

1828

**UCHWAŁA NR LII/427/2010
RADY MIEJSKIEJ W GOGOLINIE**

z dnia 5 listopada 2010 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chorula.

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, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223 poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241 oraz z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146 i Nr 106 poz. 675) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 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 i Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220 poz. 1413 oraz z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043 i Nr 130, poz. 871) w związku z uchwałą Nr XVII/144/2008 Rady Miejskiej w Gogolinie z dnia 27 lutego 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chorula 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 uchwała, co następuje:

Dział I

Przepisy ogólne

Rozdział 1

Zakres i przedmiot ustaleń planu

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Chorula, zwany w dalszej treści "planem", który obejmuje obszar w granicach administracyjnych sołectwa z wyłączeniem fragmentu obejmującego grunty rolne niezabudowane w południowo-zachodniej części wsi, graniczące z gruntami wsi Malnia.

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

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

§ 3.1. W planie określono:

- 1) w § 10 - 11 – przeznaczenie terenów;
- 2) w § 12 - 13 – zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) w § 14 - 18 – zasady ochrony środowiska i przyrody, w tym lokalizacje i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska i terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, a także szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w zabudowie;
- 4) w § 19 - 22 - 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 § 23, 24 - ogólne 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 - 35 - zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 9) w § 36 - 68 – szczegółowe przeznaczenie terenów oraz zasady ich zabudowy i zagospodarowania, w tym – odpowiednio do przeznaczenia terenu – indywidualne parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, a także szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości oraz ogólne wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 10) w § 69 – stawki procentowe, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

11) w § 70 – sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

§ 4.1. Następujące elementy oznaczone graficznie na rysunku są obowiązującymi ustaleniami planu:

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

2) oznaczenia literowe określające przeznaczenie terenów;

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

4) linie zabudowy obowiązujące i nieprzekraczalne;

5) pasy terenów rezerwowane pod przyszłą budowę dróg;

6) potencjalne strefy oddziaływania linii elektroenergetycznych;

7) granica obszaru ochrony walorów kulturowych;

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

a) zabytki architektury,

b) zabytki archeologiczne;

9) tereny wymagające rehabilitacji;

10) grunty rolne dopuszczone do zalesienia;

11) tereny wymagające rekultywacji.

2. Pozostałe elementy oznaczone graficznie na rysunku planu są:

1) w przypadku elementów projektowanych - postulatywnymi (proponowanymi, ale nieobowiązującymi) ustaleniami planu;

2) przypadku elementów istniejących - elementami informacyjnymi, niebędącymi ustaleniami planu.

Rozdział 2

Definicje i zasady ogólne

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 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

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

4) **usługi użyteczności publicznej** – usługi administracji, oświaty, nauki, kultury, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, obsługi bankowej, pocztowej i telekomunikacyjnej, usługi turystyczne w tym hotelowe, handlu detalicznego, gastronomii, inne usługi socjalne, bytowe i biurowe a także rzemiosło usługowe służące obsłudze ludności, z wyłączeniem szpitali i domów opieki społecznej, obiektów handlowych o powierzchni sali sprzedaży większej niż 400 m² oraz 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, kamieniarskie. itp.;

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

8) **małe warsztaty samochodowe** – warsztaty napraw samochodów i wymiany opon, do dwóch stanowisk, bez blacharstwa i lakiernictwa;

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

10) **agroturystyka** – działalność usługowo – turystyczna prowadzona przez rolników na terenie własnego rodzinnego gospodarstwa rolnego, wolna od podatku dochodowego od osób fizycznych;

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

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

13) **działalność o ograniczonej uciążliwości** – działalność gospodarcza bez przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;

14) **działalność nieuciążliwa** – działalność gospodarcza obejmująca rodzaje przedsięwzięć, które nie wymagają sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko na podstawie przepisów odrębnych oraz na podstawie decyzji właściwego organu;

15) **działalność niekolidująca z funkcją mieszkaniową** – działalność nieuciążliwa niewymagająca:

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

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

c) obsługi transportowej pojazdami o dopuszczalnej masie powyżej 3,5 t – w przypadku działek położonych przy ulicach dojazdowych, ulicach wewnętrznych, ciągach pieszo-jezdnym 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 lokali rozrywkowych i nocnych, tj. lokali z imprezami tanecznymi oraz lokali działających po godzinie 22.00;

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

17) **budynek podstawowy** - budynek o funkcji takiej jak przeznaczenie terenu;

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

19) **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;

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

21) **zieleń towarzysząca** – na terenach zabudowy - zieleń ozdobna, rekreacyjna, izolacyjna oraz ogrody przydomowe, na terenach rolniczych niezabudowanych – łągi i zadrzewienia śródpolne;

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

23) **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;

24) **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;

25) **ciąg zabudowy** – ciąg budynków usytuowanych w pierwszej linii zabudowy na działkach przylegających do siebie granicami bocznymi oraz przylegających frontem do tej samej ulicy/drogi;

26) **budynek sąsiedni** – najbliższy budynek w tym samym ciągu zabudowy;

27) **planowana ulica i planowana droga** – ulica i droga wydzielona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

28) **podział parcelacyjny** – podział geodezyjny mający na celu wydzielenie nowych działek budowlanych;

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

30) **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;

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

32) **rozbudowa** – również nadbudowa;

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

34) **adaptacja** – zmiana sposobu użytkowania budynku lub lokalu wraz z niezbędną dla tej zmiany przebudową;

35) **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°;

36) **przepisy odrębne** – przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, Polskie Normy, przepisy prawa miejscowego 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 odrębnych oraz w przypadkach:

- 1) przebudowy i wymiany istniejącej zabudowy;
- 2) zabudowy bliźniaczej;

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 – w miarę możliwości - 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.

§ 9.1. 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 dojazdu pożarowego, określonych 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.

2. Dopuszcza się wydzielanie działek pod stacje transformatorowe i przepompownie ścieków na warunkach określonych w przepisach szczegółowych.

Rozdział 3 Przeznaczenie terenów

§ 10. 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, magazynowych i usługowych 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 handlu i gastronomii (**hg**),
- b) tereny usług publicznych oznaczone na rysunku planu symbolem **UP**, w tym: usług oświaty (**o**), usług wyznaniowych (**w**),
- c) teren sportu i rekreacji oznaczony na rysunku planu symbolem **US**;

3) tereny zabudowy mieszkaniowej, w tym:

- a) teren zabudowy mieszanej mieszkaniowo - usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem **MU**,
- b) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**,
- c) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczony na rysunku planu symbolem **MW**,

4) tereny użytkowane rolniczo, w tym:

- a) tereny zabudowy zagrodowej oznaczone na rysunku planu symbolem **RM**,
- b) pozostałe tereny rolnicze oznaczone na rysunku planu symbolem **R**;

5) tereny zieleni i wód, w tym:

- a) tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**,
- b) teren zieleni izolacyjnej oznaczony na rysunku planu symbolem **ZI**,
- c) teren zieleni nieurządzonej oznaczony na rysunku planu symbolem **ZN**,

d) teren cmentarza oznaczony na rysunku planu symbolem **ZC**,

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

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

g) tereny ogrodów przydomowych oznaczone na rysunku planu symbolem **RO**,

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

i) obszary zagrożone powodzią oznaczone na rysunku planu symbolem **ZZ**;

6) teren infrastruktury technicznej - urządzeń wodociągowych oznaczony na rysunku planu symbolem **W**;

7) teren infrastruktury technicznej - urządzeń kanalizacji sanitarnej oznaczony na rysunku planu symbolem **K**;

8) teren infrastruktury technicznej - urządzeń gazowniczych oznaczony na rysunku planu symbolem **G**;

9) tereny komunikacji, w tym:

a) teren placu publicznego oznaczony na rysunku planu symbolem **KP**,

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

- ulice i drogi główne - **KDG**,
- ulice i drogi zbiorcze - **KDZ**,
- ulice i drogi lokalne - **KDL**,
- ulice i drogi dojazdowe - **KDD**,
- ulice pełniące funkcje ciągów pieszojezdnych - **KDP**,
- wewnętrzną drogę dojazdową - **KDW**.

§ 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 zgodnie z przepisami szczegółowymi.

§ 13.1. Przy rozbudowie budynków, dach części dobudowanej 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 nowych i nadbudowie istniejących budynków w ciągach zabudowy:

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

2) rodzaj dachu - jak dach budynku sąsiedniego lub jak dach przeważającej ilości budynków w tym samym ciągu zabudowy, z zastrzeżeniem ust. 3.

3. Zakazuje się:

1) w przypadku budynków jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej - rozbudowy a także przebudowy pojedynczych segmentów zmieniających ich wygląd od strony frontu działki, 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 (układu, kształtu i wielkości otworów okiennych i drzwiowych, balkonów itp.),

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

Rozdział 5

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 14. Istniejące siedliska przyrodnicze prawnie chronione i rośliny objęte ochroną gatunkową, których miejsca występowania wskazane są na rysunku planu, należy chronić zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności zabrania się prowadzenia robót budowlanych, robót ziemnych i innych działań mogących spowodować ich zniszczenie, uszkodzenie lub pogorszenie warunków wegetacji.

§ 15.1. Należy zachować istniejące zespoły starodrzewia; wycinka tych drzew jest możliwa tylko w przypadkach uzasadnionych względami pielęgnacyjnymi lub rewaloryzacyjnymi.

2. Zagospodarowanie na potrzeby rekreacyjne zbiornika wodnego ZWS należy podporządkować zachowaniu i ochronie naturalnej obudowy biologicznej zbiornika, w szczególności istniejących zbiorowisk wodnych i szuwarowych.

3. Przy zmianach zagospodarowania terenów należy zachować istniejące wartościowe zadrzewienia. Ustalenie dotyczy w szczególności terenów ze wskazanymi na rysunku planu zadrzewieniami do zachowania. Dopuszcza się:

1) na terenach ZP, ZI oraz KP zmiany adaptacyjne, dostosowujące tą zieleń do funkcji użytkowych terenu;

2) na terenie ZZ(RZ), wycinkę drzew, jeśli jest to uzasadnione względami ochrony przeciwpowodziowej.

§ 16. Terenowi wymagającemu rekultywacji należy przywrócić wartości użytkowe zgodnie z przeznaczeniem określonym w przepisach szczególnych z zachowaniem warunków określonych w § 14. Do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem teren należy zagospodarować zielenią zgodną z siedliskiem i roślinnością potencjalną.

§ 17.1. Zagospodarowanie terenów ochrony bezpośredniej ujęć wód zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Na całym terenie objętym planem zakazuje się działań mogących spowodować zanieczyszczenie wód podziemnych, w szczególności:

1) lokalizacji obiektów i urządzeń mogących spowodować zanieczyszczenie wód podziemnych;

2) deszczowania ścieków rolniczych.

