

UCHWAŁA NR XXX/206/2009
Rady Gminy w Dobrzenu Wielkim
z dnia 12 lutego 2009r.
w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego zagospodarowania przestrzennego wsi
Czarnowąsy

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001r., Nr 142, poz. 1591, z późniejszymi zmianami), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r., Nr 80, poz.717, z późniejszymi zmianami) oraz w związku z uchwałami Rady Gminy w Dobrzenu Wielkim nr XXIX/278/2005 z dnia 27 lipca 2005 roku oraz nr XLIV/354/2006 z dnia 28 września 2006r w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Czarnowąsy, po stwierdzeniu z godności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzeń Wielki Rady Gminy uchwała co następuje:

§1.1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania **przestrzennego wsi Czarnowąsy.**

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000; stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego; stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej; stanowiące załącznik nr 3.

DZIAŁ I
USTALENIA OGÓLNE

§2. 1. Ilekcioć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały,
- 2) **przepisach szczególnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
- 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć graficzny zapis planu, będący załącznikiem graficznym o którym mowa w §1 ust. 2,
- 4) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem liczbowym i literowym,
- 5) **przeznaczeniu podstawowym**– należy przez to rozumieć przeznaczenie wyznaczone do lokalizacji w danym terenie,
- 6) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone do lokalizacji na danym terenie,
- 7) **urządzeniach towarzyszących** – należy przez to rozumieć obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, z wyłączeniem masztów przekaźnikowych telefonii komórkowej, drogi wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, miejsca postojowe, parkingi i garaże, obiekty i urządzenia małej architektury.

- 8) **usługach** – należy przez to rozumieć działalności w dziedzinach: handlu detalicznego i hurtowego, gastronomii, rzemiosła, szkolnictwa, zdrowia, turystyki, kultury i rozrywki, sportu i rekreacji, obsługi komunikacji (w tym naprawy i obsługi pojazdów mechanicznych, bazy transportowe i spedycyjne), instytucji finansowych i ubezpieczeniowych, siedzib stowarzyszeń, związków, izb zawodowych i gospodarczych, jednostek projektowych i consultingowych, instytucji gospodarczych, środków masowej komunikacji i łączności oraz innych, których powyższe grupy nie dotyczą bezpośrednio lub, a mają charakter usługi i obsługi oraz usługi publiczne.
- 9) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć usługi oświaty, zdrowia, kultury, administracji, opieki społecznej, sportu i rekreacji oraz inne służące realizacji celów publicznych.

§3. 1. Obowiązującymi oznaczeniami ustaleniami planu są :

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) oznaczenia liczbowe i literowe terenów;
 - 3) linie zabudowy.
2. Na terenie opracowania planu obowiązują ustalenia przepisów szczególnych oraz innych obowiązujących decyzji, w tym stref ograniczonego użytkowania, stref ochronnych.
 3. Pozostałe ustalenia nie wymienione w ust. 1 i 2 są informacyjne, sugerujące określone rozwiązania przestrzenne i regulacyjne.

DZIAŁ II

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

ROZDZIAŁ 1

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i bezpieczeństwa mieszkańców oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej

§4.1. Obszary przestrzeni publicznej obejmują:

- 1) tereny ulic i dróg publicznych;
 - 2) tereny usług publicznych i rekreacji, sportu i zieleni oznaczone symbolami: US; US/U, US/ZP, UKs/UP, UKs/UP/ZP, ZP, UZ. UO, UP, K/UP; UP/UM.
2. Dla obszarów przestrzeni publicznej ustala się:
 - 1) dopuszczenie umieszczenia tablic informacyjnych i reklamowych, punktów informacyjnych, pod warunkiem:
 - a) właściwej ekspozycji obiektów budowlanych,
 - b) zachowania bezpieczeństwa pieszych i ruchu pojazdów,
 - c) spełnienie przepisów odrębnych, w tym techniczno – budowlanych;
 - 2) wzdłuż linii rozgraniczających dróg publicznych i placów publicznych dopuszcza się lokalizację ogrodzeń o maksymalnej wysokości nie przekraczającej 2,1m, chyba że ustalenia planu dla poszczególnych terenów stanowią inaczej.
 3. Dopuszcza się dokonywania nowych podziałów geodezyjnych pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej dla podzielonych nieruchomości oraz spełnienia warunków jakim powinny

odpowiadać budynki i ich usytuowanie, dla działek sąsiadujących z drogą wojewódzka i mających wpływ na tę drogę, podział możliwy jest po uzyskaniu Zarządu Dróg Wojewódzkich.

4. Uciążliwość prowadzonej działalności produkcyjnej w zakresie emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, substancji złośliwych oraz nie jonizującego promieniowania elektromagnetycznego, nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych przepisami prawa standardów na granicy własności terenu na jakim jest lokalizowana.

5. Dla obsługi komunikacyjnej ustala się tereny dróg określone liniami rozgraniczającymi.

6. Poza wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy, w tym na granicy działki, dopuszcza się lokalizację portierni oraz pojedynczych obiektów małej architektury i infrastruktury technicznej.

7. W obszarze opracowania planu obowiązuje zapewnienie warunków umożliwiających prowadzenie akcji ratowniczych przeciwpożarowych, zapewnienie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych oraz dróg przeciwpożarowych, zgodnie przepisami szczególnymi.

ROZDZIAŁ 2

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu układu komunikacyjnego.

Ustala się linie rozgraniczające przestrzeń publiczną w zakresie komunikacji (drogi wraz z urządzeniami pomocniczymi) i wprowadza się ich następującą klasyfikację funkcjonalną:

§5.1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1 KD(G)** – tereny dróg publicznych – ulica główna (istniejący przebieg drogi wojewódzkiej nr 454), dla drogi ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających w istniejących granicach władania z dopuszczeniem poszerzenia do szerokości zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 2) szerokość jezdni oraz elementów przekroju poprzecznego zgodnie z warunkami technicznymi dróg;
- 3) ulica jednojezdniowa dwukierunkowa;
- 4) indywidualne bezpośrednie włączenia do dróg ogranicza się do istniejących, zapewnienie dojazdu do terenów powinno odbywać się z dróg niższych klas, wprowadzenie nowego włączenia dopuszcza się wyłącznie za zgodą zarządcy drogi, zgodnie z warunkami technicznymi;
- 5) lokalizacja miejsc postojowych – zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 6) odległość zabudowy od krawędzi jezdni zgodnie z przepisami szczególnymi, dla budynków i obiektów zlokalizowanych bliżej niż wymagana nieprzekraczalna linia zabudowy dopuszcza się remonty z zakazem rozbudowy poza granice obowiązujących linii zabudowy;
- 7) dopuszcza się obniżenie parametrów drogi w tym wymaganych linii zabudowy do kategorii drogi zbiorczej, po zrealizowaniu obwodnicy drogowej na przebiegu drogi wojewódzkiej,
- 8) dla nowo lokalizowanej zabudowy w sąsiedztwie drogi wojewódzkiej należy na etapie projektowania obiekty zabezpieczyć przed negatywnym wpływem hałasu komunikacyjnego.
- 9) dopuszcza się realizację

1KD(Z), 2 KD(Z) – tereny dróg publicznych – ulica zbiorcza (drogi powiatowe nr 1702 Z i nr 1707 Z) dla dróg tych ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających w istniejących granicach władania z dopuszczeniem poszerzenia do szerokości zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 2) szerokość jezdni oraz elementów przekroju poprzecznego zgodnie z warunkami technicznymi dróg;
- 3) ulica jednojezdniowa dwukierunkowa;
- 4) w celu ograniczenia ilości wjazdów na drogę powiatową należy stosować na terenach zabudowy przyległych do dróg powiatowych, wewnętrzne drogi zbiorcze i ścieżki rowerowe, indywidualne bezpośrednie włączenia do dróg wyłącznie po uzgodnieniu z zarządcą drogi;
- 5) lokalizacja miejsc postojowych – zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 6) dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia technicznego terenu pod warunkiem uzyskania uzgodnienia z zarządcą drogi.

3. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

1 KD(L) – tereny dróg publicznych – ulica lokalna (droga powiatowa nr 1765 L), dla dróg tych ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających w istniejących granicach władania z poszczeniem poszerzenia do szerokości zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 2) ulica jednojezdniowa dwukierunkowa;
- 3) szerokość jezdni oraz elementów przekroju poprzecznego zgodnie z warunkami technicznymi dróg;
- 4) w celu ograniczenia ilości wjazdów na drogę powiatową należy stosować na terenach zabudowy przyległych do dróg powiatowych, wewnętrzne drogi zbiorcze i ścieżki rowerowe, indywidualne bezpośrednie włączenia do dróg wyłącznie po uzgodnieniu z zarządcą drogi;
- 5) lokalizacja miejsc postojowych – zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 6) dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia technicznego terenu pod warunkiem uzyskania uzgodnienia z zarządcą drogi.

4. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

2 KD(L) do 14KD(L) – tereny dróg publicznych – ulica lokalna (drogi gminne), dla dróg tych ustala się.

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających w istniejących granicach władania z poszczeniem poszerzenia do szerokości zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 2) ulica jednojezdniowa dwukierunkowa;
- 3) szerokość jezdni oraz elementów przekroju poprzecznego zgodnie z warunkami technicznymi dróg;
- 4) dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia technicznego terenu pod warunkiem uzyskania uzgodnienia z zarządcą drogi;
- 5) dopuszcza się korekty nowo projektowanych dróg.

5. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

1KD(D) do 54KD(D) – tereny dróg publicznych – ulica dojazdowa (drogi gminne), dla dróg tych ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 10 m, dopuszcza się zmniejszenie linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu oraz dla terenów dróg istniejących;

- 2) ulica jednojezdniowa dwukierunkowa;
- 3) szerokość jezdni oraz elementów przekroju poprzecznego zgodnie z warunkami technicznymi dróg;
- 4) dopuszcza lokalizowanie miejsc postojowych;
- 5) dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia technicznego terenu pod warunkiem uzyskania uzgodnienia z zarządcą drogi;
- 6) dopuszcza się korekty nowo projektowanych dróg.

6. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

1 KDW do 39 KDW – tereny dróg wewnętrznych:

- 1) na przedmiotowym terenie obowiązuje:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających minimalna 8 m,
 - b) ulica jednojezdniowa dwukierunkowa,
 - c) minimalna szerokość jezdni 6 m;
- 2) dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia technicznego terenu pod warunkiem uzyskania uzgodnień z zarządcą drogi;
- 3) dopuszcza się realizowanie drogi jako publicznej lub prywatnej;
- 4) dopuszcza się korekty nowo projektowanych dróg.

7. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

1KK, 2KK - tereny komunikacji kolejowej – bocznicą kolejową:

- 1) w ramach przeznaczenia podstawowego ustala się:
 - a) obiekty i urządzenia dla ruchu kolejowego,
 - b) stacje kolejowe, składy, magazyny,
 - c) kolejowe drogi technologiczne;
- 2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 20 metrów od osi skrajnego toru.
- 3) dopuszcza się usytuowanie zabudowy, budowli i infrastruktury technicznej za zgodą administratora linii kolejowej.

8. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

1 KD/KK – tereny węzła komunikacyjnego .

- 1) na przedmiotowym terenie dopuszcza się rozwiązanie węzła komunikacyjnego wielopoziomowego,
 - 2) jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się:
 - a) zieleń izolacyjną, ekrany akustyczne,
 - b) drogi alternatywne, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - c) miejsca postojowe,
 - d) tereny rolne.
9. W związku z istniejącą linią kolejową, stanowiącą teren zamknięty, na terenie planu obowiązuje:
- 1) budynki budowle mogą być sytuowane w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy terenu i nie mniej niż 20 m od skrajnego toru;
 - 2) dopuszcza się realizację na terenie ekranów akustycznych od linii kolejowej,
 - 3) lokalizowanie drzew i zielenie w sąsiedztwie linii kolejowej wymaga spełnienia przepisów szczególnych;

- 4) lokalizacja przyszłych inwestycji w sąsiedztwie torów kolejowych musi zapewniać sprawny i bezpieczny ruch pociągów w trakcie eksploatacji i jej modernizacji;
- 5) w obszarze oddziaływania linii kolejowe oznaczonej na rysunku planu, nowa zabudowa, w tym szczególnie mieszkaniowa wymaga zastosowania rozwiązań projektowych ograniczających skutki hałasu, w terenie tym dodatkowo dopuszcza się lokalizowanie ekranów akustycznych.

10. Na terenie planu dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych i tras rowerowych w liniach rozgraniczających dróg, za zgodą zarządcy drogi oraz poza liniami rozgraniczającymi dróg z uwzględnieniem warunków technicznych.

§6.1. W liniach rozgraniczających dróg i ulic dopuszcza się za zgodą zarządcy drogi:

- 1) urządzenie chodników, ścieżek rowerowych, miejsc postojowych,
- 2) umieszczanie zieleni izolacyjnej i ozdobnej,
- 3) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach szczególnych, w oparciu o sporządzone dokumentacje techniczne uzgodnione z zarządcami dróg,
- 4) lokalizację urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej (przystanki, zatoki autobusowe),
- 5) dodatkowe elementy przekroju poprzecznego drogi (w tym prowadzenie ścieżek rowerowych) jeżeli nie koliduje to z podstawowymi elementami drogi, wymagają odpowiedniego poszerzenia linii rozgraniczających dróg,
- 6) do czasu realizacji projektowanych odcinków ulic lub poszerzenia do docelowych parametrów istniejących ulic dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania terenów, bez możliwości wprowadzania trwałych obiektów budowlanych, uniemożliwiających docelową realizację ustaleń planu.

2. Ustala się następujące obowiązujące minimalne ilości miejsc postojowych realizowanych na terenie inwestora:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie;
- 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna 0,8 miejsca postojowego na 1 mieszkanie;
- 3) biura - 1 miejsce postojowe na 100 m²powierzchni użytkowej;
- 4) obiekty handlowe, - 1 miejsce postojowe na 100 m²powierzchni użytkowej;
- 5) restauracje, kawiarnie-1 miejsc postojowe na 50 m²powierzchni użytkowej;
- 6) hotele, pensjonaty - 1 miejsce postojowe na 10 łóżek;
- 7) obiekty sportowe – 1 miejsce postojowe na 30 użytkowników jednocześnie;
- 8) domy kultury, świetlice, kina, kluby, biblioteki – 1 miejsce postojowe na 30 użytkowników jednocześnie;
- 9) przychodnie zdrowia, gabinety lekarskie – 1 miejsce postojowych na 300 m²powierzchni użytkowej;
- 10) szkoły, – 1 miejsce postojowe na 10 zatrudnionych;
- 11) zakłady produkcyjne – 2 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych;
- 12) inna, niż powyższe, zabudowa usługowa – 1 miejsce postojowe na 500 m²powierzchni użytkowej.

3. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, jeżeli na rysunku planu nie określa linii zabudowy obowiązuje:

- 1) 6m od linii rozgraniczającej dróg dojazdowych i lokalnych;

- 2) 8m od dróg zbiorczych;
- 3) 10m od dróg głównych;
- 4) 4m od dróg wewnętrznych;
- 5) dopuszcza się mniejsze odległości linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu na terenach: 23MN, 29MN, 31MN, 38MN, 35MN, 34MN, 38MU, 58MU, 61MU, 65MU, 71MU, 1UP, 66MU, 9MN, 41MU, 42MU, 1UP/MU, 35MU, 36MU.
- 6) na terenie strefy konserwatorskiej linie zabudowy podlegają warunkom konserwatorskim. dla budynków istniejących nie spełniających ustalonych linii zabudowy dopuszcza się remonty i rozbudowy pod warunkiem nie zbliżania budynku do drogi.

