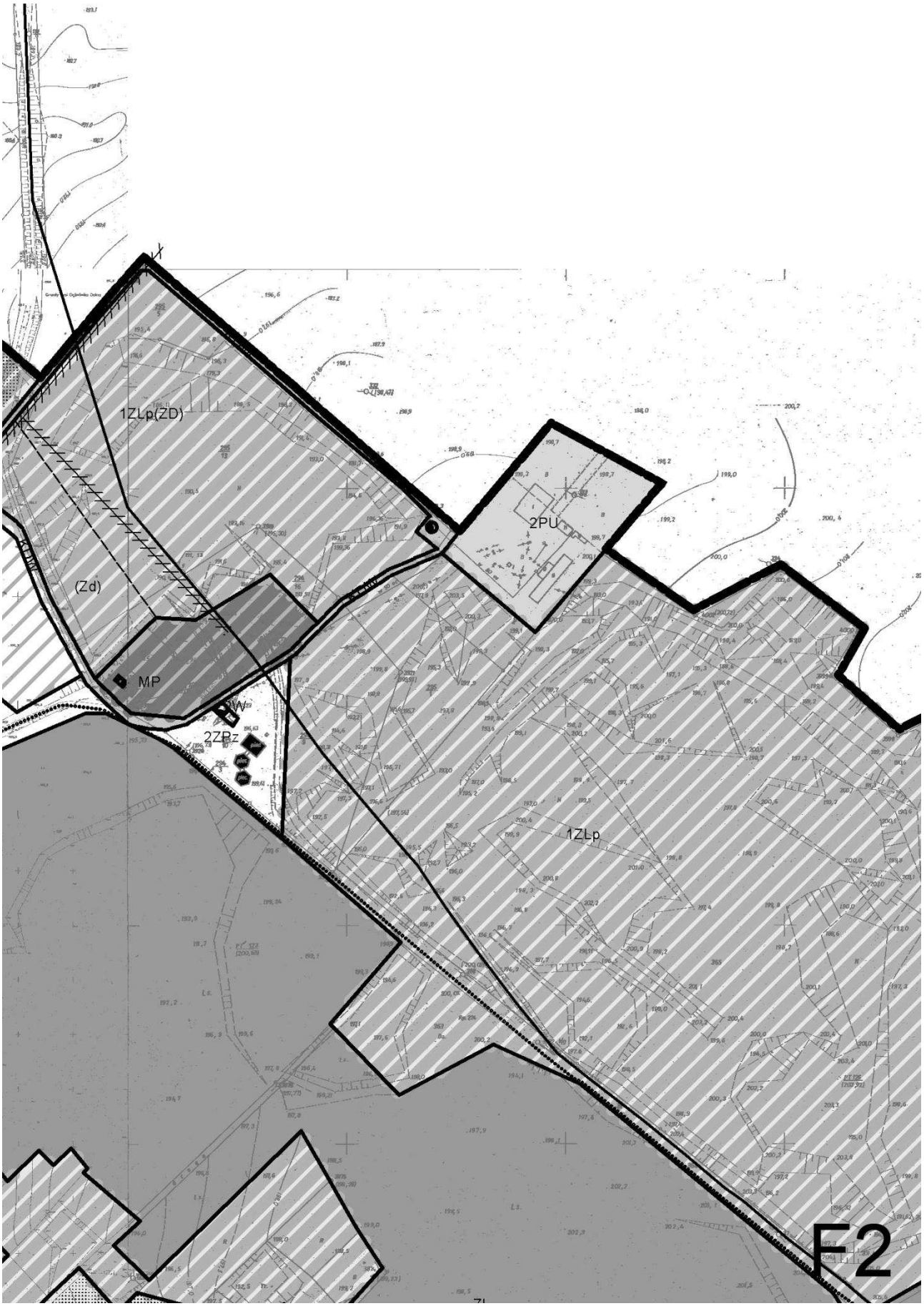

9PU
ZL
4MN
2Rz(PU)
5MN
R(RZ)
4MN
R
2W
5MN
4MN
KDZ
ZL
MP
WS
2RM
ZL
KDZ
ZL
ZL
R(RZ)
(KDL)
KDZ
KDL(KDD)
4MN