3. Dla terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi położonych w zasięgu zalewu $Q(p) = 1\%$, ustala się następujące wymagania służące ochronie przed skutkami ewentualnych zalewów powodziowych:

1) zakazuje się wykonywania prac ziemnych istotnie zniekształcających rzeźbę terenu, w szczególności utrudniających spływ wody, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub budową, odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. a;

2) przy realizacji nowych obiektów budowlanych dopuszczonych niniejszym planem oraz rozbudowie i przebudowie obiektów istniejących należy stosować rozwiązania zabezpieczające przed skutkami ewentualnych zalewów powodziowych, takie jak np.:

a) podniesienie poziomu terenu na działce budowlanej,

b) ukształtowanie i zagospodarowanie powierzchni działki budowlanej w sposób umożliwiający naturalny spływ wody w kierunku istniejących cieków i rowów,

c) budowę budynków bez podpiwniczenia,

d) wyniesienie parteru na wysokość nie mniejszą niż 90 cm ponad naturalny poziom terenu,

e) zastosowanie środków technicznych zwiększających odporność obiektów na zalewy powodziowe,

i inne.

4. Dla zapewnienia szczelności i stabilności wałów przeciwpowodziowych obowiązują zakazy określone w przepisach odrębnych, w szczególności zabronione jest wykonywanie obiektów budowlanych, kopanie studni, sadzawek, dołów oraz rowów w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału po stronie odpowietrznej.

§ 18. W celu ochrony stanu środowiska terenów mieszkaniowych oraz ochrony zdrowia ludzi ustala się następujące wymagania:

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 2MN - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) dla terenów 1MN, 3MN i MU - jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych,

c) dla terenów RM - jak dla terenów zabudowy zagrodowej,

d) dla terenu MW - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

e) dla terenu UPo - jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym przebywaniem dzieci i młodzieży,

f) dla terenu 1ZP i 2ZP - jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;

5) na terenach położonych przy drodze oznaczonej na rysunku planu symbolem KDG(KDL) oraz na terenach zabudowy techniczno-produkcyjnej, 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, tj. zmniejszające uciążliwości spowodowane hałasem komunikacyjnym poniżej poziomu ustalonego w przepisach odrębnych, 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) na całym terenie objętym planem wyklucza się stosowanie urządzeń grzewczych o niskiej sprawności spalania;

7) ustala się odległości zabudowy od linii elektroenergetycznych 110 i 220 kV zgodnie z warunkami określonymi w decyzji o ustanowieniu obszaru ograniczonego użytkowania; do czasu wydania przedmiotowej decyzji ustala się zakaz lokalizacji obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w potencjalnych strefach oddziaływania, tj. w odległości od skrajnego przewodu roboczego linii:

- a) 110 kV – 14,5 m,
- b) 220 kV – 26 m.

Rozdział 6

Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków

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

- cmentarz parafialny (Nr wpisu 1983/73),
- ogrodzenie cmentarza parafialnego z bramką (Nr wpisu 249/90),
- kapliczka-dzwonnica (na terenie cmentarza parafialnego) (Nr wpisu 249/90),
- grób Konstantego Joska powstańca śląskiego (na terenie cmentarza parafialnego, Nr wpisu 167/88),
- park pałacowy (Nr wpisu 122/85),
- stanowisko archeologiczne nr ewid. 4 – wielokulturowe (wpis Nr A - 710/86),
- stanowisko archeologiczne nr ewid. 11 – osada z okresu wpływów rzymskich i wczesnego średniowiecza (wpis Nr A - 708/86).

2. Wszelkie prace przy zabytkach, o których mowa w ust. 1, wymagają pozwolenia organu właściwego do spraw ochrony zabytków. Przepis § 21 ust. 2 stosuje się odpowiednio.

§ 20.1. Obejmuje się ochroną konserwatorską następujące zabytki architektury ujęte w gminnej ewidencji zabytków:

- zespół folwarczny,
- dawna szkoła (obecnie przedszkole), ul. Opolska 66,
- domy ul. Opolska 29, 48.

2. Dla budynków zabytkowych 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 wewnątrz;

2) dopuszcza się odstępstwa od warunków określonych w pkt 1, pod warunkiem uzyskania

pozytywnej opinii organu właściwego do spraw ochrony zabytków.

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

- stanowisko archeologiczne nr ewid. 1 – wielokulturowe,
- stanowisko archeologiczne nr ewid. 2 – wielokulturowe,
- stanowisko archeologiczne nr ewid. 3 – wielokulturowe,
- stanowisko archeologiczne nr ewid. 5 – okres epoki kamiennej i późnego średniowiecza,
- stanowisko archeologiczne nr ewid. 6 – wielokulturowe,
- stanowisko archeologiczne nr ewid. 7 – wielokulturowe,
- stanowisko archeologiczne nr ewid. 8 – wielokulturowe,
- stanowisko archeologiczne nr ewid. 9 – osada późne średniowiecze,
- stanowisko archeologiczne nr ewid. 10 – cmentarzysko,
- stanowisko archeologiczne nr ewid. 12 – ślad osadnictwa III w,
- stanowisko archeologiczne nr ewid. 13 – wielokulturowe,
- stanowisko archeologiczne nr ewid. 14 – osada ep. brązu,
- stanowisko archeologiczne nr ewid. 15 – ślad osadnictwa,
- stanowisko archeologiczne nr ewid. 16 – ślad osadnictwa ep. kamienna,
- stanowisko archeologiczne nr ewid. 17 – wielokulturowe,
- stanowisko archeologiczne nr ewid. 18 – czasy nowożytne,
- stanowisko archeologiczne nr ewid. 19 – ślad osadnictwa,
- stanowisko archeologiczne nr ewid. 20 – ep. kamienna,
- stanowisko archeologiczne nr ewid. 21 – osada późne średniowiecze,
- stanowisko archeologiczne nr ewid. 24 – wielokulturowe.

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 oraz wykonywać zgodnie z zasadami ochrony zabytków określonymi w przepisach odrębnych.

§ 22.1. W stosunku do nowej zabudowy oraz budynków przebudowywanych i rozbudowywanych na obszarze ochrony walorów kulturowych, obejmujących historycznie ukształtowany układ ruralistyczny, ustala się wymagania:

1) należy zachować istniejący układ zabudowy pochodzącej sprzed 1945 r.;

2) wyklucza się podziały parcelacyjne;

3) należy, z zastrzeżeniem § 21, zachować charakter istniejącej zabudowy pochodzącej sprzed 1945 r., w tym formę architektoniczną i rodzaj zewnętrznych materiałów wykończeniowych oraz walory stylowe;

4) architektura nowych budynków powinna nawiązywać charakterem do architektury zabudowy o której mowa w pkt 3, w szczególności:

a) do wykończenia ścian zewnętrznych i dachów budynków oraz do budowy ogrodzeń stosować materiały tradycyjne (zalecany do wykończenia ścian i ogrodzeń – kamień wapienny),

b) nachylenie podstawowych połaci dachowych – 38° - 45°; dopuszcza się inne nachylenie w nawiązaniu do istniejącej na tym samym terenie zabudowy sprzed 1945 r.,

c) doświetlenie poddaszy nie może przekraczać połowy długości połaci dachowej,

d) zakaz realizacji budynków z dachami uskokowymi i asymetrycznymi,

e) poziom posadzki parteru nie wyżej niż 0,6 m nad poziomem terenu.

2. Teren wymagający rehabilitacji należy zagospodarować zgodnie z przeznaczeniem określonym w przepisach szczegółowych; zaleca się adaptację istniejącej zabudowy, tj. remont lub przebudowę przystosowującą ją do nowych funkcji lub wymagań użytkowych, z zachowaniem walorów stylowych, chyba że, ze względu na bardzo zły stan techniczny budynków, adaptacja była by nieracjonalna. Zalecenie adaptacji nie dotyczy budynków gospodarczych.

Rozdział 7

Ogólne wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 23.1. Za przestrzenie publiczne uznaje się następujące tereny:

1) wszystkie tereny zieleni urządzonej ZP;

2) teren placu KP;

3) tereny ulic.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zakazy:

1) zakazuje się sytuowania reklam wolnostojących oraz kiosków i straganów poza dopuszczonymi w przepisach szczegółowych;

2) zakazuje się sytuowania reklam:

a) na terenach ZP,

b) na drzewach,

c) na obiektach sytuowanych dla ozdoby (latarnie, rzeźby, fontanny),

d) na elewacjach frontowych budynków usytuowanych w pierwszej linii zabudowy oraz na ogrodzeniach posesji od strony przestrzeni publicznych, poza

sztyldami i tablicami informującymi o działalności gospodarczej prowadzonej – odpowiednio – w budynku lub na posesji, umieszczonymi w rejonie wejść.

§ 24. Jeśli przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej, ogrodzenia od strony przestrzeni publicznych, z wyjątkiem terenu 1ZP, powinny być ażurowe o wysokości do 1,5 m, z możliwością podmurówki o wysokości do 0,5 m. W przypadku, gdy 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 jednorodziennymi – w miejscach wydzielonych na pojemniki na śmieci;

2) ogrodzenia z ażurowych prefabrykatów betonowych.

Rozdział 8

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

§ 25.1. Jeśli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, ustala się następujące minimalne 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 – 2 mp/1 dom;

3) biura i budynki administracji – 1 mp/30-40 m² pow. użytkowej;

4) pomieszczenia o dużej częstotliwości odwiedzających (praktyki lekarskie, poczta, biura wysyłkowe) – 1 mo/ 20-30 m² pow. użytkowej, lecz nie mniej niż 1 mp;

5) sklepy do 700 m² pow. użytkowej – 1 mp/30-50 m² pow. użytkowej, ale nie mniej niż 2 mp/na 1 sklep;

6) kościół – 1 mp/10-40 miejsc siedzących;

7) boisko sportowe – 1 mp/50 m² pow. urządzeń sportowych lub pow. użytkowej hali + 1 mp/10 - 15 odwiedzających;

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

9) kręgielnie – 1 mp/1 tor;

10) restauracje – 1 mp/4-8 m² pow. sali dla gości;

11) salony gry – 1 mp/10-20 m² pow. użytkowej sali z maszynami, ale nie mniej niż 3 mp;

12) hotele, pensjonaty – 1 mp/4 łóżka;

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

14) hurtownie, przedsiębiorstwa -1 mp/50/70 m² pow. użytkowej lub 1 mp/3 osoby zatrudnione;

15) magazyny, place magazynowe (składy) – 1 mp/120 m² pow. użytkowej lub na 3 osoby zatrudnione;

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

17) myjnie samochodowe – 1 mp/1 stanowisko do mycia.

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

3. Dopuszcza się rozliczanie miejsc parkingowych z uwzględnieniem możliwości parkowania na terenach sąsiednich, przy czym 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, dojazdowych i ciągów pieszo-jezdnymi, określonych na rysunku planu, bez ograniczeń, a także z istniejących i projektowanych ulic i dróg głównej i zbiorczej - w ograniczonym zakresie, wg przepisów szczegółowych.

2. Ustalenia szczegółowe dla ulic i dróg określają przepisy szczegółowe.

3. Dopuszcza się:

1) etapową budowę nowych i rozbudowę istniejących ulic i dróg;

2) przebudowę oraz remonty ulic i dróg w istniejących granicach własności z zachowaniem dotychczasowych parametrów drogi.