ROZDZIAŁ 3

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:

§7.1. Ustala się ogólne zasady uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną:

- 1) dopuszcza się na całym terenie opracowania planu realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 2) lokalizowanie w pasie drogowym urządzeń i obiektów nie związanych z gospodarką drogową lub potrzebami ruchu, może w szczególnie uzasadnionych wypadkach, nastąpić za pozwoleniem zarządcy drogi;
 - 3) wszelkie inwestycje oraz zmiany w zakresie zaopatrzenia w ciepło, wodę, gaz, energię elektryczną, sieć telekomunikacyjną, odprowadzania ścieków oraz lokalizacji urządzeń technicznych na terenie objętym planem wymagają uzyskania warunków technicznych od właściwych administratorów sieci.
- 2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:**
- 1) zaopatrzenie dla celów bytowo-gospodarczych, przeciwpożarowych i grzewczych z istniejącej sieci wodociągowej,
 - 2) rozbudowę sieci na terenach nowego zainwestowania według warunków technicznych uzgodnionych z administratorem;
 - 3) dopuszcza się na terenie opracowania planu realizowanie kolektorów wodociągowych w tym dla obsługi technologicznej Elektrowni Opole.
- 3. W zakresie odprowadzenia i oczyszczenia ścieków bytowych, komunalnych, przemysłowych ustala się:**
- 1) zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do gruntu, cieków powierzchniowych oraz wód podziemnych;
 - 2) wymóg podczyszczania ścieków przemysłowych, przed odprowadzeniem do kanalizacji gminnej, zgodnie z warunkami określonymi przez administratora sieci;
 - 3) do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się gromadzenie ścieków w bezodpływowych zbiornikach.
- 4. W zakresie odprowadzenia wód deszczowych ustala się:**
- 1) dopuszcza się realizację kanalizacji deszczowej na terenie opracowania,
 - 2) dopuszcza się rozprowadzenie wód deszczowych po terenie inwestora zgodnie z przepisami szczególnymi;
 - 3) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do cieków wód powierzchniowych, lokalną siecią kanalizacyjną, na warunkach określonych przez zarządcę cieku oraz odprowadzenie wód opadowych z dróg do rowów melioracyjnych.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz dopuszcza się:

- 1) zasilanie z sieci dystrybucyjnej średniego i niskiego ciśnienia pod warunkiem spełnienia warunków technicznych i ekonomicznych;
- 2) strefa ochronna sieci gazowej wysokiego ciśnienia, której lokalizację pokazano na rysunku planu stanowi obszar, w którym przedsiębiorstwo gazownicze jest uprawnione do zapobiegania działalności mogącej mieć negatywny wpływ na jej trwałość i prawidłową eksploatację;
- 3) ustala się obowiązek uzgadniania z operatorem sieci gazowej, lokalizacji obiektów wzdłuż strefy ochronnej, przed wydaniem pozwolenia na budowę;
- 4) dla strefy ochronnej gazociągu wysokiego ciśnienia ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - a) zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy,
 - b) obowiązek zapewnienia swobodnego dojazdu do sieci infrastruktury technicznej oraz swobodnego przemieszczania się wzdłuż gazociągu,
 - c) dopuszcza się lokalizację sieci podziemnego uzbrojenia technicznego po uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządcę gazociągu,
 - d) w pasie 4 m (po 2 m od osi gazociągu) obowiązuje: zakaz sadzenia drzew i krzewów, zagospodarowanie zielenią niską
 - e) zakaz prowadzenia działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas eksploatacji;
- 5) dla nowoprojektowanych lub modernizowanych dróg krzyżujących się z gazociągiem wysokiego ciśnienia sposób zabezpieczenia gazociągu oraz projekt budowlany należy uzgadniać z zarządcą sieci.

6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o:

- 1) indywidualne i grupowe instalacje zasilane gazem, energią elektryczną i innymi paliwami, niskoemisyjnymi;
- 2) realizację zbiorowego systemu zaopatrzenia w ciepło opartego na możliwościach technologicznych Elektrowni Opole. Na terenie planu dopuszcza się realizowanie kolektorów ciepłowniczych, w tym przesyłowych do miasta Opola.

7. W zakresie zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną ustala się rozbudowę kablowych linii telekomunikacyjnych po uzgodnieniu z administratorem. Dopuszcza się lokalizowanie masztów stacji bazowych telefonii komórkowej na terenach oznaczonych symbolem AG oraz na pozostałych terenach stacji bazowych montowanych na istniejących obiektach i budynkach.

8. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zaopatrzenie z istniejącej i planowanej sieci elektroenergetycznej;
- 2) rozbudowę sieci elektroenergetycznej wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi według technicznych warunków przyłączenia, uzgodnionych z administratorem sieci;
- 3) dopuszcza się na całym terenie opracowania lokalizację stacji transformatorowych,
- 4) wymaga się zapewnienia dojazdu do istniejących i noworealizowanych stacji transformatorowych;
- 5) przy lokalizowaniu stacji transformatorowych nie obowiązują ustalone planem linie zabudowy;
- 6) pod stacje transformatorowe na terenach inwestora należy przewidzieć tereny o minimalnej powierzchni 6x4 m;

- 7) wzdłuż linii napowietrznych 15 kV ustala się zakaz lokalizowania nowej zabudowy i wysokich drzew w odległości 8 m od osi linii, lokalizacja zabudowy możliwa jest po przebudowaniu linii lub zmiany jej przebiegu, na warunkach zarządcy sieci.

9. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów:

- 1) ustala się obowiązek gromadzenia stałych odpadów bytowo-gospodarczych do szczelnych pojemników kontenerów zlokalizowanych przy posesjach, przy zapewnieniu ich systematycznego wywozu na gminne wysypisko odpadów komunalnych;
- 2) odpady przemysłowe, należy deponować zgodnie z Planem Gospodarki Odpadami.

ROZDZIAŁ 4

Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§8.1. Prace budowlane prowadzone w bezpośredniej bliskości istniejących stanowisk archeologicznego należy prowadzić pod nadzorem archeologicznym po uzyskaniu pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na prace przy zabytku i w jego otoczeniu.

2. Stanowiska archeologiczne podlegające ochronie:

- 1) punkt osadniczy – epoka kamienia, cmentarzysko ciałopalne – kultura łużycka, IV-V okres epoki brązu, punkt osadniczy – okres wpływów rzymskich;
- 2) grób ciałopalny – XI-XIII wiek;
- 3) osada – III okres epoki brązu, punkt osadniczy – okres wpływów rzymskich, IV wiek n.e., punkt osadniczy - XI – XIII wiek;
- 4) osada - epoka kamienia;
- 5) punkt osadniczy – pradziej;e;
- 6) ślad osadniczy – neolit;
- 7) ślad osadniczy – neolit;
- 8) punkt osadniczy - epoka kamienia;
- 9) cmentarzysko ciałopalne - kultura łużycka;
- 10) punkt osadniczy - epoka brązu;
- 11) punkt osadniczy - epoka brązu;
- 12) punkt osadniczy – neolit, punkt osadniczy - kultura łużycka, epoka brązu, punkt osadniczy - okres wpływów rzymskich, punkt osadniczy - wczesne średniowiecze, punkt osadniczy – średniowiecze;
- 13) punkt osadniczy – neolit;
- 14) osada - kultura łużycka, epoka brązu, punkt osadniczy - późne średniowiecze;
- 15) punkt osadniczy – neolit;
- 16) osada - kultura łużycka, epoka brązu, osada - VIII – X wiek;
- 17) ślad osadniczy - epoka kamienia;
- 18) osada - kultura łużycka, epoka brązu, punkt osadniczy - okres wpływów rzymskich;
- 19) punkt osadniczy - okres wpływów rzymskich, punkt osadniczy - XIII wiek;
- 20) osada - epoka brązu;
- 21) punkt osadniczy – chronologia nieokreślona;
- 22) punkt osadniczy – neolit;
- 23) osada - X – XII wiek;
- 24) ślad osadniczy - kultura łużycka, epoka brązu;