E5

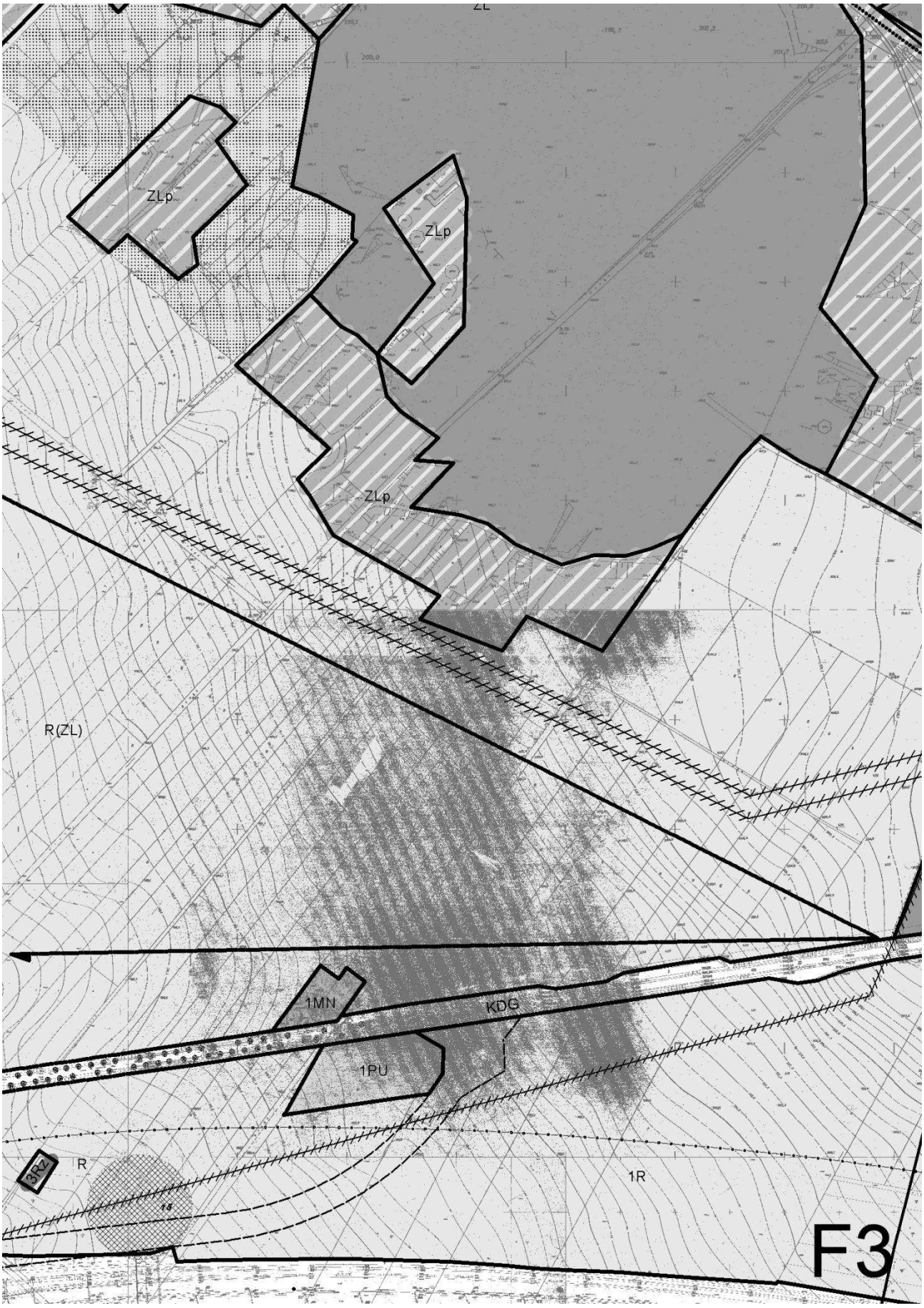


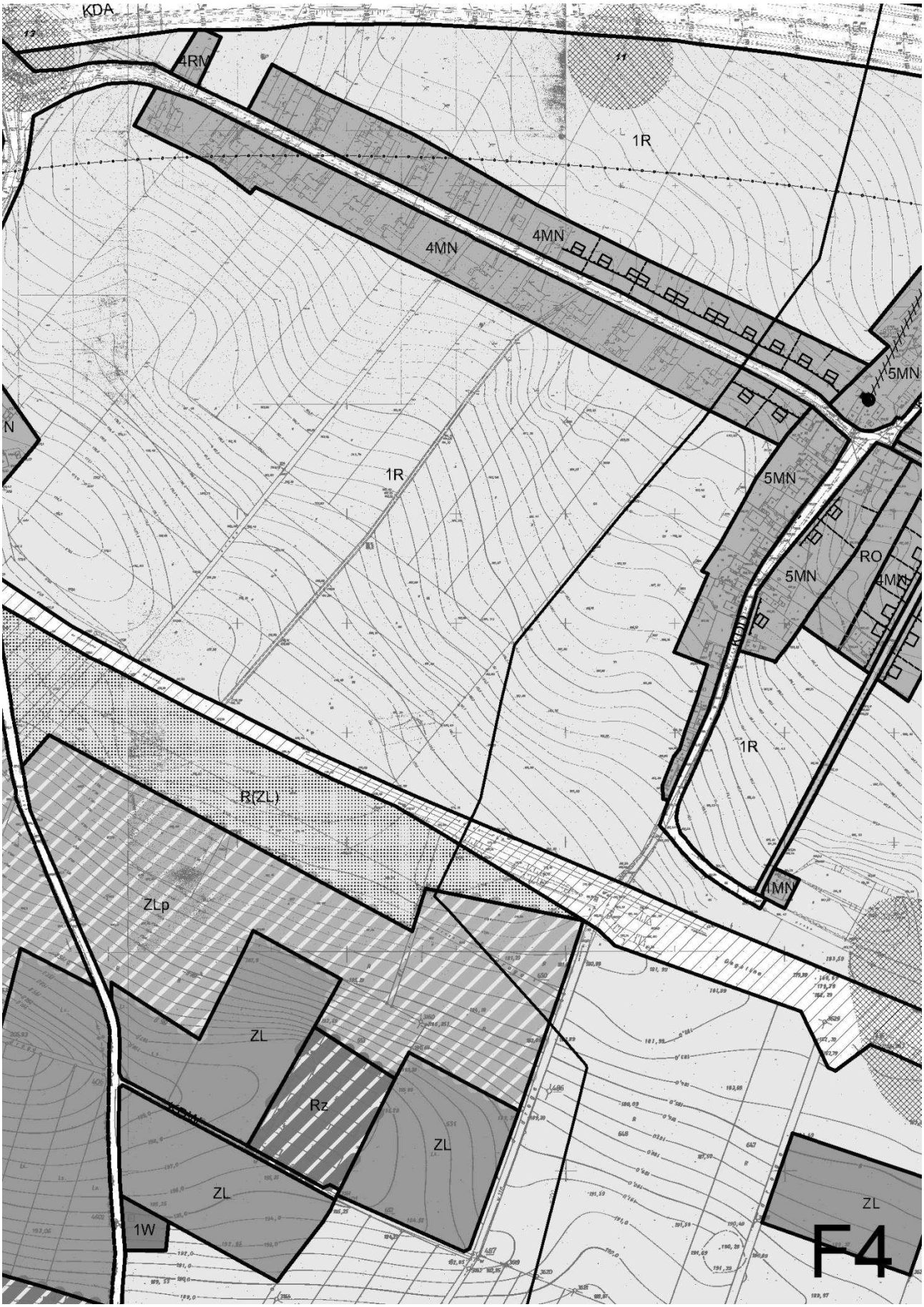
MI

MIEJS

F1


1ZLp(ZD)
(Zd)
2PU
MP
2ZRz
1ZLp
F2


ZL
ZLp
ZLp