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

1) zakazuje się lokalizacji budynków i urządzeń niezwiązanych 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.);

6) w pasach przeznaczonych dla ruchu pieszego zakazuje się realizowania stopni, ramp oraz sytuowania znaków, latarni, obiektów małej architektury, itp. ograniczających możliwość swobodnego przejścia.

5. W celu zabezpieczenia kierunkowych potrzeb rozwoju układu komunikacyjnego wyznacza się rezerwy terenowe pod przyszłą budowę dróg:

- pas szerokości 25 m pod budowę obwodnicy drogowej wsi Chorula w ciągu drogi wojewódzkiej nr 423,

- pas terenu szerokości 15 m pod budowę drogi wewnętrznej obsługującej teren P.

W granicach rezerw terenowych wyklucza się zmiany istniejącego 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. Istniejące na obszarze planu sieci przesyłowe i urządzenia gospodarki wodno-ściekowej – do zachowania.

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

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

4. Na terenach istniejącej i planowanej zabudowy nowe odcinki sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających ulic jako sieci podziemne – na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi. W przypadkach uzasadnionych problemami realizacyjnymi dopuszcza się prowadzenie podziemnych sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi ulic jedynie wzdłuż linii rozgraniczających poszczególne tereny lub wzdłuż granic działek.

§ 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. Zaopatrzenie w wodę do celów produkcyjnych na terenie P z ujęć zakładowych.

§ 30.1. Odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych do istniejących i projektowanych odcinków sieci kanalizacji sanitarnej. Wyklucza się nowe zbiorniki bezodpływowe oraz przydomowe oczyszczalnie ścieków.

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

3. Odprowadzenie ścieków przemysłowych – do sieci kanalizacji sanitarnej, po uprzednim podczyszczeniu w urządzeniach zakładowych w przypadkach zanieczyszczenia przekraczającego dopuszczalne wskaźniki.

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

2. 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.

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

§ 32.1. Istniejący GPZ do zachowania.

2. 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.

3. 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.

4. Nie ogranicza się możliwości prowadzenia prac remontowych i modernizacyjnych na istniejących odcinkach sieci elektroenergetycznych z zastrzeżeniem ust. 5.

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

§ 33.1. Istniejące sieci teletechniczne niekolidujące z projektowanym zagospodarowaniem - do zachowania.

2. Nie ogranicza się – z zastrzeżeniem § 28 ust. 4 – możliwości rozbudowy kablowej sieci telekomunikacyjnej.

3. Lokalizacja stacji bazowych telefonii komórkowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§ 35.1. 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 w Gogolinie.

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

§ 36.1. Wyznacza się teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczony na rysunku planu symbolem **P**, obejmujący tereny istniejących zakładów.

2. Teren, o których mowa w ust. 1, przeznaczają się pod działalność produkcyjną i składową oraz usługi techniczne, motoryzacyjne, transportowe, logistyczne, i inne podobne, 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 funkcję mieszkaniową.

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

1) obsługa komunikacyjna z istniejącej drogi KDD bez ograniczeń oraz z dróg KDZ i KDZ(KDW) istniejącymi zjazdami;

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

3) w granicach terenów zakładów należy zlokalizować parkingi dla pracowników zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 25 oraz zieleń towarzyszącą;

4) ustala się następujące wskaźniki urbanistyczne dla działek budowlanych:

a) max. wskaźnik powierzchni zabudowy - 70,

b) min. wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 10;

5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy 5 m - mierząc od linii rozgraniczającej dróg;

6) wysokość nowych i nadbudowywanych budynków:

a) budynki produkcyjne i składowe – odpowiednio do potrzeb technologicznych,

b) pozostałe budynki – do 18 m, mierząc od poziomu przy głównym wejściu do najwyższego punktu dachu.

§ 37.1. Wyznacza się nowe tereny obiektów produkcyjnych, składowych, magazynowych i usługowych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1PU, 2PU, 3PU, 4PU, 5PU**.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1, przeznacza się pod działalność produkcyjną i składową oraz usługi techniczne, motoryzacyjne, 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) lokalizację mieszkań właścicieli zakładów lub personelu nadzorczego, jeśli prowadzona na tym terenie działalność gospodarcza nie powoduje uciążliwości wykluczającej lokalizację obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi,

c) na terenie 3PU - alternatywnie – funkcję rekreacyjno – sportową i zieleń,

d) na terenach 1PU i 2PU - rolniczą działalność produkcyjną lub usługową;

2) działalność istniejących i planowanych zakładów powinna odpowiadać kryteriom:

a) działalności nieuciążliwej – na terenach **1PU**,

b) działalności o ograniczonej uciążliwości – na terenach **2PU, 3PU, 5PU**.

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

1) obsługa komunikacyjna z istniejących dróg i ulic;

2) istniejąca zabudowa może podlegać remontom, przebudowie, rozbudowie, wymianie, uzupełnieniu oraz zmianie sposobu użytkowania, zgodnie z podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem terenu, z uwzględnieniem zasad obowiązujących na obszarze ochrony walorów kulturowych określonych § 22;

3) w granicach terenów zakładów należy zlokalizować parkingi zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 25 oraz zieleń towarzyszącą;

4) ustala się następujące wskaźniki urbanistyczne dla działek budowlanych;

a) max. wskaźnik powierzchni zabudowy - 50,

b) min. wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 15;

5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:

a) na terenie 3PU - 100 m, mierząc od linii rozgraniczającej drogi KDD(KDL),

b) na terenie 2PU – obowiązuje zachowanie istniejącej linii zabudowy,

c) na pozostałych terenach – 5 m, mierząc od linii rozgraniczających ulic i dróg, a na terenie 4PU – mierząc od linii wyznaczającej pas terenu rezerwowanego pod przyszłą budowę drogi;

6) wysokość nowych i nadbudowywanych budynków:

a) na terenach 1PU, 2PU i 5PU – wysokość nie większa niż zabudowy istniejącej,

b) na terenach 3PU i 4PU - do 15 m; dopuszcza się budynki wyższe tylko w przypadkach uzasadnionych potrzebami technologicznymi.

§ 38.1. Wyznacza się tereny zabudowy rzemieślniczej oznaczone na rysunku planu symbolem **MP**.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1, przeznacza się pod zakłady rzemieślnicze nieuciążliwe z mieszkaniami właścicieli zakładów, realizowanymi w formie lokalu wbudowanego w budynku usługowym lub w formie budynku mieszkalnego jednorodzinne.

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

1) obsługa komunikacyjna bezpośrednio z ulic KDD i KDP;

2) dopuszcza się podziały parcelacyjne terenu z zachowaniem warunku określonego w pkt 1 i § 9;

3) istniejąca zabudowa może podlegać remontom, przebudowie, rozbudowie, wymianie, uzupełnieniu oraz zmianie sposobu użytkowania, zgodnie z podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem terenu z uwzględnieniem zasad obowiązujących na obszarze ochrony walorów kulturowych oraz zasad rehabilitacji określonych w § 22;

4) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – 5 m, mierząc od linii rozgraniczającej ulic;

5) teren pomiędzy linią rozgraniczającą ulic a linią zabudowy, poza niezbędnymi dojazdami, dojazdami i parkingami 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) ustala się następujące wskaźniki urbanistyczne dla działek budowlanych:

a) max. wskaźnik powierzchni zabudowy - 40,

b) min. wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 30;

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

9) w zakresie kształtowania zabudowy obowiązują przepisy § 22.

Rozdział 2 Tereny zabudowy usługowej

§ 39.1. Wyznacza się teren usług komercyjnych handlowych, oznaczony na rysunku planu symbolem **UKhg**, obejmujący teren istniejącego obiektu handlowego.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, przeznaczony jest pod usługi handlowe z dopuszczeniem – uzupełniająco – usług gastronomicznych i innych usług użyteczności publicznej niekolidujących z funkcją handlową i gastronomiczną.

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

1) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic istniejącymi zjazdami;

2) wyklucza się podziały parcelacyjne terenu;

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

4) od strony ulicy KDD(KDL) linię istniejącej zabudowy ustala się jako nieprzekraczalną linię zabudowy;

5) w granicy terenu należy:

a) zapewnić miejsca postojowe dla samochodów zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 25,

b) zachować istniejącą zieleń oznaczoną na rysunku planu;

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

7) zabudowa powinna być estetyczna, z trwałych materiałów, wyklucza się kioski i stragany.

§ 40.1. Wyznacza się teren usług komercyjnych oznaczony na rysunku planu symbolami **UK**.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, przeznaczony jest pod obiekt usług użyteczności publicznej lub nieuciążliwych usług technicznych z następującymi dopuszczeniami o ograniczeniach:

1) dopuszcza się lokalizację mieszkania właściciela terenu w formie lokalu mieszkalnego w budynku usługowym lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego;

2) wyklucza się magazynowanie produktów ropopochodnych oraz innych substancji zagrażających zanieczyszczeniem wód podziemnych.

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

1) obsługa komunikacyjna bezpośrednio z istniejącą ulicą KDZ(KDD);

2) wyklucza się podziały parcelacyjne terenu;

3) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 10 m od linii rozgraniczającej ulicę KDZ(KDD);

4) w granicy terenu należy urządzić parking z ilością miejsc postojowych zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 25 oraz zieleń ozdobną na powierzchniach biologicznie czynnych;

5) ustala się następujące wskaźniki urbanistyczne dla terenu:

a) max. wskaźnik powierzchni zabudowy - 50,

b) min. wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 10;

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

7) obiekt, o którym mowa w ust. 2, powinien być estetyczny, z trwałych materiałów; wyklucza się kioski i stragany;

8) dopuszcza się lokalizację zabudowy w granicy terenu z terenami W, 4ZP i UPw.

§ 41.1. Wyznacza się teren usług publicznych oświaty, oznaczony na rysunku planu symbolem **UPo**, obejmujący teren istniejącego przedszkola.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się zachowanie dotychczasowego przeznaczenia z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej wyłącznie w postaci służbowego lokalu mieszkalnego w budynku podstawowym.

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

1) obsługa komunikacyjna z ulicy KDZ(KDL) istniejącym zjazdem;

2) wyklucza się podziały parcelacyjne terenu;

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

4) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczającej drogi;

5) w granicy terenu należy urządzić parking z ilością miejsc postojowych zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 25 oraz plac zabaw i zieleń ozdobną;

6) ustala się następujące wskaźniki urbanistyczne dla terenu:

a) max. wskaźnik powierzchni zabudowy - 25,

b) min. wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 50;

7) wysokość budynku podstawowego – w przypadku rozbudowy – nie większa niż budynku istniejącego;

8) dach nad nową częścią budynku podstawowego – w przypadku jego rozbudowy – wysoki o nachyleniu podstawowych połaci pod kątem takim jak dachu istniejącego, z dopuszczeniem dachu płaskiego w przypadku dobudowy parterowej nie wyższej niż dolna krawędź istniejącego dachu;

9) wysokość budynków pomocniczych – jedna kondygnacja;

10) dach w budynkach pomocniczych płaski lub – alternatywnie - wysoki dwuspadowy symetryczny, o nachyleniu połaci jak w budynku podstawowym, przy czym wszystkie budynki pomocnicze na terenie powinny mieć taki sam rodzaj dachu.