- 25) punkt osadniczy - późny okres wpływów rzymskich, osada - VII – VIII wiek, X – XII wiek, punkt osadniczy - średniowiecze, XIII wiek;
- 26) punkt osadniczy - średniowiecze, XIII wiek;
- 27) osada - kultura przeworska, okres wpływów rzymskich, osada – chronologia nieokreślona;
- 28) osada - kultura łużycka, epoka brązu, osada – średniowiecze;
- 29) punkt osadniczy – chronologia nieokreślona;
- 30) ślad osadniczy - epoka kamienia, osada - XIV – XV wiek, osada – nieokreślona;
- 31) osada - XIII / XIV wiek, osada - XV – XVI wiek;
- 32) ślad osadniczy - epoka kamienia, osada - okres wpływów rzymskich, osada - wczesne średniowiecze, osada - XIII – XVI wiek;
- 33) osada - I – II okres brązu;
- 34) osada - wczesne średniowiecze;
- 35) ślad osadniczy - epoka kamienia lub wczesna epoka brązu;
- 36) ślad osadniczy - okres wpływów rzymskich;
- 37) ślad osadniczy - epoka kamienia;
- 38) osada - kultura łużycka, okres halsztacki, osada - okres wpływów rzymskich, punkt osadniczy - XIV – XV wiek;
- 39) punkt osadniczy - kultura łużycka, osada produkcyjna - kultura przeworska, późny okres wpływów rzymskich, punkt osadniczy - późne średniowiecze, pradzieje;
- 40) punkt osadniczy – neolit, osada - XIX – XV wiek, pradzieje;
- 41) punkt osadniczy - okres wpływów rzymskich, faza D, punkt osadniczy - późne średniowiecze;
- 42) punkt osadniczy - późny okres wpływów rzymskich, punkt osadniczy - XV – XVI wiek;
- 43) punkt osadniczy – chronologia nieokreślona;
- 44) punkt osadniczy - późne średniowiecze;
- 45) punkt osadniczy - XIV – XV wiek;
- 46) ślad osadniczy - kultura przeworska, okres wpływów rzymskich, faza D, punkt osadniczy - późne średniowiecze;
- 47) punkt osadniczy - XV – XVI wiek;
- 48) punkt osadniczy – średniowiecze;
- 49) punkt osadniczy - chronologia nieokreślona;
- 50) punkt osadniczy - chronologia nieokreślona;
- 51) osada - XIV wiek;
- 52) ślad osadniczy - X – XI wiek, ślad osadniczy - XIII – XIV wiek;
- 53) punkt osadniczy - chronologia nieokreślona;
- 54) punkt osadniczy - XIV – XV wiek;
- 55) punkt osadniczy – nowożytny;
- 56) cmentarzysko rządowe - XII – XIII wiek.

3. Ustala się obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Opolu, wszelkich zamierzeń inwestycyjnych, modernizacji oraz adaptacji realizowanych w następujących obiektach wpisanych do rejestru zabytków oraz w ich bezpośrednim otoczeniu:

- 1) kościół parafialny norbertanek p.w. Św. Norberta (wpisany do rejestru zabytków - nr 762/64);
- 2) dom zakonnicy norbertanek (wpisany do rejestru zabytków - nr 762/64);
- 3) obiekty objęte gminną ewidencją zabytków;
- 4) prałatura w zespole klasztoru norbertanek;
- 5) plebania;

- 6) ogrodzenie, baszta i brama w zespole klasztornym norbertanek;
- 7) cmentarz katolicki;
- 8) dworzec kolejowy PKP;
- 9) młyn przy ul. Jagiełły 7;
- 10) dom przy ul. 33 Lipca 1;
- 11) dom przy ul. Kośnego 1;
- 12) wolnostojące kapliczki i rzeźby zlokalizowane na terenie objętym niniejszym planem.

4. Dla obiektów pisanych do rejestru zabytków ustala się:

- 1) ustala się priorytet wymagań i ustaleń konserwatorskich nad względami wynikającymi z działalności inwestycyjnej;
- 2) dążenie do pełnej rewaloryzacji zabytków;
- 3) wszelkie działania podejmowane przy zabytkach wymagają pisemnego pozwolenia właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków.

5. Ustala się ochronę następujących obiektów ujętych w ewidencji zabytków:

- 1) Krzyż - ul. Chopina;
- 2) Zabudowania młyna - ul. Jagiełły 7;
- 3) Figura św. Jana Nepomucena - przed posesją ul. Jagiełły 3;
- 4) Kościół parafialny p.w. Św. Norberta - Plac Klasztorny 3;
- 5) Budynek plebani - Plac Klasztorny 3;
- 6) Kapliczka Matki Boskiej - Plac Klasztorny;
- 7) Prałatura w zespole klasztoru norbertanek - Plac Klasztorny;
- 8) Ogrodzenie, baszta i brama w zespole klasztornym;
- 9) Cmentarz parafialny - ul. Sobieskiego;
- 10) Dworzec kolejowy - ul. Dworcowa;
- 11) Zabudowania gospodarcze - ul. Wolności 21;
- 12) Kapliczka Matki Boskiej - ul. Wolności 21;
- 13) Krzyż - ul. Krzyżowa i Wolności;
- 14) Budynek mieszkalny - ul. Studzienna 1;
- 15) Kapliczka - ul. Wolności 59;
- 16) Kapliczka - ul. Wolności 87;
- 17) Kapliczka NSPJ i MB Częstochowskiej - ul. Wolności 95;
- 18) Figura św. Jana Nepomucena - ul. Sobieskiego;
- 19) Kapliczka św. Barbary - skrzyżowanie: Studzienna/Stawowa;
- 20) Kapliczka NSPJ - ul. Krzyżowa 8.

6. Dla obiektów ujętych w ewidencji zabytków obowiązują następujące ustalenia:

- 1) należy zachować ich bryłę, kształt i geometrie dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane;
- 2) należy utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć historyczny detal architektoniczny;
- 3) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku;

- 4) należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę drzwi i okien;
- 5) w przypadku konieczności przebicia nowych otworów, należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku;
- 6) należy chronić zachowany układ i wystrój wnętrz oraz dążyć do jego odtworzenia w tych przypadkach, gdy uległ niekorzystnym zmianom;
- 7) wskazane jest stosowanie kolorystyki nawiązującej do stosowanej w przeszłości;
- 8) elementy napowierzchniowe instalacji technicznych należy projektować i montować z zachowaniem wartości zabytkowych obiektów.

7. W strefie ochrony konserwatorskiej, oznaczonej na rysunku planu a obejmującej zespół klasztorny wraz z otoczeniem oraz cmentarz ustala się:

- 1) pierwszeństwo wymagań konserwatorskich nad wszelką prowadzoną współcześnie działalnością inwestycyjną, gospodarczą i usługową;
- 2) zachowanie historyczny układu przestrzennego, tj. rozplanowania dróg, ulic, placów, linii zabudowy, kompozycji wnętrz urbanistycznych i kompozycji zieleni;
- 3) należy dążyć do utrzymania historycznych podziałów własnościowych i sposobu użytkowania gruntów;
- 4) należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego (dachówka, łupek, gont); w obiektach historycznych, które posiadały inne pokrycie niż ceramiczne należy stosować pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu;
- 5) nakazuje się dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie sytuacji, skali, bryły, podziałów architektonicznych, proporcji powierzchni muru i otworów oraz nawiązanie formami współczesnymi do zabudowy historycznej;
- 6) ustala się obowiązek konserwacji zachowanych głównych elementów układu przestrzennego, szczególnie: posadzek, ścian (zabudowa, zieleń) i elewacji oraz dążenie w miarę możliwości do usunięcia elementów uznanych za zniekształcające założenie historyczne i odtworzenie elementów zniszczonych w oparciu o szczegółowe warunki określone każdorazowo przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 7) dopuszcza się usunięcie lub przebudowę obiektów dysharmonizujących przestrzeń zabytkową;
- 8) ustala się wymóg konsultowania i uzyskania uzgodnienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków wszelkich zmian i podziałów nieruchomości oraz przebudowy, rozbudowy i remontów wszystkich obiektów będących w strefie, a także uzgadniania wszelkich zamierzeń inwestycyjnych na tym obszarze.

ROZDZIAŁ 5

Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

§9.1. Na terenie objętym opracowaniem planu ustala się obowiązek zapewnienia funkcjonowania istniejącej sieci drenarskiej i melioracyjnej, w tym ustala się wykonanie przepustów pod drogą w miejscach przerwania tej sieci.