ZLp
R(ZL)
1MN
KDG
1PU
R
1R
F3


KDA
4RM
1R
4MN
4MN
5MN
1R
5MN
RO
5MN
4MN
1R
R(ZL)
ZLp
1MN
ZL
Rz
ZL
ZL
ZL
1W
F4

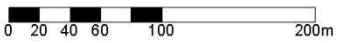
R
5ZI
Rz
5MN
KDL
5MN
R
2RM
RZ
F5

GMINA GOGOLIN

ASTO GOG

SCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZE

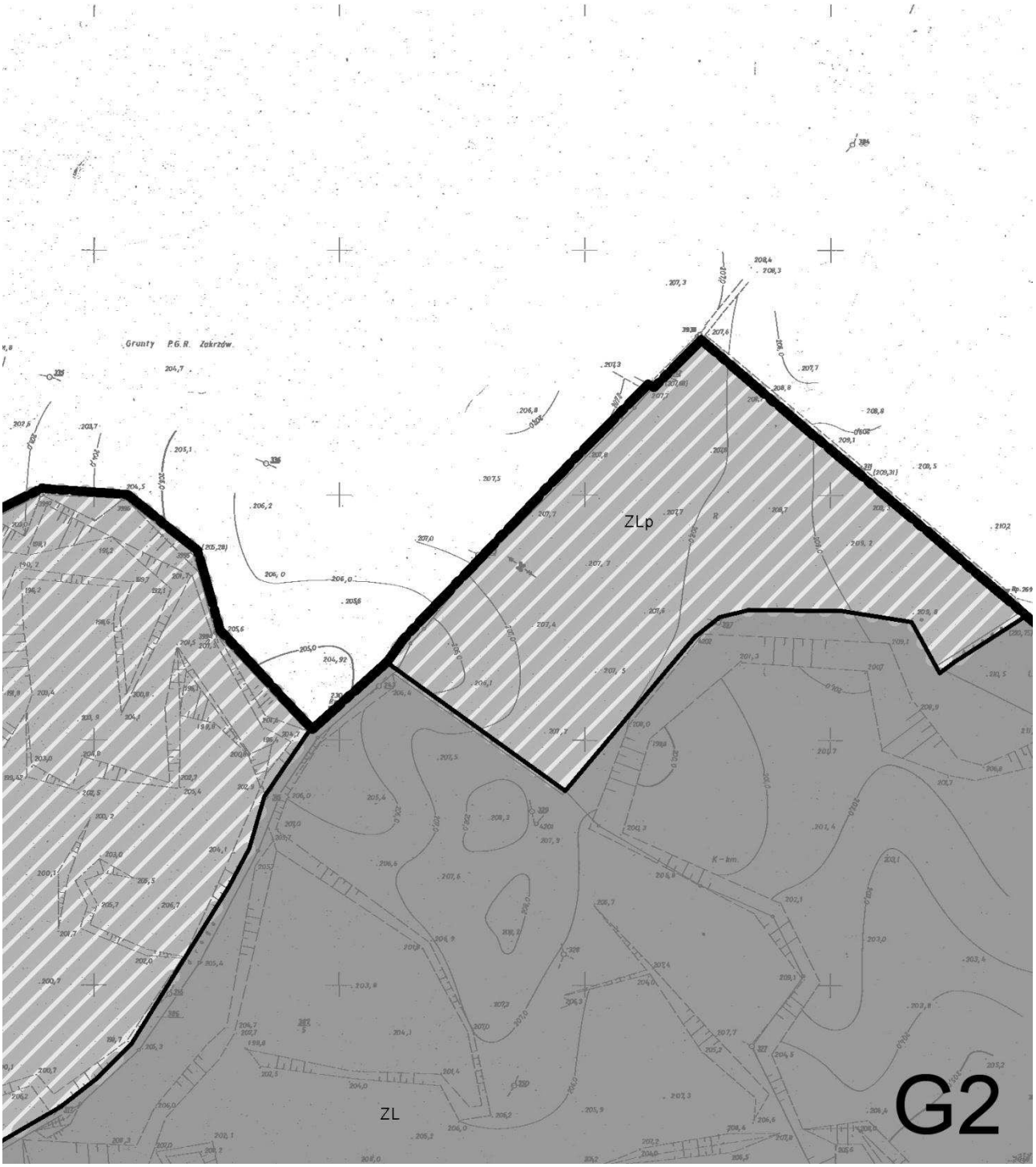