4. Przy remontach, przebudowie i rozbudowie budynku podstawowego należy w pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi zastosować rozwiązania techniczne eliminujące ponadnormatywny hałas komunikacyjny zgodnie z ustaleniami § 18 pkt 5.

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

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się zachowanie dotychczasowego przeznaczenia, z dopuszczeniem budynków towarzyszących o funkcji administracyjnej, kulturalnej, oświatowej oraz mieszkaniowej wyłącznie w formie mieszkań służbowych.

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

1) obsługa komunikacyjna z ulicy KDg(KDI) istniejącymi zjazdami;

2) wyklucza się podziały parcelacyjne terenu;

3) istniejąca zabudowa może podlegać remontom, przebudowie i uzupełnianiu zgodnie z podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem terenu;

4) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:

a) od strony ulicy KDZ(KDD) - linia wyznaczona przez istniejącą zabudowę,

b) od strony ulicy KDP - 5 m – mierząc od linii rozgraniczającej ulicy;

5) w granicy terenu należy urządzić parking z ilością miejsc postojowych zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 25 oraz zieleń ozdobną;

6) ustala się następujące wskaźniki urbanistyczne dla terenu:

a) max. wskaźnik powierzchni zabudowy - 20,

b) min. wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 40;

7) wysokość budynków towarzyszących do 2 kondygnacji nadziemnych nie licząc poddasza, które można dodatkowo wykorzystać do celów użytkowych;

8) wysokość budynków pomocniczych – jedna kondygnacja;

9) dach w budynkach towarzyszących wysoki, dwu lub wielospadowy;

10) dach w budynkach pomocniczych płaski lub – alternatywnie - wysoki o nachyleniu połaci jak w budynkach towarzyszących, przy czym wszystkie budynki pomocnicze na terenie powinny mieć taki sam rodzaj dachu.

§ 43.1. Wyznacza się teren sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku zmiany planów symbolem **US**, obejmujący tereny istniejącego boiska.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, przeznaczają się pod terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne z dopuszczeniem jednego budynku sanitarno-socjalnego (szatnie, sanitariaty).

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

1) obsługa komunikacyjna z istniejącej ulicy KDD;

2) wyklucza się podziały parcelacyjne terenu;

3) istniejące obiekty i urządzenia mogą podlegać remontom, przebudowie, rozbudowie, wymianie i zmianie sposobu użytkowania zgodnie z podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem terenu;

4) w granicach terenu należy urządzić parking z ilością miejsc postojowych zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 25, oraz zieleń izolacyjną na granicy z ulicą KDD i terenem 1PU;

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

6) wysokość budynku, o którym mowa w ust. 2 - jedna kondygnacja pełna z możliwością wykorzystania dodatkowo poddasza na cele użytkowe;

7) dach wysoki dwu lub wielospadowy lub płaski.

Rozdział 3

Tereny zabudowy mieszkaniowej

§ 44.1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MU** – obejmujący teren istniejącej zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, przeznaczają się pod zabudowę mieszkaniową 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) obsługa komunikacyjna bezpośrednio z ulicy KDg(KDL) istniejącymi zjazdami;

2) dopuszcza się parcelację terenu z zachowaniem warunków określonych w pkt 1 i – odpowiednio w § 9;

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

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

5) linię istniejącej zabudowy ustala się jako nieprzekraczalną linię zabudowy;

6) ustala się następujące wskaźniki urbanistyczne dla działek budowlanych:

a) max. wskaźnik powierzchni zabudowy - 40,

b) min. wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 20;

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

8) wysokość nowych i nadbudowywanych budynków podstawowych do 2 kondygnacji nadziemnych, nie licząc poddasza, które można dodatkowo wykorzystać na cele użytkowe, przy czym wysokość dolnych krawędzi podstawowych połaci dachowych nie może być większa niż 6 m;

9) wysokość budynków pomocniczych i gospodarczych – jedna kondygnacja;

10) geometria dachów zgodnie z przepisami § 22.

§ 45.1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN**, **3MN**, obejmujące istniejącą i planowaną zabudowę głównie jednorodzinną w ciągach istniejących ulic.

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

1) działalności gospodarczej odpowiadającej kryteriom działalności nie kolidującej z funkcją mieszkaniową w lokalach użytkowych wydzielonych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych zgodnie z przepisami odrębnymi – bez ograniczeń;

2) usług użyteczności publicznej i małych warsztatów samochodowych:

a) w budynkach mieszkalno-usługowych, tj. budynkach z jednym lokalem mieszkalnym i jednym lokalem usługowym o dowolnych proporcjach powierzchni tych lokali,

b) w budynkach usługowych wolnostojących, wyłącznie na działkach budowlanych położonych bezpośrednio przy ulicach, z wyłączeniem ulic wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych;

3) adaptacji istniejącej zabudowy zagrodowej na usługi użyteczności publicznej lub usługi techniczne odpowiadające kryteriom działalności nieuciążliwej;

4) na terenach 3MN - zabudowy zagrodowej, w tym hodowli zwierząt gospodarskich odpowiadającej kryteriom działalności nieuciążliwej;

5) placów zabaw.

3. Budynki usługowe wolnostojące, o których mowa w ust. 2 pkt 2 lit. b, mogą występować łącznie z budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w granicach jednej działki budowlanej, a także na wydzielonych działkach budowlanych, z zastrzeżeniem, że suma powierzchni działek przeznaczonych na działalność gospodarczą bez zabudowy mieszka-

niowej w granicach jednego terenu nie może przekroczyć 20% powierzchni tego terenu.

4. W granicach jednej nieruchomości z istniejącym budynkiem mieszkalnym dopuszcza się lokalizację drugiego budynku mieszkalnego pod warunkiem uprzedniego wydzielenia dla niego działki budowlanej zgodnie z przepisami niniejszej uchwały.

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

1) obsługa komunikacyjna z istniejących ulic;

2) dopuszcza się, z zastrzeżeniem § 22 ust. 1 pkt 2, podziały parcelacyjne polegające na wydzielaniu działek budowlanych w drugim rzędzie istniejącej zabudowy pod warunkiem:

a) zapewnienia wydzielonym działkom dostępu do drogi publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) zachowania odpowiednio warunków określonych w pkt. 5, 6, 7, 8;

3) istniejąca zabudowa może podlegać remontowi, przebudowie, rozbudowie, wymianie i uzupełnianiu oraz zmianie sposobu użytkowania, zgodnie z podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem terenu, z uwzględnieniem zasad obowiązujących na obszarze ochrony walorów kulturowych określonych w § 22;

4) 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;

5) dla nowych działek budowlanych ustala się powierzchnię:

a) 450 – 1000 m² – dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących i bliźniaczych bez lokalu użytkowego,

b) do 1500 m² – dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych z lokalem użytkowym,

c) do 2000 m² – dla pozostałej zabudowy;

6) szerokość frontów nowych działek budowlanych:

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

b) 14 – 18 m – dla działek z budynkiem mieszkalnym, jednorodzinny bliźniaczym,

c) do 50 m - dla działek z pozostałą dopuszczoną zabudową;

7) dopuszcza się odstępstwa od wielkości ustalonych w pkt 5 i 6 w przypadkach, kiedy ze względu na istniejące uwarunkowania nie jest możliwe ich zachowanie;

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

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

10) na działkach z granicami bocznymi nierównoległymi, budynki należy sytuować w nawiązaniu do układu budynków sąsiednich;

11) 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;

12) teren pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy, poza niezbędnymi dojazdami i dojściami, przeznaczyć na urządzenie zieleni ozdobnej, oraz - przy obiektach usługowych - miejsca postojowe dla klientów;

13) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się następujące wskaźniki urbanistyczne dla działki budowlanej:

a) max. wskaźnik powierzchni zabudowy - 30,

b) min. wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 50;

14) dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej, rzemieślniczej i zagrodowej obowiązują następujące wskaźniki urbanistyczne dla działki budowlanej:

a) max. wskaźnik powierzchni zabudowy - 50,

b) min. wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 30;

15) forma architektoniczna nowych i przebudowywanych budynków mieszkalnych oraz innych sytuowanych w pierwszej linii zabudowy, powinna być dostosowana do formy budynków sąsiednich lub do formy przeważającej w tym samym ciągu zabudowy, w szczególności w zakresie gabarytów, wysokości, rodzaju dachu i kierunku głównej kalenicy oraz poziomu posadzki parteru;

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 m²,

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.

6. 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, zgod-

nie z warunkami określonymi przez dysponenta sieci.

7. Przy remontach i przebudowie oraz budowie nowych budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi usytuowanych w pierwszej linii zabudowy przy ulicy KDG(KDL) należy zastosować rozwiązania techniczne eliminujące ponadnormatywny hałas komunikacyjny zgodnie z ustaleniami § 18 pkt 5.

§ 46.1. Wyznacza się nowe tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem **2MN**.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1, przeznacza się pod planowany zespół zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z dopuszczeniem działalności gospodarczej odpowiadającej kryteriom działalności niekolidującej z funkcją mieszkaniową w lokalach użytkowych wydzielonych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się obowiązek realizacji projektowanej ulicy 2KDD i infrastruktury technicznej wyprzedzającej w stosunku do realizacji zabudowy mieszkaniowej. Infrastruktura techniczna obejmować powinna co najmniej sieć wodociągową i elektroenergetyczną.

4. Do czasu zrealizowania inwestycji, o których mowa w ust. 3, dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych przy istniejących ulicach lub z własnym dojazdem, w sposób niekolidujący z projektowanym zagospodarowaniem, w szczególności z projektowanym układem zabudowy.

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

1) obsługa komunikacyjna bezpośrednio z planowanej ulicy KDD, z zastrzeżeniem ust. 4;

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

3) nowe działki budowlane można wydzielać zgodnie z rysunkiem planu lub zgodnie z niżej podanymi zasadami;

4) dla nowych działek budowlanych ustala się powierzchnię:

a) 450 – 900 m²– dla budynków wolnostojących, bliźniaczych i skrajnych segmentów w zabudowie szeregowej,

b) do 450 m²– dla domów jednorodzinnych szeregowych;

5) 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;

6) dopuszcza się odstępstwa od wielkości ustalonych w pkt 3 i 4 w przypadkach, kiedy ze wzglę-

du na istniejące uwarunkowania nie jest możliwe ich zachowanie;

7) nowe granice boczne działek prostopadłe do linii rozgraniczającej ulicy;

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

9) budynki należy sytuować ścianami bocznymi równoległe do granic działek, o których mowa w pkt 7;

10) ustala się linię obowiązującą linię zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczającej ulicy;

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

12) obowiązują następujące wskaźniki urbanistyczne dla działek budowlanych:

a) max. wskaźnik powierzchni zabudowy - 30,

b) min. wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 60;

13) wysokość budynków mieszkalnych – jedna kondygnacja z możliwością drugiej kondygnacji w poddaszu, lecz nie więcej niż 9 m; wysokość dolnej krawędzi głównych połaci dachowych 3,5 – 4,5 m;

14) dachy wysokie dwu lub wielospadowe;

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

a) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50 m²,

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;

16) w jednym ciągu działek obowiązuje taka sama wysokość ogrodzenia.