2. Ustala się obszary zagrożone zalewaniem wód powodziowych, wyznaczone na rysunku planu (zasięg wody Q1 i10%), w którym zabrania się:

- 1) lokalizowania inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko;
- 2) gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych, a także innych materiałów, które mogą zanieczyścić wody;
- 3) prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów i ich składowania.

3. Na terenie opracowania planu dopuszcza się modernizację istniejących wałów przeciwpowodziowych oraz realizację nowych obwałowań przeciwpowodziowych rzeki Odry i Małej Panwi.

4. Wzdłuż cieków wodnych ustala się obowiązek zachowania 3 metrów strefy wolnej od zainwestowania i zieleni wysokiej w celu zapewnienia możliwości zapewnienia prac konserwacyjnych odpowiednim służbom melioracyjnym.

5. Na terenie objętym planem obowiązują ograniczenia ochrony środowiska w związku z występowaniem Głównych Zbiorników Wód Podziemnych nr 323 "Subzbiornik rzeki Stobrawa", nr 335 "Krapkowice - Strzelce Opolskie" oraz nr 336 „Niecka Opolska”.

6. Od granic cmentarza obowiązuje strefa ochrony sanitarnej cmentarza:

- 2) W granicach strefy obowiązuje zakaz lokalizowania w obszarze strefy nowej zabudowy mieszkaniowej, zakładów produkujących artykułów żywnościowych, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.
- 3) Na terenie w odległości do 150 m. od granicy cmentarza obowiązuje zaopatrywanie budynków w wodę z sieci wodociągowej.
- 4) Na terenie w odległości 500 m. obowiązuje zakaz lokalizowania ujęć wody o charakterze zbiorników wodnych, służących jako źródło zaopatrzenia sieci wodociągowej w wodę do picia i potrzeb gospodarczych.

ROZDZIAŁ 6

Zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane.

§10.1. Ustala się minimalne szerokości frontu działki budowlanej:

- 1) w zabudowie oznaczonej symbolem: MN, MU, U, U/MU, RM, MN/RM, UT, UP, UT/MU UO, UZ, KS/U - 18 m,
- 2) w zabudowie oznaczonej symbolem: AG, P - 25 m.

2. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych :

- 1) w zabudowie oznaczonej symbolem: MN, MU, U, U/MU, RM, MN/RM, UT, UP, UT/MU UO, UZ, KS/U:
 - a) dla budynków wolnostojących - 600 m²,
 - b) dla budynków bliźniaczych -350 m²;
- 2) w zabudowie oznaczonej symbolem: AG, P = 2000 m²;

- 3) w zabudowie oznaczonej symbolem P =1000 m²
3. Dla zabudowy w terenach oznaczonych symbolami od 1MU do 17 MU, nie obowiązują przepisy ust 1 i 2, ustala się dla nich:
 - a) minimalne powierzchnie działek 500 m² dla budynków wolnostojących,
 - b) minimalne powierzchnie działek 350 m² dla budynków bliźniaczych,
 - c) minimalny front działki budowlanej 16 m.
3. Pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz w celu wytyczenia dróg, ciągów pieszych, rowerowych, miejsc postojowych dopuszcza się wydzielenie działek o mniejszych wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych.
4. Działki istniejące nie spełniające ww podanych parametrów dopuszcza się do użytkowania na cel zgodnie z przepisami planu.
5. Dopuszcza się podział istniejących działek o frontach mniejszych niż ustalone powyżej, pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni działki.

ROZDZIAŁ 7

Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów.

§11. W zabudowie istniejącej dopuszcza się:

- 1) odstęstwa od ustalonych poniżej warunków zabudowy, wskaźnika zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy istniejącej niespełniającej ustalonych warunków zabudowy;
- 2) na istniejących działkach nie spełniających minimalnych parametrów dopuszcza się usytuowanie budynków przy granicy działki zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 3) zachowanie istniejącej wysokości i geometrii dachu dla remontowanej i rozbudowywanej zabudowy istniejącej.

§12. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: **tereny zabudowy usługowej**;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące, infrastruktura techniczna i komunikacyjna, zieleń izolacyjna i ozdobna,
 - b) zabudowa mieszkaniowa dla właścicieli lub zarządców obiektów usługowych,
 - c) tereny obsługi komunikacji samochodowej, obsługi podróży, stacje paliw;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, nie więcej niż 12 m do okapu dachu,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy: 80 % powierzchni działek,
 - c) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 10 % powierzchni działek,
 - d) dachy płaskie dwuspadowe i wielospadowe o spadkach do 50°,
 - e) ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów przebywających czasowo lub okresowo,
 - f) dopuszcza się wprowadzanie elementów i instalacji reklamowych, nie wyższych niż 20 m.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem **2U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: **tereny zabudowy usługowej**;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) urządzenia towarzyszące, infrastruktura techniczna i komunikacyjna, zieleń izolacyjna i ozdobna,
 - b) zabudowa mieszkaniowa dla właścicieli lub zarządców obiektów usługowych,
 - c) zabudowa zagrodowa i produkcji rolniczej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, nie więcej niż 12 m do okapu dachu,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy: 80 % powierzchni działek,
 - c) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 10 % powierzchni działek
 - d) dachy płaskie, dwuspadowe i wielospadowe o spadkach do 50°,
 - e) ustala się obowiązek wydzielania w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów przebywających czasowo lub okresowo,
 - f) dopuszcza się wprowadzanie elementów i instalacji reklamowych, nie wyższych niż 20 m.
 - g) dopuszcza się przekraczanie ustalonej wysokości przez elementy technologiczne, np. kominy, maszty.

3. Dla terenów oznaczonych symbolami **od 3U do 13U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: **tereny zabudowy usługowej**;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące, infrastruktura techniczna i komunikacyjna, zieleń izolacyjna i ozdobna,
 - b) zabudowa mieszkaniowa dla właścicieli lub zarządców obiektów usługowych;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, nie więcej niż 10 m do okapu dachu,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy: 70 % powierzchni działek,
 - c) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 20 % powierzchni działek
 - d) dachy płaskie dwuspadowe i wielospadowe o spadkach do 50°,
 - e) ustala się obowiązek wydzielania w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów przebywających czasowo lub okresowo,
 - f) dopuszcza się wprowadzanie elementów i instalacji reklamowych, nie wyższych niż 20 m.

4. Dla terenu oznaczonego symbolem **14U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: **tereny zabudowy usługowej**;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące, infrastruktura techniczna i komunikacyjna, zieleń izolacyjna i ozdobna, parkingi,
 - b) zabudowa mieszkaniowa dla właścicieli lub zarządców obiektów usługowych;
- 3) dopuszcza się wydzielenie na terenie drogi dojazdowej oraz przeznaczenie całego terenu na parking.
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, nie więcej niż 10 m do okapu dachu,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy: 70 % powierzchni działek,
 - c) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 20 % powierzchni działek
 - d) dachy płaskie dwuspadowe i wielospadowe o spadkach do 50°,

- e) ustala się obowiązek wydzielania w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów przebywających czasowo lub okresowo,
- f) dopuszcza się wprowadzanie elementów i instalacji reklamowych, nie wyższych niż 20 m.

5. Dla terenów oznaczonych symbolami **od 15U do 17U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: **tereny zabudowy usługowej**;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące, infrastruktura techniczna i komunikacyjna, zieleń izolacyjna i ozdobna;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, nie więcej niż 10 m do okapu dachu,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy: 70 % powierzchni działek,
 - c) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 20 % powierzchni działek,
 - d) dachy płaskie dwuspadowe i wielospadowe o spadkach do 50°,
 - e) ustala się obowiązek wydzielania w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów przebywających czasowo lub okresowo,
 - f) dopuszcza się wprowadzanie elementów i instalacji reklamowych, nie wyższych niż 20 m.