SKALA 1:4000

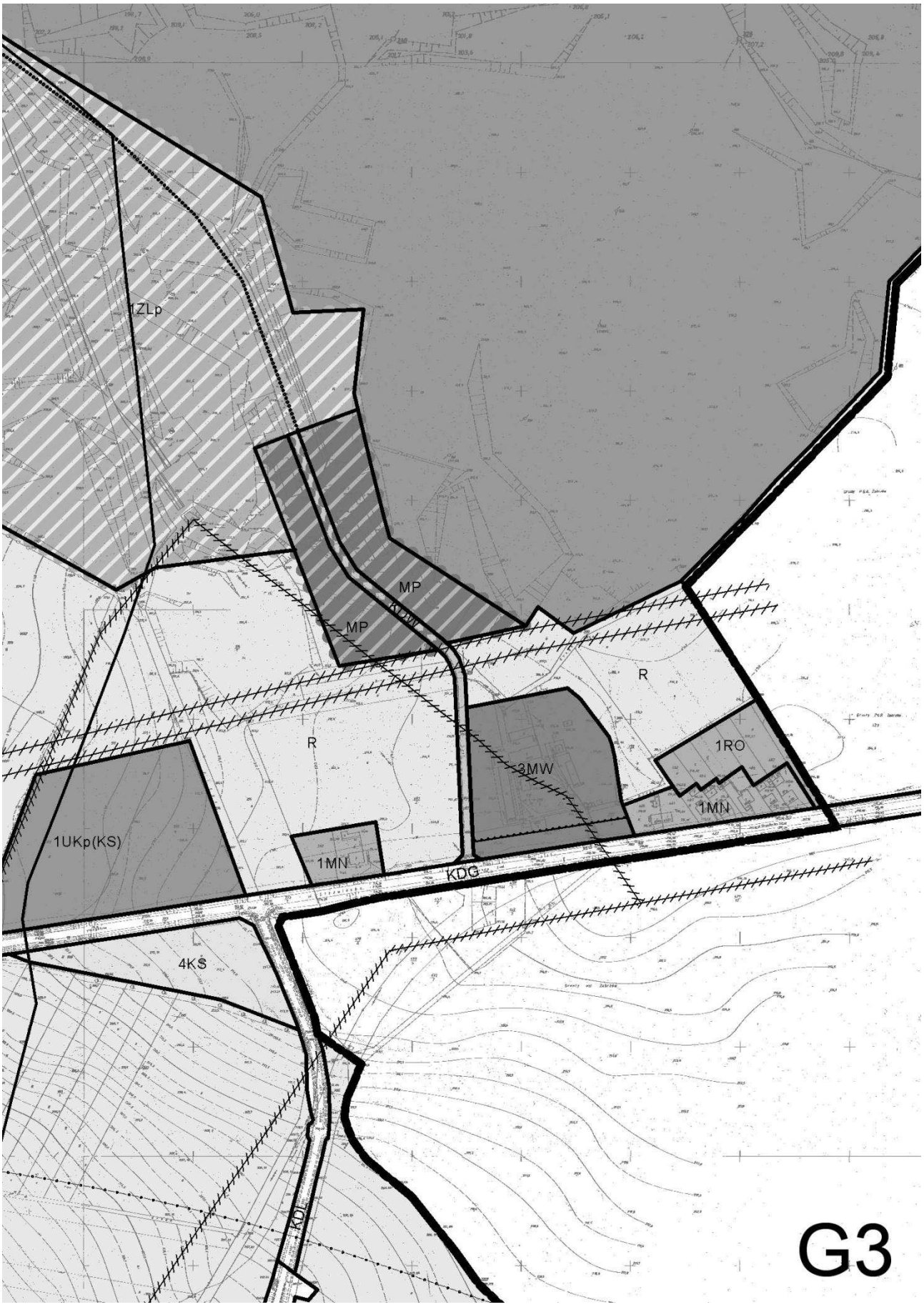


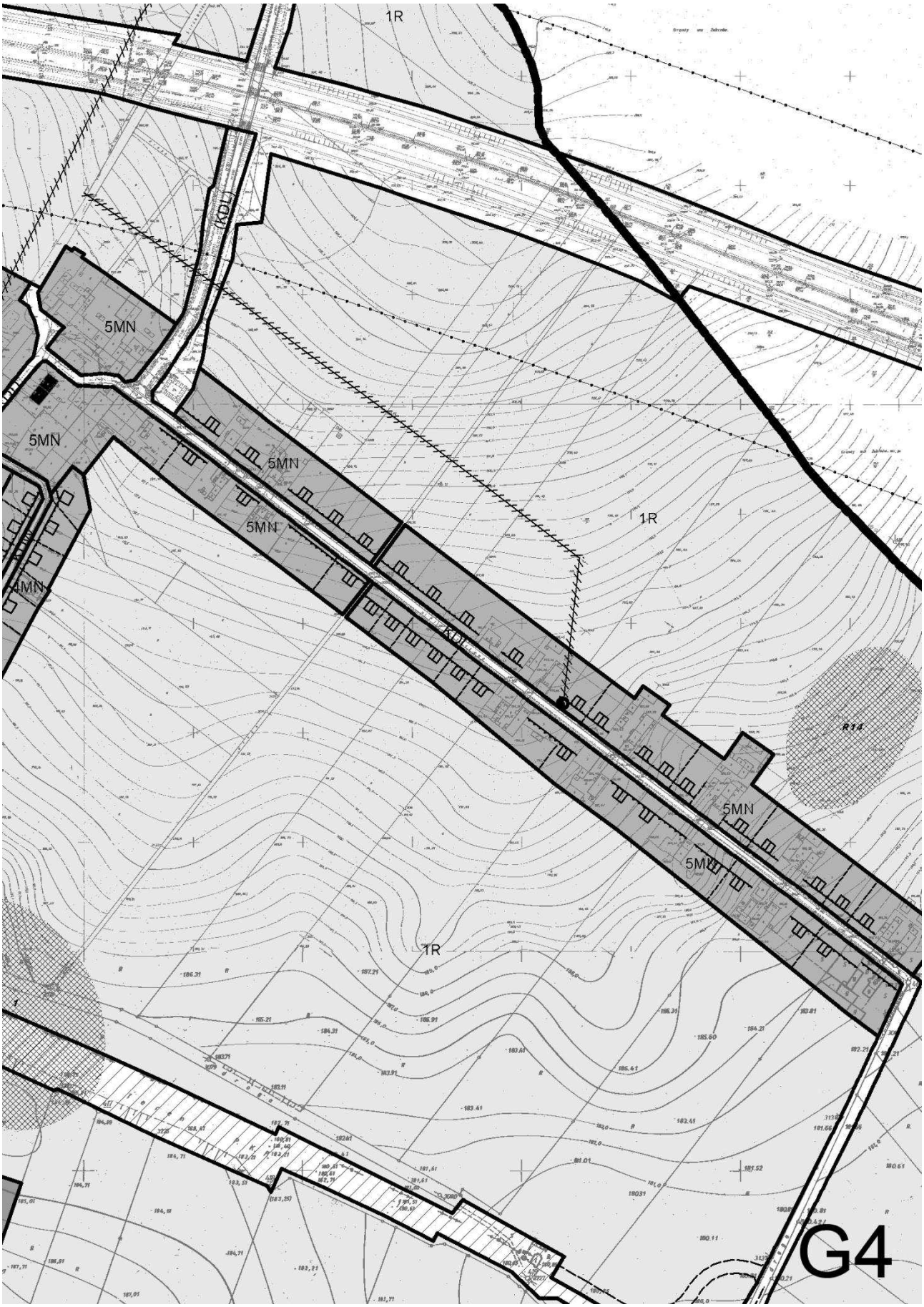
RYSUNEK PLANU