§ 47.1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MW**, obejmujący teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, przeznaczają się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

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

1) obsługa komunikacyjna bezpośrednio z istniejących ulic istniejącymi zjazdami;

2) wyklucza się podziały parcelacyjne terenu;

3) istniejąca zabudowa mieszkaniowa może podlegać:

a) remontom, przebudowie, rozbudowie, wymianie zgodnie z przeznaczeniem terenu, z zastrzeżeniem lit. c,

b) uzupełnianiu o obiekty małej architektury i zieleni towarzyszącą podnoszące standard zamieszkania,

c) nadbudowie o wysoki dach z możliwością wykorzystania poddasza na cele mieszkalne;

4) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy stanowiącą przedłużenie linii zabudowy istniejącej na tym terenie;

5) obowiązują następujące wskaźniki urbanistyczne dla terenu:

a) max. wskaźnik powierzchni zabudowy - 40,

b) min. wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 40%;

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

4. Przy remontach, przebudowie oraz rozbudowie budynków mieszkalnych należy zastosować rozwiązania techniczne eliminujące ponadnormatywny hałas komunikacyjny zgodnie z ustaleniami § 18 pkt 5.

Rozdział 4

Tereny użytkowane rolniczo

§ 48.1. Wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **RM** obejmujące istniejącą zabudowę zagrodową w gospodarstwie rolnym i w gospodarstwie leśnym.

2. Tereny, o których mowa, w ust. 1 przeznaczają się pod zabudowę zagrodową z następującymi dopuszczeniami i ograniczeniami:

1) dopuszcza się:

a) usługi agroturystyczne,

b) nieuciążliwą hodowlę zwierząt gospodarskich.

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

1) obsługa komunikacyjna z istniejących ulic bezpośrednio lub przez własną nieruchomość rolną;

2) wyklucza się parcelację terenów;

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

4) wysokość budynków:

a) mieszkalny – do dwóch kondygnacji nadziemnych,

b) gospodarczych – jedna kondygnacja nadziemna;

5) wyklucza się dachy płaskie.

§ 49.1. Wyznacza się tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolem **R** obejmujące grunty rolne, głównie upraw polowych, wyłączone z zabudowy.

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

- 1) dopuszcza się:
 - a) podziemne sieci komunalnej infrastruktury technicznej z urządzeniami towarzyszącymi,
 - b) niezbędne drogi rolnicze (dojazdowe do gruntów rolnych),
 - c) urządzenia gospodarki wodnej – melioracyjne i przeciwpowodziowe,
 - d) zalesianie gruntów wskazanych na rysunku planu w kompleksach nie mniejszych niż 0,5 ha;
- 2) zakazuje się:
 - a) wykonywania prac ziemnych trwale zmieniających naturalną rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z budową, odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą dopuszczonych obiektów budowlanych,
 - b) likwidacji istniejących zadrzewień i zakrzewień.

Rozdział 5 Tereny zieleni i wód

§ 50.1. Wyznacza się tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**, obejmujące:

- 1) **1ZP** - teren zabytkowego parku podworskiego;
 - 2) **2ZP** - teren wokół zbiornika wodnego;
 - 3) **3ZP, 4ZP, 5ZP** – zieleńce;
 - 4) **6ZP** - teren o niekorzystnych warunkach fizjograficznych.
2. Teren, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, przeznaczony na park wiejski.
3. Teren, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, przeznaczony na zieleń towarzyszącą zbiornikowi wodnemu.
4. Tereny, o których mowa w ust. 1 pkt 3, przeznaczony na zieleńce o funkcji ozdobnej,
5. Teren, o którym mowa w ust. 1 pkt 4, przeznaczony pod zieleń o funkcji krajobrazowej i wypoczynkowej.
6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) **teren 1ZP** - wymaga rewaloryzacji i zagospodarowania na cele wypoczynkowe z uwzględnieniem zasad ochrony zabytków określonych w § 19, oraz zasad ochrony starodrzewia określonych w § 15 ust. 1;
- 2) **teren 2ZP** – zagospodarować dla celów rekreacyjnych z wykorzystaniem zieleni zgodnej z siedliskiem i roślinnością potencjalną, w powiązaniu z nabrzeżem zbiornika; możliwa lokalizacja:
 - a) urządzeń i obiektów małej architektury wzbogacających rekreacyjną funkcję terenu,
 - b) jednego parterowego obiektu sanitarnego,
 - c) sezonowych punktów małej gastronomii,przy zachowaniu min. wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej – 80, i z uwzględnieniem zasad ochrony zadrzewień określonych w § 15 ust. 3;

3) **teren 3ZP** - zagospodarować zielenią niską i średnią w sposób eksponujący zabytkowe ogrodzenie cmentarza; możliwe urządzenie ciągu pieszo;

4) **teren 4ZP** – zagospodarować zielenią niską i średnią;

5) **teren 5ZP** – urządzać jako skwer osiedlowy;

6) **teren 6ZP** – zagospodarować zielenią głównie wysoką z możliwością lokalizacji elementów zagospodarowania terenu oraz małej architektury o funkcji wypoczynkowej (ścieżki, ławki itp.).

§ 51.1. Wyznacza się teren zieleni izolacyjnej oznaczony na rysunku planu symbolem **ZI**, obejmujący teren istniejącej zieleni urządzonej pomiędzy zabudową wsi i terenem przemysłowym.

2. Na terenie, o którym mowa w pkt 1, należy kształtować zieleń w sposób optymalnie ograniczający uciążliwości zakładów na terenie P.

3. Dopuszcza się ciągi komunikacji pieszej oraz elementy małej architektury o charakterze parkowym.

4. Wyklucza się trwałe nasadzenia w granicach pasu rezerwowanego pod przyszłą budowę drogi.

§ 52.1. Wyznacza się teren zieleni nieurządzonej oznaczony na rysunku planu symbolem **ZN**, obejmujący fragment nieczynnego kamieniołomu porośnięty ciepłolubną zielenią murawową.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się nakaz zachowania istniejącej zieleni.

§ 53.1. Wyznacza się teren cmentarza oznaczony na rysunku planu symbolem **ZC**, obejmujący teren zamkniętego, zabytkowego cmentarza.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się zachowanie istniejącego przeznaczenia i sposobu użytkowania.

3. Dopuszcza się prace remontowe z uwzględnieniem zasad ochrony zabytków określonych w § 19 oraz zasad ochrony starodrzewia określonych w § 15 ust. 1.

§ 54.1. Wyznacza się tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZL** i **2ZL**, obejmujące grunty leśne niezabudowane.

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

1) dopuszcza się lokalizację:

a) urządzeń związanych z gospodarką leśną z zastrzeżeniem pkt 2,

b) na terenach 2ZL – małej architektury i urządzeń o charakterze parkowym jak ławki, oświetlenie itp. bez zmiany przeznaczenia terenu, w uzgodnieniu z właścicielem (zarządcą) terenu;

2) w pasie terenu rezerwowanego pod przyszłą budowę drogi obowiązuje warunki określone w § 27 ust. 5.

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

2. Tereny, o których mowa w ust. 1, przeznaczają się pod zalesienia.

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) zachować istniejące drogi wewnętrzne (dojazdowe do gruntów rolnych i leśnych).

§ 56.1. Wyznacza się tereny ogrodów i sadów oznaczone na rysunku planu symbolem **RO** obejmujące tereny ogrodów i użytków rolnych pomiędzy zabudową mieszkaniową.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1, przeznaczają się pod ogrody przydomowe z dopuszczeniem:

a) upraw szklarniowych, pod warunkiem zastosowania urządzeń grzewczych o niskiej emisji zanieczyszczeń,

b) lokalizacji budynków gospodarczych nie wymagających pozwolenia na budowę.

§ 57.1. Wyznacza się tereny wód otwartych, oznaczone na rysunku planu symbolami **WS**, obejmujące:

1) **1WS** - teren rzeki Odry;

2) **2WS** - teren istniejącego zbiornika wodnego.

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

3. Na terenie **2WS** dopuszcza się zagospodarowanie nabrzeży dla celów rekreacyjnych w powiązaniu z terenem **2ZP** z uwzględnieniem zasad ochrony zieleni określonych w § 15 ust. 2.

§ 58.1. Wyznacza się obszary zagrożone powodzią obejmujące obszary bezpośredniego zagrożenia powodzią, w tym:

1) tereny rolnicze, głównie upraw polowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZZ(R)**;

2) tereny rolnicze, głównie trwałych użytków zielonych, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZZ(RZ)**.

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

1) dopuszcza się adaptację istniejących obiektów i urządzeń budowlanych;

2) należy stosować się do ograniczeń określonych dla obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią w przepisach odrębnych.

Rozdział 6

Tereny infrastruktury technicznej

§ 59.1. Wyznacza się teren urządzeń wodociągowych, oznaczony na rysunku planu symbolem **W** obejmujący istniejące urządzenia ujęcia wody dla potrzeb wodociągu komunalnego.

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

3. Istniejące zainwestowanie może podlegać remontom, przebudowie, rozbudowie, wymianie i uzupełnianiu zgodnie z przeznaczeniem terenu z zastrzeżeniem ust. 4.

4. Zagospodarowania terenu w strefie ochrony bezpośredniej studni - zgodnie z przepisami szczególnymi. Poza strefą należy urządzić zieleń niską.

§ 60.1. Wyznacza się teren urządzeń kanalizacji sanitarnej oznaczony na rysunku planu symbolem **K**, obejmujący istniejącą oczyszczalnię ścieków.

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

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

1) obsługa komunikacyjna istniejącą drogą wewnętrzną;

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

§ 61.1. Wyznacza się teren projektowanych urządzeń gazownictwa oznaczony na rysunku planu symbolem **G**.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, przeznaczają się pod kontenerową stację gazową redukcyjno-pomiarową.

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

1) obsługa komunikacyjna istniejącą drogą wewnętrzną - zakładową, istniejącą na przyległym terenie P;

2) stację należy usytuować w bezpośrednim sąsiedztwie pasa technicznego istniejącego taśmociągu przesyłowego (teren P), przeznaczając na ten cel najmniejszą niezbędną powierzchnię terenu, z zachowaniem odległości, o których mowa w pkt 3;

3) należy zachować odległości od istniejących obiektów budowlanych i liniowych urządzeń infrastruktury technicznej większe od poziomego zasięgu strefy zagrożenia wybuchem, ustalonej dla tej stacji na podstawie przepisów odrębnych;

4) obiekty budowlane i zagospodarowanie terenu należy zaprojektować z uwzględnieniem odpowiednio zasad obowiązujących na terenach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, określonych w § 17 ust. 3;

5) istniejący w granicy terenu rów melioracyjny oraz niezabudowaną część terenu należy pozostawić w dotychczasowym użytkowaniu.

Rozdział 7 Tereny komunikacji

§ 62.1. Wyznacza się teren placu publicznego oznaczony na rysunku planu symbolem **KP**.