6. Dla terenów oznaczonych symbolami **1U/MU, 2U/MU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: **tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowo – usługowej**;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące, infrastruktura techniczna i komunikacyjna, zieleń izolacyjna i ozdobna;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, nie więcej niż 14 do okapu dachu,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy: 80 % powierzchni działek,
 - c) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 10 % powierzchni działek
 - d) dachy płaskie dwuspadowe i wielospadowe o spadkach do 50°,
 - e) ustala się obowiązek wydzielania w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów przebywających czasowo lub okresowo,
 - f) dopuszcza się wprowadzanie elementów i instalacji reklamowych, nie wyższych niż 20 m.
 - g) dopuszcza się przekraczanie ustalonej wysokości przez elementy technologiczne, np. kominy, maszty, suwnice.

7. Dla terenu oznaczonego symbolem **3U/MU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: **tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowo – usługowej**;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące, infrastruktura techniczna i komunikacyjna, zieleń izolacyjna i ozdobna;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, nie więcej niż 12 do okapu dachu,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy: 60 % powierzchni działek,
 - c) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 30 % powierzchni działek
 - d) dachy płaskie dwuspadowe i wielospadowe o spadkach do 50°,
 - f) ustala się obowiązek wydzielania w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów przebywających czasowo lub okresowo,

g) dopuszcza się wprowadzanie elementów i instalacji reklamowych, nie wyższych niż 12 m.

8. Dla terenów oznaczonych symbolami **od 1AG do 4AG** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: **tereny aktywności gospodarczych**;
- 2) w zakresie przeznaczenia podstawowego dopuszcza się wszelką działalność produkcyjną, usługową, składowo-magazynową, przetwórstwa rolno-spożywczego, wielkopowierzchniowe tereny hurtu wraz z urządzeniami towarzyszącymi;
- 3) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące, infrastruktura techniczna i komunikacyjna zieleń izolacyjna i ozdobna;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: 4 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 18 m do okapu dachu,
 - b) dopuszcza się przekraczanie ustalonej wysokości przez elementy technologiczne, np. kominy, maszty, suwnice,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 80 % powierzchni terenu,
 - d) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 10 % powierzchni terenu
 - e) dachy płaskie dwuspadowe i wielospadowe o spadkach do 50°,
 - g) ustala się obowiązek wydzielania w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów przebywających czasowo lub okresowo,
 - h) dopuszcza się możliwość realizacji wspólnych terenów parkingowych (parkingi strategiczne) dla kilku podmiotów gospodarczych, za zgodą władających terenami ich przyszłej lokalizacji,
 - i) dopuszcza się wprowadzanie wielkogabarytowych elementów i instalacji reklamowych, nie wyższych niż 20 m.
 - j) dopuszcza się lokalizację utwardzonych parkingów, urządzeń infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej niskiej, w strefie pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy.

9. Dla terenów oznaczonych symbolami **1P, 2P** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: **tereny zabudowy produkcyjnej**;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) tereny komunikacji samochodowej i kolejowej, węzła komunikacyjnego, kolejowego bocznicy kolejowych, dopuszcza się przeznaczenie na ten cel całego terenu,
 - b) urządzenia towarzyszące, infrastruktura techniczna, zieleń izolacyjna i ozdobna, zabudowa usługowa;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 14 m do okapu dachu,
 - b) dopuszcza się przekraczanie ustalonej wysokości przez elementy technologiczne, np. kominy, maszty, suwnice.
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 80 % powierzchni działek,
 - d) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 10 % powierzchni działek,
 - e) dachy płaskie dwuspadowe i wielospadowe o spadkach do 50°,
 - f) ustala się obowiązek wydzielania w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów przebywających czasowo lub okresowo,
 - g) dopuszcza się wprowadzanie elementów i instalacji reklamowych, nie wyższych niż 20 m.

10. Dla terenów oznaczonych symbolami **od 3P do 5P** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: **tereny zabudowy produkcyjnej**;
 - 2) w zakresie przeznaczenia podstawowego dopuszcza się tereny zabudowy produkcyjnej, baz, składów i magazynów, usługi handlu hurtowego;
 - 3) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące, infrastruktura techniczna, zieleń izolacyjna i ozdobna,
 - b) zabudowa usługowa;
 - 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 14 m do okapu dachu,
 - b) dopuszcza się przekraczanie ustalonej wysokości przez elementy technologiczne, np. kominy, maszty, suwnice.
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 80 % powierzchni działek,
 - d) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 10 % powierzchni działek
 - e) dachy płaskie dwuspadowe i wielospadowe o spadkach do 50°,
 - f) ustala się obowiązek wydzielania w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów przebywających czasowo lub okresowo,
 - g) dopuszcza się wprowadzanie elementów i instalacji reklamowych, nie wyższych niż 20 m.
11. Dla terenów oznaczonych symbolami **od 1MN do 8MN** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące, infrastruktura techniczna i komunikacyjna, zieleń izolacyjna i ozdobna,
 - b) usługi z zakazem lokalizowania stacji paliw, baz transportowych i spedycyjnych, oraz przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagających sporządzenia raportu zgodnie z przepisami szczególnymi, za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) zabudowa zagrodowa, gospodarczą i inwentarską związana z produkcją rolną,
 - d) ogrodnictwo i sadownictwo z dopuszczeniem zabudowy szklarniowej;
 - 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, nie więcej niż 8 m do okapu dachu,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50 % powierzchni działek,
 - c) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 40 % powierzchni działek,
 - d) dachy dwuspadowe i wielospadowe o spadkach od 30 do 50°, dla budynków urządzeń towarzyszących dopuszcza się dachy płaskie lub jednospadowe,
 - e) budynki przeznaczenia podstawowego w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej,
 - f) ustala się obowiązek wydzielania w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów przebywających czasowo lub okresowo,
 - g) dopuszcza się wprowadzanie elementów i instalacji reklamowych, nie wyższych niż 10 m.
12. Dla terenów oznaczonych symbolami **od 9MN do 76MN** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) urządzenia towarzyszące, infrastruktura techniczna i komunikacyjna, zieleń izolacyjna i ozdobna,
 - b) usługi z zakazem lokalizowania stacji paliw, baz transportowych i spedycyjnych, oraz przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagających sporządzenia raportu zgodnie z przepisami szczególnymi, za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie zajmujące więcej niż 30% powierzchni użytkowej zabudowy przeznaczenia podstawowego,
 - c) zabudowa zagrodowa jako kontynuacja istniejącego przeznaczenia, użytkowanie istniejących budynków i obiektów;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: □□□□□□□□□□\$Ź□□□□□□□□□□

- a) urządzenia towarzyszące, infrastruktura techniczna i komunikacyjna, zieleń izolacyjna i ozdobna,
 - b) zabudowa zagrodowa;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, nie więcej niż 10 m do okapu dachu,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy: 70 % powierzchni działek,
 - c) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 30 % powierzchni działek
 - d) dachy dwuspadowe i wielospadowe o spadkach od 30 do 50°, dla budynków urządzeń towarzyszących dopuszcza się dachy płaskie lub jednospadowe,
 - e) budynki przeznaczenia podstawowego w zabudowie bliźniaczej lub wolnostojącej,
 - f) ustala się obowiązek wydzielania w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów przebywających czasowo lub okresowo,
 - g) dopuszcza się wprowadzanie elementów i instalacji reklamowych, nie wyższych niż 12 m;
- 5) zakazuje lokalizowania stacji paliw oraz przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagających sporządzenia raportu zgodnie z przepisami szczególnymi, za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

15. Dla terenów oznaczonych symbolami **od 18MU do 21MU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: **tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej**;
- 2) w zakresie przeznaczenia podstawowego dopuszcza się realizowanie, budynków mieszkaniowych, usługowych lub mieszkaniowo – usługowych lub zespołów tych budynków;
- 3) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące, infrastruktura techniczna i komunikacyjna, zieleń izolacyjna i ozdobna,
 - b) zabudowa zagrodowa jako kontynuacja istniejącego przeznaczenia, użytkowanie istniejących budynków i obiektów;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, nie więcej niż 10 m licząc do okapu dachu,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50 % powierzchni działek,
 - c) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 40 % powierzchni działek
 - d) dachy dwuspadowe i wielospadowe o spadkach od 30 do 50°, dla budynków urządzeń towarzyszących dopuszcza się dachy płaskie lub jednospadowe,
 - e) budynki przeznaczenia podstawowego w zabudowie bliźniaczej lub wolnostojącej,
 - f) ustala się obowiązek wydzielania w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów przebywających czasowo lub okresowo,
 - g) dopuszcza się wprowadzanie elementów i instalacji reklamowych, nie wyższych niż 12 m;
- 5) zakazuje lokalizowania stacji paliw oraz przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagających sporządzenia raportu zgodnie z przepisami szczególnymi, za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