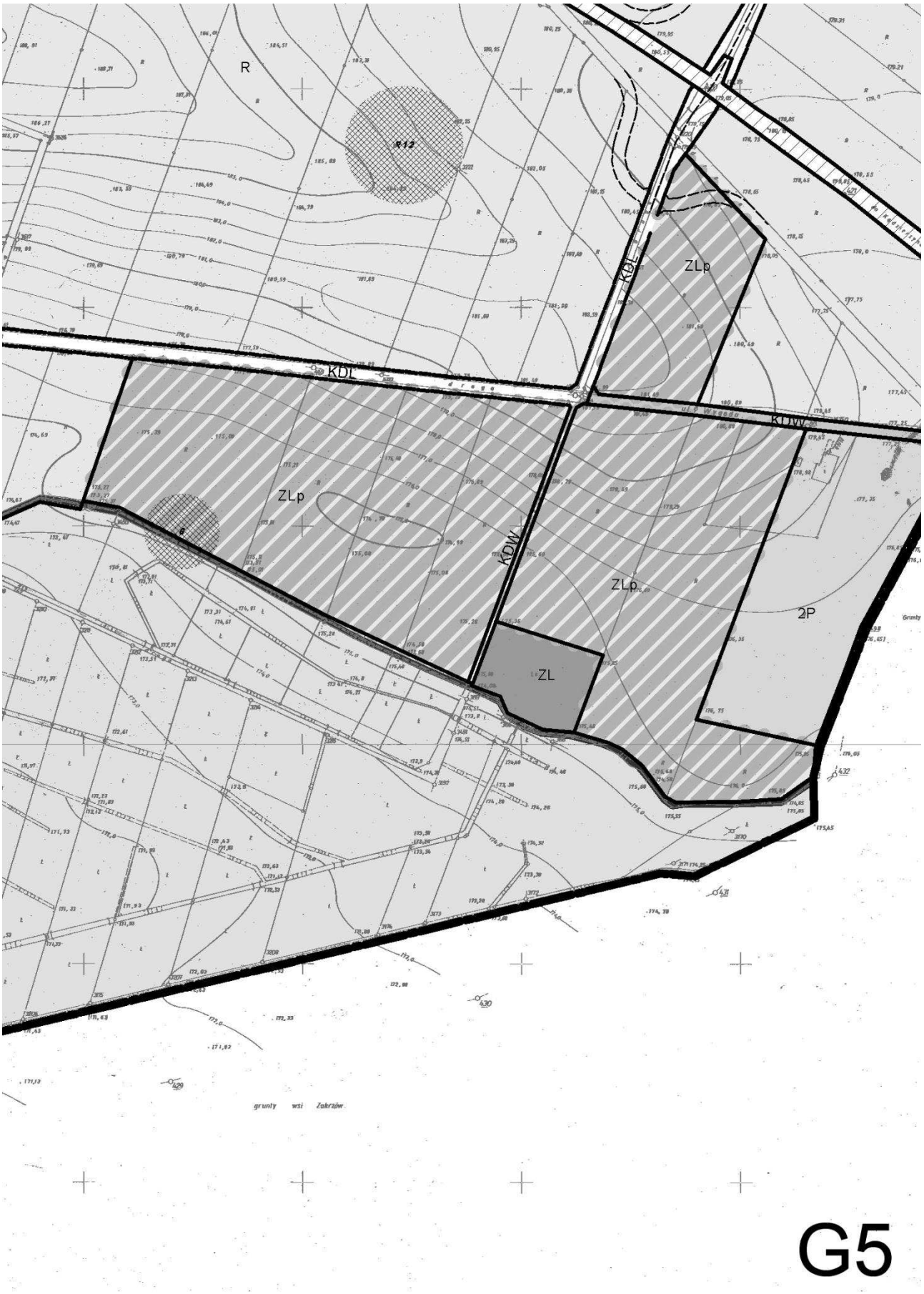
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY XLII/357/2010
RADY MIEJSKIEJ W GOGOLINIE
Z DNIA 28 STYCZNIA 2010 ROKU