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

- 1) zachować istniejące ciągi komunikacyjne;
- 2) urządzić zieleń o funkcji estetycznej zgodnie z rysunkiem planu, z możliwością wydzielenia placu zabaw;
- 3) pozostałą część terenu zagospodarować trwałą estetyczną nawierzchnią i obiektami małej architektury podnoszącymi walory estetyczne i użytkowe placu;
- 4) dopuszcza się zachowanie istniejących obiektów budowlanych z możliwością ich remontów, przebudowy i wymiany;
- 5) wyklucza się lokalizację nośników reklamowych, poza okazjonalnymi związanymi z imprezami publicznymi;
- 6) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów usługowo-handlowych tylko w ramach okazjonalnych kiermaszów;
- 7) dopuszcza się lokalizację sezonowego „ogródka” gastronomicznego bez obiektów kubaturowych.

§ 63.1. Wyznacza się tereny drogi głównej oznaczony symbolami **KDG**, **1KDG(KDL)**, **2KDG(KDL)** w ciągu drogi wojewódzkiej 423, z następującymi warunkami:

- 1) szerokość pasów drogowych – istniejąca;
- 2) szerokość jezdni i chodników – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) tereny **1KDG(KDL)** – przekrój uliczny;
- 4) tereny **2KDG(KDL)** i **KDG** – przekrój drogowy.

2. Po wybudowaniu obwodnicy, dla odcinków drogi **1KDG(KDL)** i **2KDG(KDL)** przewiduje się klasę lokalną.

§ 64.1. Wyznacza się teren drogi zbiorczej oznaczony na rysunku planu symbolami **KDZ(KDD)**, **KDZ**, **KDZ(KDW)**, w ciągu drogi powiatowej Gogolin – Góraźdże - Chorula.

2. Dla drogi, o której mowa w ust. 1 ustala, się warunki:

- 1) szerokość pasa drogowego – istniejąca;
- 2) szerokość jezdni i chodników – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) teren **KDZ(KDD)** – przekrój uliczny;
- 4) tereny **KDZ** i **KDZ(KDW)** – przekrój drogowy;
- 5) na obszarze zabudowanym, w miarę możliwości, wymagane urządzenie ścieżek rowerowych.

3. Docelowo – w miejscu rezerwy terenowej pod przyszłą budowę drogi - przewiduje się budowę obwodnicy wsi w ciągu drogi wojewódzkiej nr 423 i, po jej wybudowaniu:

- włączenie odcinka drogi oznaczonego symbolem **KDZ** do obwodnicy skrzyżowaniem typu rondo,
- zmianę klasy odcinka drogi oznaczonego symbolem **KDZ(KDD)** na drogę dojazdową,
- zmianę kategorii odcinka drogi oznaczonego symbolem na **KDZ(KDW)** na drogę wewnętrzną,
- likwidację odcinka drogi oznaczonego symbolem **1KDZ**.

§ 65.1. Wyznacza się teren drogi lokalnej oznaczony na rysunku planu symbolem **KDL**, w ciągu drogi powiatowej Kąty Opolskie – Chorula.

2. Dla drogi, o której mowa w ust. 1 ustala, się warunki:

- 1) szerokość pasa drogowego – istniejąca;
- 2) szerokość jezdni – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) przekrój drogowy.

§ 66. Wyznacza się tereny ulic dojazdowych, w tym istniejących oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDD** i projektowanej oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KDD**, z następującymi warunkami:

- 1) szerokość pasów drogowych ulic **1KDD** - minimum 10 m; na terenach istniejącego zainwestowania, w wypadkach uzasadnionych istniejącym zagospodarowaniem, dopuszcza się mniejszą szerokość ulic, pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w przepisach odrębnych;
- 2) szerokość pasa drogowego ulicy **2KDD**
– 10 m;
- 3) szerokość jezdni i chodników – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się przebudowę ulic **1KDD** w istniejących liniach rozgraniczających.

§ 67. Wyznacza się tereny publicznych ciągów pieszojezdnych oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDP** z następującymi warunkami:

- 1) szerokość w linach rozgraniczających – istniejąca;
- 2) jezdnię realizować bez krawężników, a pasy ruchu kołowego i pieszego zróżnicować kolorem i fakturą nawierzchni;
- 3) minimalny promień skrętu – 6 m.

§ 68. Wyznacza się teren drogi wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW** z następującymi warunkami:

- 1) szerokość w linach rozgraniczających – istniejąca;
- 2) pozostałe parametry co najmniej jak dla dróg pożarowych.

DZIAŁ III

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 69. 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 plan symbolami:

P - 30 %

UP - 30 %

1 i 3 MN - 5 %

2MN - 5 %

MU i MP - 5 %

RM - 5 %

UK - 20 %

§ 70. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały obowiązuje dotychczasowy sposób ich zagospodarowania i użytkowania, chyba, że przepisy szczegółowe stanowią inaczej.

§ 71. Do spraw nieuregulowanych w niniejszej uchwale stosuje się przepisy odrębne.

§ 72. Traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Malnia, Chorula, Górazdże, Kamionek i Obrowiec zatwierdzony uchwałą nr XXXV/266/2002 Rady Miejskiej w Gogolinie z dnia z dnia 26 lutego 2002 r. (Dz. Urz. Woj. Opolskiego Nr 36, poz. 526 oraz z 2003 r. Nr 82, poz. 1605) w części objętej niniejszą uchwałą.

§ 73. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gogolina.

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Gogolinie
Franciszek Holeczek

CHORUŁ

Gmina GOGOŁÓW



Miejscowy plan zagosp.