16. Dla terenów oznaczonych symbolami **od 22MU do 58MU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: **tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej**;
- 2) w zakresie przeznaczenia podstawowego dopuszcza się realizowanie, budynków mieszkaniowych, usługowych lub mieszkaniowo – usługowych lub zespołów tych budynków;

- 3) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące, infrastruktura techniczna i komunikacyjna, zieleń izolacyjna i ozdobna,
 - b) zabudowa zagrodowa jako kontynuacja istniejącego przeznaczenie, użytkowanie istniejących budynków i obiektów,
 - c) zabudowa wielorodzinna niskiej intensywności do 6 mieszkań w budynku;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, nie więcej niż 10 m licząc do okapu dachu,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50 % powierzchni działek,
 - c) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 40 % powierzchni działek
 - d) dachy dwuspadowe i wielospadowe o spadkach od 30 do 50°, dla budynków urządzeń towarzyszących dopuszcza się dachy płaskie lub jednospadowe,
 - e) budynki przeznaczenia podstawowego w zabudowie bliźniaczej lub wolnostojącej
 - f) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z par. 6.
ustala się obowiązek wydzielania w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów przebywających czasowo lub okresowo,
 - g) dopuszcza się wprowadzanie elementów i instalacji reklamowych, nie wyższych niż 12 m;
- 5) zakazuje lokalizowania stacji paliw oraz przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagających sporządzenia raportu zgodnie z przepisami szczególnymi, za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

17. Dla terenów oznaczonych symbolami **od 59MU do 72MU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: **tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej**;
- 2) w zakresie przeznaczenia podstawowego dopuszcza się realizowanie, budynków mieszkaniowych, usługowych lub mieszkaniowo – usługowych lub zespołów tych budynków;
- 3) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące, infrastruktura techniczna i komunikacyjna, zieleń izolacyjna i ozdobna,
 - b) zabudowa zagrodowa;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, nie więcej niż 10 m licząc do okapu dachu,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50 % powierzchni działek,
 - c) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 40 % powierzchni działek,
 - d) dachy dwuspadowe i wielospadowe o spadkach od 30 do 50°, dla budynków urządzeń towarzyszących dopuszcza się dachy płaskie lub jednospadowe,
 - e) budynki przeznaczenia podstawowego w zabudowie bliźniaczej lub wolnostojącej,
 - f) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z par. 6.
 - g) ustala się obowiązek wydzielania w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów przebywających czasowo lub okresowo,
 - h) dopuszcza się wprowadzanie elementów i instalacji reklamowych, nie wyższych niż 12 m;
- 5) zakazuje lokalizowania stacji paliw oraz przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagających sporządzenia raportu zgodnie z przepisami szczególnymi, za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

18. Dla terenu oznaczonego symbolem **73MU** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: **tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej**;
 - 2) w zakresie przeznaczenia podstawowego dopuszcza się realizowanie, budynków mieszkaniowych, usługowych lub mieszkaniowo – usługowych lub zespołów tych budynków;
 - 3) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące, infrastruktura techniczna i komunikacyjna, zieleń izolacyjna i ozdobna,
 - b) zabudowa zagrodowa, produkcji rolniczej, szklarniowa;
 - 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, nie więcej niż 10 m licząc do okapu dachu,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50 % powierzchni działek,
 - c) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 40 % powierzchni działek
 - d) dachy dwuspadowe i wielospadowe o spadkach od 30 do 50°, dla budynków urządzeń towarzyszących dopuszcza się dachy płaskie lub jednospadowe,
 - e) budynki przeznaczenia podstawowego w zabudowie bliźniaczej lub wolnostojącej,
 - f) ustala się obowiązek wydzielania w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów przebywających czasowo lub okresowo,
 - g) dopuszcza się wprowadzanie elementów i instalacji reklamowych, nie wyższych niż 12 m;
 - 5) zakazuje lokalizowania stacji paliw oraz przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagających sporządzenia raportu zgodnie z przepisami szczególnymi, za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

19. Dla terenów oznaczonych symbolami **1MW, 2MW, 3MW** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące, zabudowa garażowa, infrastruktura techniczna i komunikacyjna, zieleń izolacyjna i ozdobna,
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - c) usługi zajmujące nie więcej niż 30 % terenu;
 - 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: 5 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, nie więcej niż 15 m do kalenicy dachu,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy: 70 % powierzchni działek,
 - c) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 25 % powierzchni działek,
 - d) dachy dwuspadowe i wielospadowe o spadkach od 20 do 50°, dla budynków urządzeń towarzyszących dopuszcza się dachy płaskie lub jednospadowe,
 - e) ustala się obowiązek wydzielania w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów
 - f) przebywających czasowo lub okresowo,
 - g) dopuszcza się wprowadzanie elementów i instalacji reklamowych, nie wyższych niż 12 m;
 - 4) zakazuje lokalizowania stacji paliw oraz przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagających sporządzenia raportu zgodnie z przepisami szczególnymi, za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

20. Dla terenu oznaczonego symbolem **4MW** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: **tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**;

- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące, zabudowa garażowa, infrastruktura techniczna i komunikacyjna, zieleń izolacyjna i ozdobna,
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - c) usługi zajmujące nie więcej niż 30 % terenu;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: 4 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, nie więcej niż 10 m do okapu dachu,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy: 70 % powierzchni działek,
 - c) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 25 % powierzchni działek,
 - d) dachy dwuspadowe i wielospadowe o spadkach od 20 do 50°, dla budynków urządzeń towarzyszących dopuszcza się dachy płaskie lub jednospadowe,
 - e) ustala się obowiązek wydzielania w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów przebywających czasowo lub okresowo,
 - f) dopuszcza się wprowadzanie elementów i instalacji reklamowych, nie wyższych niż 10 m;
- 4) zakazuje lokalizowania stacji paliw oraz przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagających sporządzenia raportu zgodnie z przepisami szczególnymi, za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

21. Dla terenów oznaczonych symbolami **od 1UP do 3UP** ustala się

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny usług publicznych na wydzielonych działkach wraz z zielenią towarzyszącą, w zakresie których dopuszcza się usługi oświaty, zdrowia, kultury, administracji, opieki społecznej, sportu i rekreacji, turystyki oraz inne służące realizacji celów publicznych;
- 2) dopuszczalne kierunki przekształceń:
 - a) modernizacja, adaptacje i przebudowy istniejących obiektów z zachowaniem dominującej funkcji usługowej, z zastrzeżeniem zgodności z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
 - b) zmiany rodzaju realizowanych usług na inne usługi o charakterze ogólnodostępnym i komunalne lokale mieszkalne z zastrzeżeniem zgodności nowych funkcji z wymogami obowiązujących przepisów szczególnych;
- 3) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące w tym: drogi wewnętrzne prywatne, miejsca parkingowe,
 - b) infrastruktura techniczna, obiekty gospodarcze i garażowe,
 - c) obiekty sportowe, place zabaw, obiekty małej architektury,
 - d) zieleń urządzona,
 - e) usługi;
- 4) ustala się zakaz lokalizowania obiektów zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko – wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość nowej zabudowy nie może przekroczyć 4 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12 m. do okapu dachu,
 - b) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 60 % powierzchni działek, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie (trawniki, zieleń ozdobna, ogrody itp.),
 - c) ustala się stosowanie w połaci dachowych do 60°, w układzie symetrycznym, dopuszcza się dachy wielospadowe i płaskie.