G1


Grunty P.G.R. Zakrzów
ZLp
ZL
G2


1ZLp
MP
KDW
MP
R
R
1RO
3MW
1MN
1UKp(KS)
1MN
KDG
4KS
KDL
G3


1R
KDL
5MN
5MN
5MN
5MN
4MN
1R
R14
5MN
5MN
1R
G4



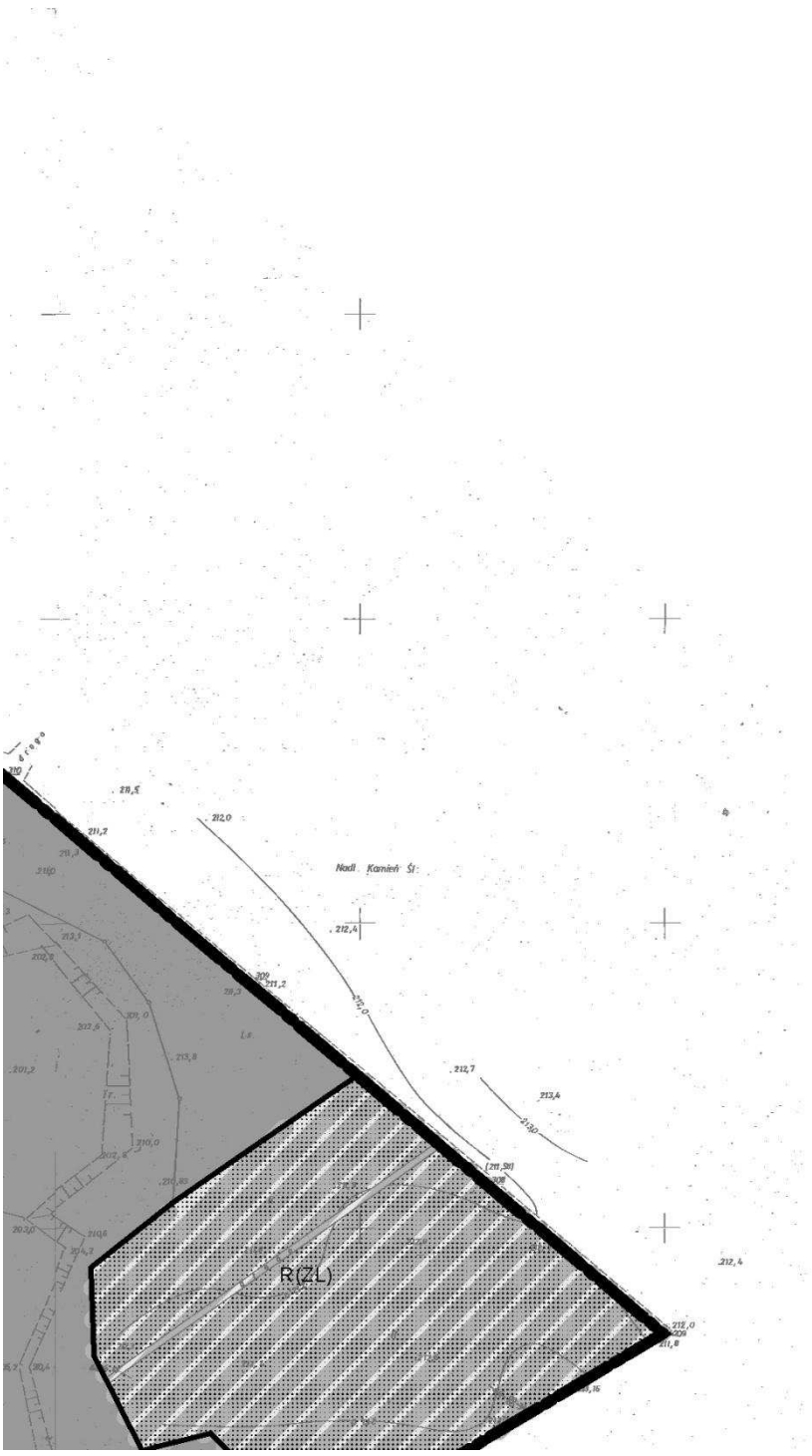
G5

I

GOLIN

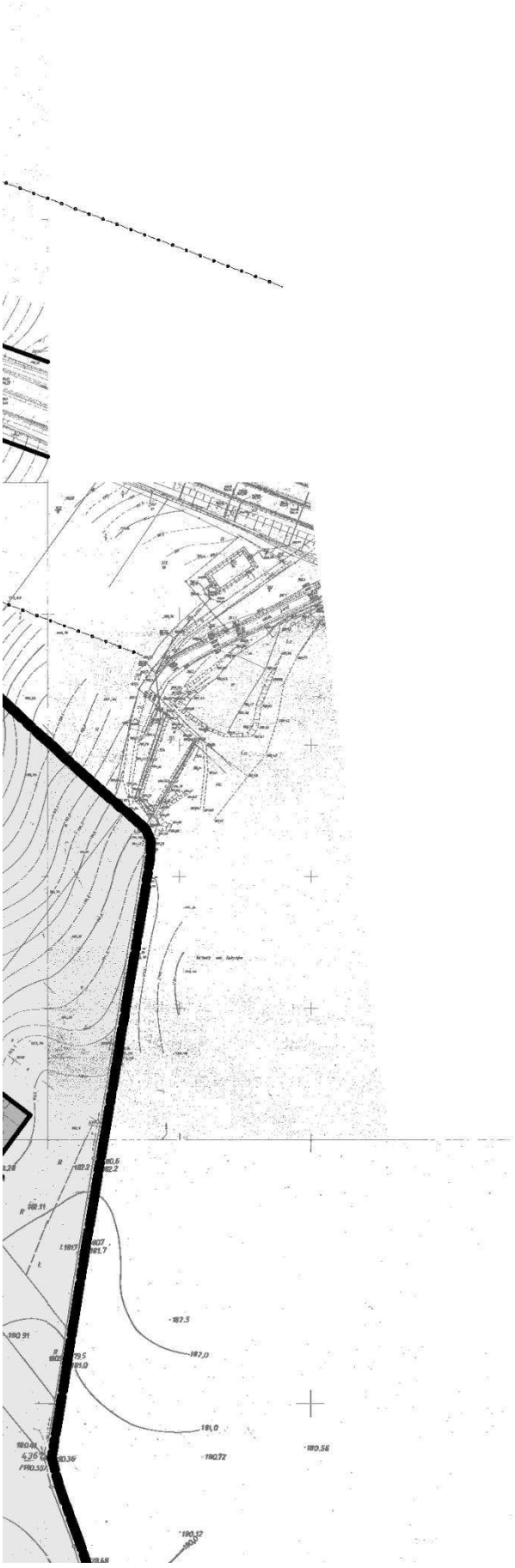
ESTRZENNEGO

H1

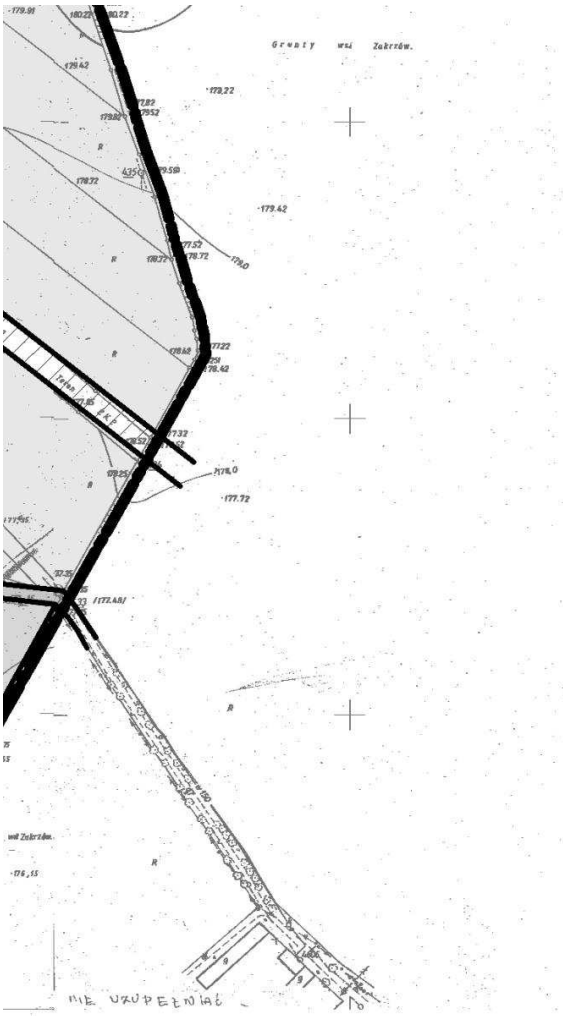


H2

214,0
H3



H4



H5