Skala 1:2000 pomniejszenie do



OZNACZENIA

Oznaczenia ogólne

	granica gminy
	granice sołectw
	granica obszaru objętego planem

Oznaczenia regulacyjne

1

A

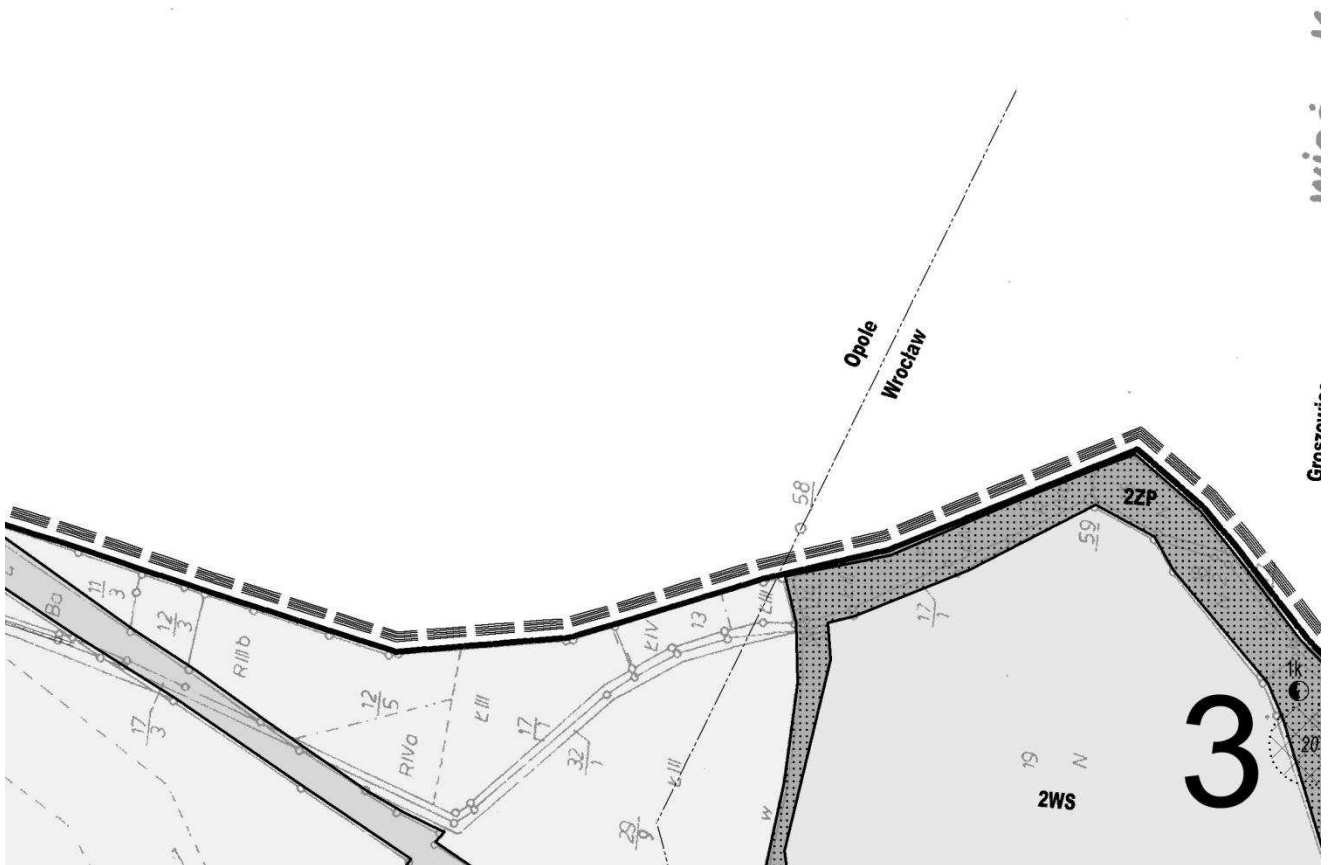
OLIN

odpowiedzi na petycję

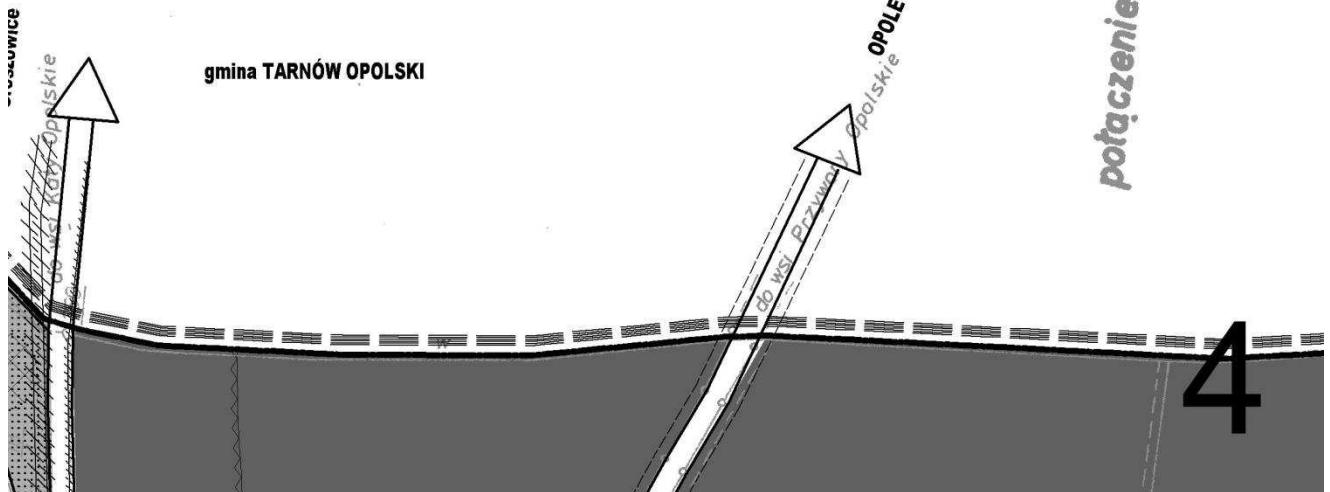
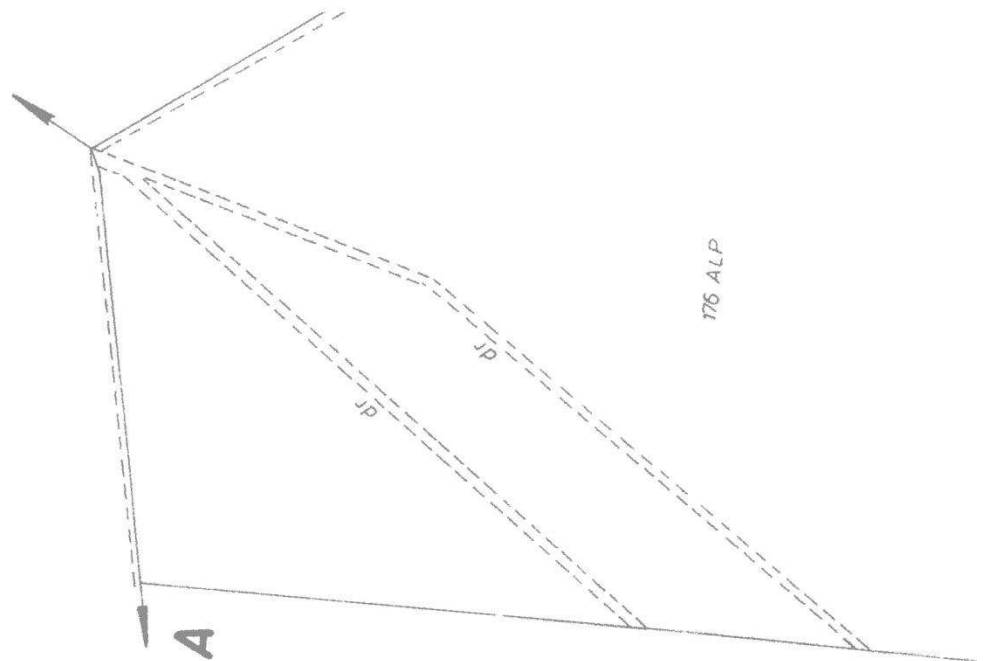
o skali 1:4000

em




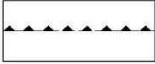



wies Kąty Opolskie
KĄTY OPOLSKIE. Tarnów Op.














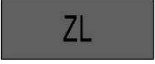




Załącznik do uchwały
Rady Miejskiej w Gogolinie
Nr LII/427/2010
z dnia 5 listopada 2010



	granice terenów o różnym przebiegu lub różnych zasadach zagospodarowania
	linie zabudowy obowiązujące
	linie zabudowy nieprzekraczalne

Przeznaczenie terenów

 MW	tereny zabudowy mieszkaniowej
 MN	tereny zabudowy mieszkaniowej
 RM	tereny zabudowy zagrodowej
 MP	tereny zabudowy rzemieślniczej
 MU	tereny zabudowy mieszkaniowej
 UK	tereny zabudowy usługowej - w tym usług handlu i gastronomicznych
 UP	tereny zabudowy usługowej - w tym: usług oświatowych (o), i
 US	tereny sportu i rekreacji
 P	tereny obiektów produkcyjnych,
 PU	tereny obiektów produkcyjnych, magazynowych i usługowych
 R	tereny rolnicze
 RZ	tereny trwałych użytków zielonych
 RO	tereny upraw ogrodniczych i sadowniczych
 ZL	tereny lasów
 ZLp	tereny gruntów rolnych przeznaczone
 ZN	tereny zieleni nieurządzonej

znaczeniu

darowania terenu

ie

ej wielorodzinnej

ej jednorodzinnej

ej

o - usługowej

sług komercyjnych,

iii (hg)

sług publicznych,

usług wyznaniowych (w)

, składów i magazynów

, składowych,

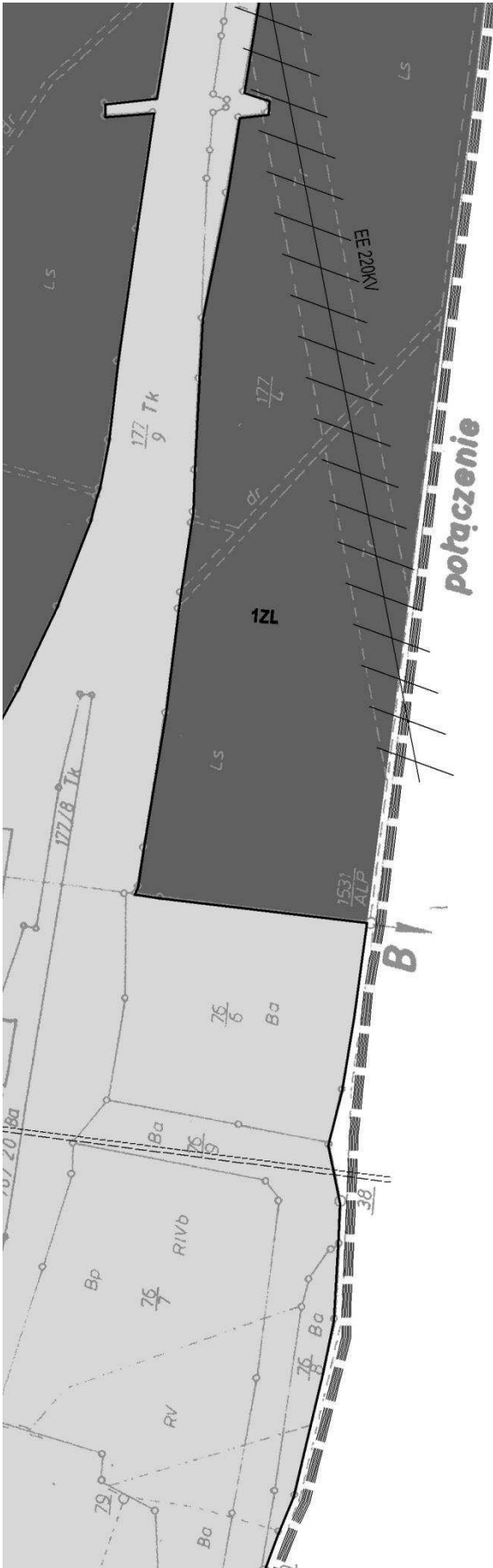
rch

downicznych

icznych do zalesienia











	tereny zieleni urządzonej
	tereny zieleni izolacyjnej
	tereny cmentarzy
	tereny wód powierzchniowych
	tereny urządzeń wodociągowych
	tereny urządzeń kanalizacji
	tereny urządzeń gazownictwa
	obszary zagrożone powodzią (symbol w nawiasie i kolor tła o

System komunikacji

	tereny placów publicznych
	ulice i drogi główne
	ulice i drogi zbiorcze
	drogi lokalne
	ulice dojazdowe
	ciągi pieszojezdne
	drogi wewnętrzne
	pasy terenu rezerwowane pod
	odcinki dróg do likwidacji

Infrastruktura techniczna

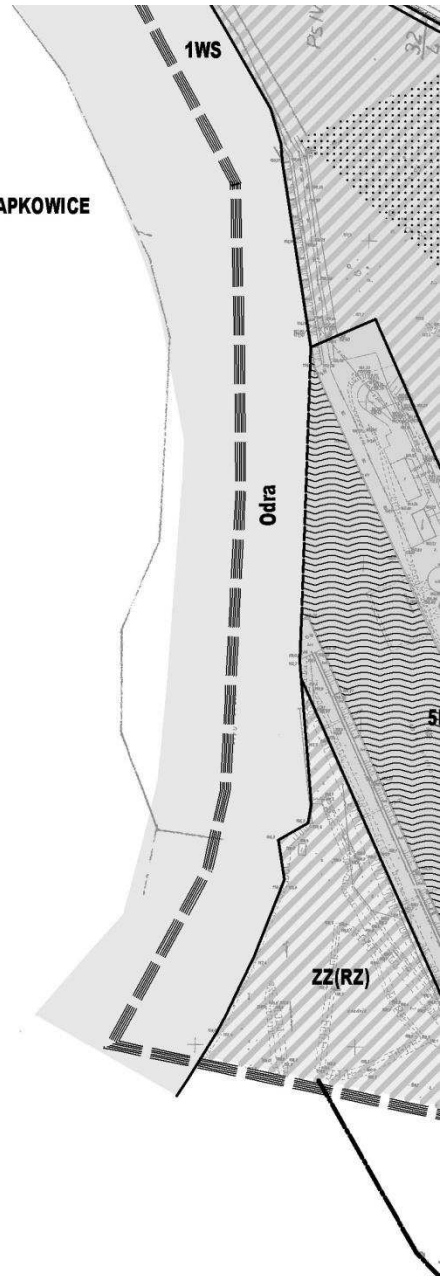
	GPZ
	stacje trafo : 1-istniejące, 2-pla
	odcinki tranzytowe sieci kanaliz
	

śródlądowych
ch

znacza przeznaczenie terenu)

wieś Dąbrówka Gór
gm. Krapkowice
arkusz 1

gmina KRAPKOWICE



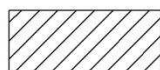
planowane drogi

rowane

zacji (s) - sanitarnej, (d) - deszczowej



granica obszaru na którym, ze względu
kulturowych, obowiązują szczególne z
zabudowy



tereny wymagające rehabilitacji

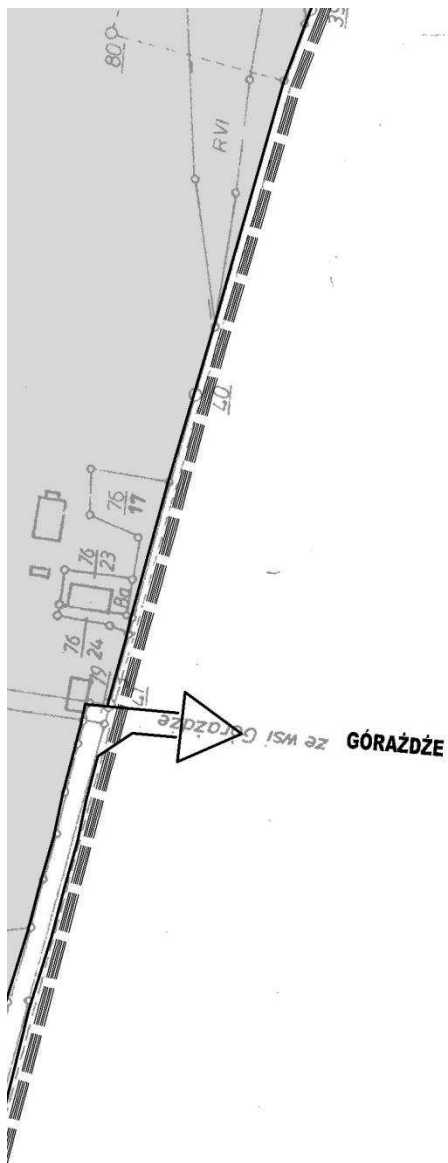
Ochrona środowiska przyrody i krajobrazu kulturowego





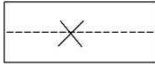
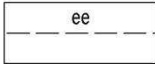
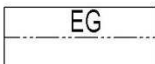
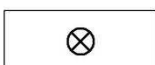
miejsca występowania siedlisk przyrodniczych

12


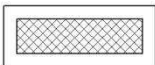






arkusz 3

	ujęcia wody
	linie elektroenergetyczne wraz
	linie elektroenergetyczne do lik
	kablowe linie elektroenergetycz
	linie przesyłowe gazu
	stacja gazowa redukcyjno pom

Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków

	granica terenów będących zaby
	zabytków województwa opolski
	zabytki architektury objęte ochr
	stanowiska archeologiczne ujęt
	województwa opolskiego
	stanowiska archeologiczne obję

z potencjalną strefą oddziaływania
widacji

ne

iarowa

y

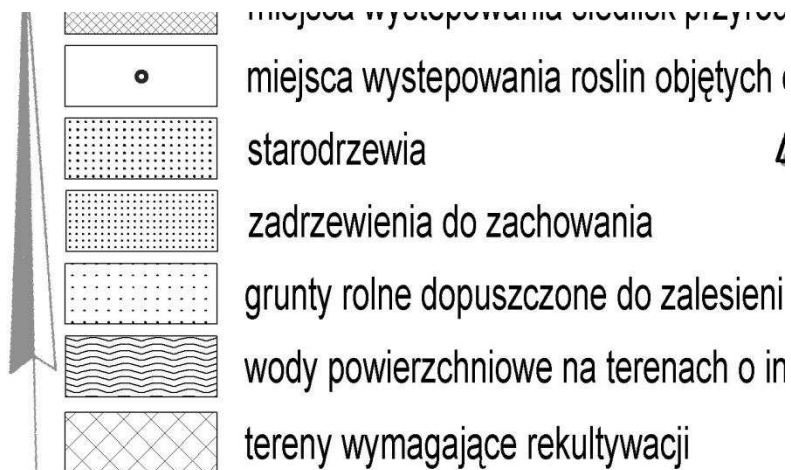
ytkami wpisanymi do rejestru



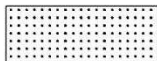

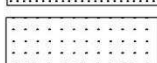
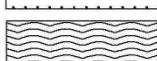

ego

oną konserwatorską


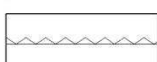
ie w rejestrze zabytków

ęte ochroną



	miejsca występowania cieków przyro
	miejsca występowania roślin objętych
	starodrzewia
	zadrzewienia do zachowania
	grunty rolne dopuszczone do zalesieni
	wody powierzchniowe na terenach o in
	tereny wymagające rekultywacji

Ochrona przed powodzią

	wały przeciwpowodziowe
	zasięg zalewu $Q(p) = 1\%$

Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania

	projektowane granice działek budowlan
	projektowana lokalizacja budynków mi
	ciagi piesze

Uwaga:

Oznaczenia elementów będących ustaleniami planu wyszczególnione są w u

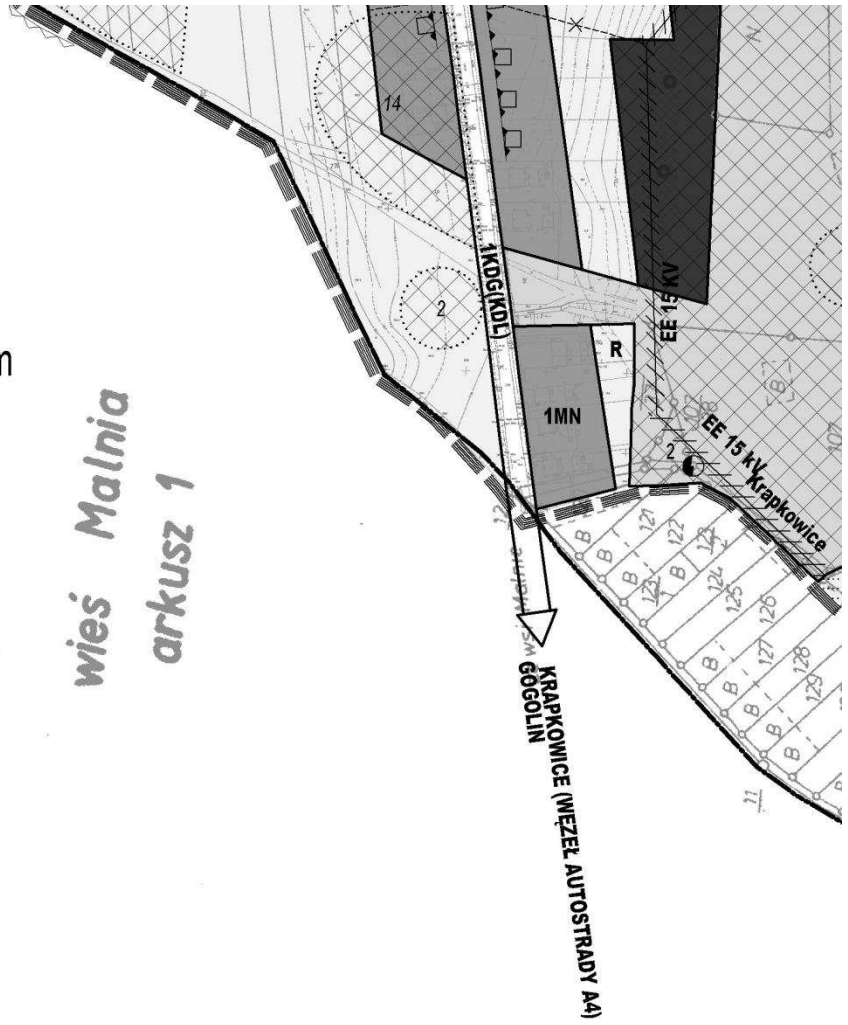
ochroną gatunkową

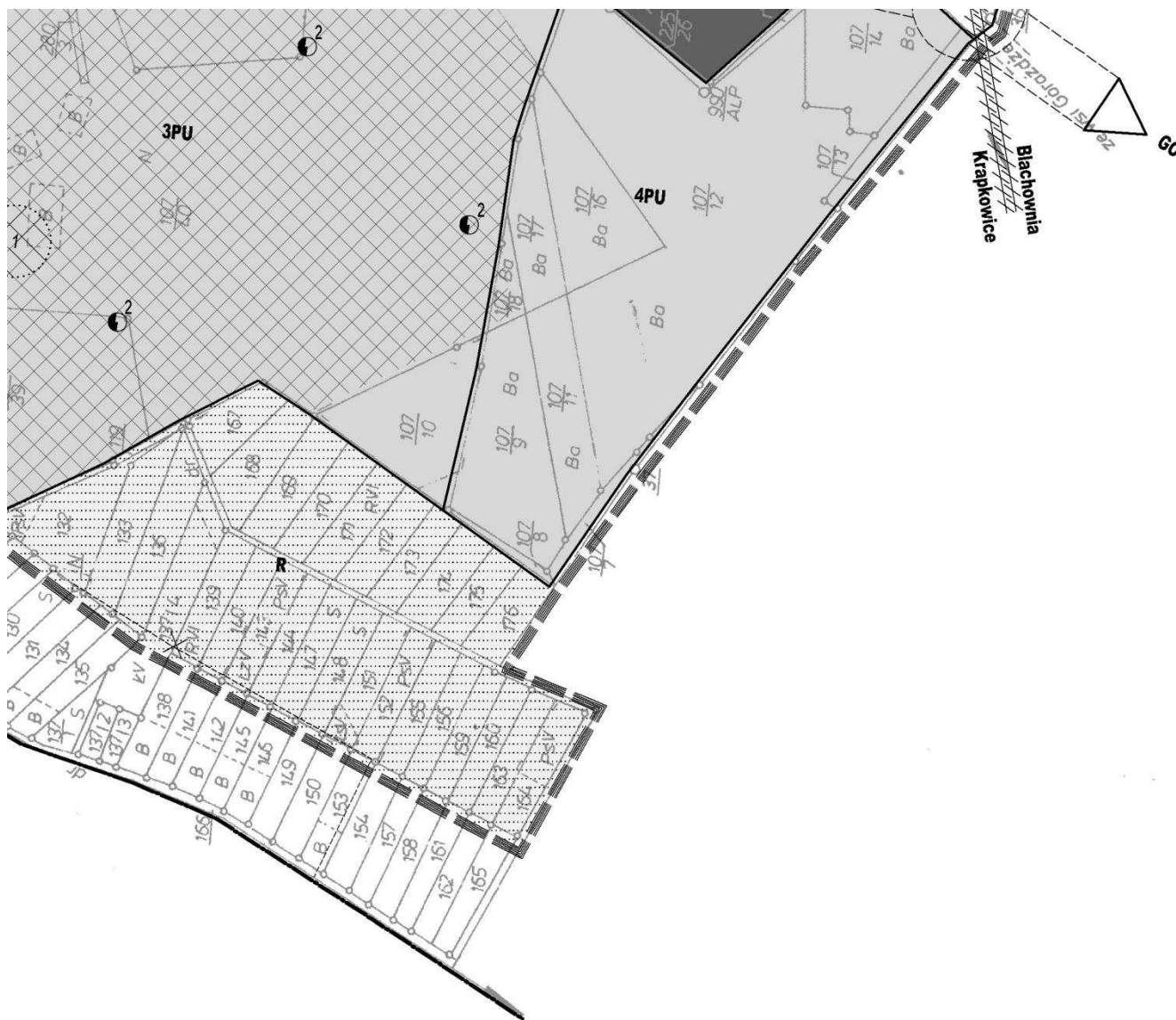
a
innym przeznaczeniu podstawowym

zabudowy

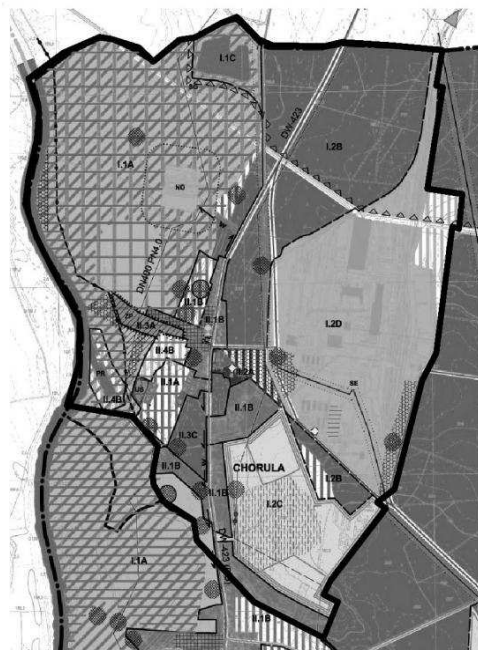
nych
eszkalnych

ichwale





GOLIN



wrys ze studium

granica opracowania —————