22. Dla terenu oznaczonego symbolem **4UP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny usług publicznych, na wydzielonych działkach wraz z zielenią towarzyszącą, w zakresie których dopuszcza się usługi oświaty, zdrowia, kultury, administracji, opieki społecznej, sportu i rekreacji, turystyki oraz inne służące realizacji celów publicznych;
- 2) dopuszczalne kierunki przekształceń:
 - a) modernizacja, adaptacje i przebudowy istniejących obiektów z zachowaniem dominującej funkcji usługowej, z zastrzeżeniem zgodności z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
 - b) zmiany rodzaju realizowanych usług na inne usługi o charakterze ogólnodostępnym, z zastrzeżeniem zgodności nowych funkcji z wymogami obowiązujących przepisów szczególnych;
- 3) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące w tym: drogi wewnętrzne prywatne, miejsca parkingowe, parkingi,
 - b) infrastruktura techniczna, obiekty gospodarcze i garażowe,
 - c) obiekty sportowe, place zabaw, obiekty małej architektury,
 - d) zabudowa mieszkaniowa;
- 4) ustala się zakaz lokalizowania obiektów zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko – wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość nowej zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 10 m. do okapu dachu,
 - b) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 60 % powierzchni działek, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie (trawniki, zieleń ozdobna, ogrody itp.),
 - c) ustala się stosowanie w połaci dachowych do 60°, w układzie symetrycznym, dopuszcza się dachy wielospadowe i płaskie.

23. Dla terenu oznaczonego symbolem **1UP/MU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - **tereny usług publicznych i zabudowy mieszkaniowo - usługowej** na wydzielonych działkach wraz z zielenią towarzyszącą;
- 2) w zakresie przeznaczenia podstawowego dopuszcza się budynki usługowe, mieszkaniowe, lub mieszkaniowo – usługowe;
- 3) dopuszczalne kierunki przekształceń:
 - a) modernizacja, adaptacje i przebudowy istniejących obiektów z zachowaniem dominującej funkcji usługowej, z zastrzeżeniem zgodności z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
 - b) zmiany rodzaju realizowanych usług na inne usługi publiczne i komunalne lokale mieszkalne z zastrzeżeniem zgodności nowych funkcji z wymogami obowiązujących przepisów szczególnych;
- 4) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące w tym: drogi wewnętrzne prywatne, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna, obiekty gospodarcze i garażowe,
 - b) obiekty sportowe, place zabaw, obiekty małej architektury,
 - c) zieleń urządzona,
 - d) usługi;

- 5) ustala się zakaz lokalizowania obiektów zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko – wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
- 6) obiekt zabytkowy – ustala się jego rewaloryzacje, przywrócenie walorów architektonicznych i zabytkowych;
- 7) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość modernizowanej lub nowobudowanej zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 10 m. do okapu dachu,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy: 80 % powierzchni działek,
 - c) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 10 % powierzchni działek,
 - d) ustala się stosowanie w połaci dachowych do 60°, w układzie symetrycznym, dopuszcza się dachy wielospadowe i płaskie.

24. Dla terenu oznaczonego symbolem **1UT** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – **tereny usługi turystyki**, obejmujące: małe hotele, pensjonaty, ośrodki wypoczynkowe, pola biwakowe, campingi, oraz obiekty związane z obsługą ruchu turystycznego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zabudowa mieszkaniowa – jako lokale właścicieli lub zarządców obiektów usługowych,
 - b) usługi handlu, gastronomii,
 - c) obiekty sportowe,
 - d) zieleń urządzone,
 - e) urządzenia towarzyszące w tym: drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna, obiekty gospodarcze i garażowe;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się zakaz lokalizowania obiektów zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko – wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów kubaturowych o lekkiej konstrukcji łatwej do demontażu,
 - c) dopuszcza się sytuowanie elementów reklamowych;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość modernizowanej lub nowobudowanej zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 10 m. do okapu dachu,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy: 60 % powierzchni działek, minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 30 % powierzchni działek,
 - c) ustala się spadki połaci dachowych od 30 do 60°, w układzie symetrycznym, dopuszcza się dachy wielospadowe, w parterowej zabudowie garażowej gospodarczej i usługowej dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe;

25. Dla terenów oznaczonych symbolami **2UT, 3UT** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – **tereny usługi turystyki** obejmujące: obiekty związane z obsługą ruchu turystycznego wodnego, przystań wodna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) obiekty sportowe,
 - b) zieleń urządzona,
 - c) urządzenia towarzyszące w tym: drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna,
 - d) obiekty i urządzenia ochrony przeciwpowodziowej, wały przeciwpowodziowe;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) ustala się zakaz lokalizowania obiektów zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko – wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów kubaturowych o lekkiej konstrukcji łatwej do demontażu,
 - c) dopuszcza się sytuowanie elementów reklamowych;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) wysokość modernizowanej lub nowobudowanej zabudowy nie może przekroczyć 1 kondygnacji,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy: 60 % powierzchni działek,
 - c) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 30 % powierzchni działek,
 - d) ustala się spadki połaci dachowych do 60°, dopuszcza się dachy dwuspadowe, wielospadowe, płaskie i jednospadowe.

26. Dla terenu oznaczonego symbolem **1UT/MU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – **tereny usług turystyki i zabudowy mieszkaniowo – usługowej**, obejmujące: hotele, pensjonaty, ośrodki wypoczynkowe, oraz obiekty i usługi związane z obsługą ruchu turystycznego, budynki mieszkaniowe, mieszkaniowo – usługowe;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) obiekty sportowe,
 - b) zieleń urządzona,
 - c) urządzenia towarzyszące w tym: drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna, obiekty gospodarcze i garażowe;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się zakaz lokalizowania obiektów zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko – wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów kubaturowych o lekkiej konstrukcji łatwej do demontażu,
 - c) dopuszcza się sytuowanie w obrębie elementów reklamowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość modernizowanej lub nowobudowanej zabudowy nie może przekroczyć 5 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 16 m. licząc do okapu dachu,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy: 60 % powierzchni terenu,
 - c) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 30 % powierzchni terenu,
 - d) ustala się jako obowiązujące stosowanie w modernizowanych i nowoprojektowanych budynkach mieszkalnych połaci dachowych do 60°, w układzie symetrycznym, dopuszcza się dachy wielospadowe, płaskie i jednospadowe.

27. Dla terenu oznaczonego symbolem **1UO** ustala się

- 1) przeznaczenie podstawowe - **tereny usług oświaty** na wydzielonych działkach wraz z zielenią towarzyszącą,
- 2) dopuszczalne kierunki przekształceń:
 - a) modernizacja, adaptacje i przebudowy istniejących obiektów z zachowaniem dominującej funkcji usługowej, z zastrzeżeniem zgodności z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
 - b) zmiany rodzaju realizowanych usług na inne usługi publiczne i komunalne lokale mieszkalne z zastrzeżeniem zgodności nowych funkcji z wymogami obowiązujących przepisów szczególnych,
- 3) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące w tym: drogi wewnętrzne prywatne, miejsca parkingowe,
 - b) infrastruktura techniczna, obiekty gospodarcze i garażowe,
 - c) obiekty sportowe, place zabaw, obiekty małej architektury,
 - d) zieleń urządzona,
- 4) ustala się zakaz lokalizowania obiektów zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko – wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość modernizowanej lub nowobudowanej zabudowy nie może przekroczyć 4 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12 m. do okapu dachu,
 - b) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 70 % powierzchni działek, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie (trawniki, zieleń ozdobna, ogrody itp.),
 - c) ustala się stosowanie w połaci dachowych do 60°, w układzie symetrycznym, dopuszcza się dachy wielospadowe i płaskie.

28. Dla terenu oznaczonego symbolem **1UZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - **tereny usług zdrowia** na wydzielonych działkach wraz z zielenią towarzyszącą;
- 2) dopuszczalne kierunki przekształceń:
 - a) modernizacja, adaptacje i przebudowy istniejących obiektów z zachowaniem dominującej funkcji usługowej, z zastrzeżeniem zgodności z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
 - b) zmiany rodzaju realizowanych usług na inne usługi publiczne i komunalne lokale mieszkalne z zastrzeżeniem zgodności nowych funkcji z wymogami obowiązujących przepisów szczególnych;
- 3) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące w tym: drogi wewnętrzne prywatne, miejsca parkingowe,
 - b) infrastruktura techniczna, obiekty gospodarcze i garażowe,
 - c) obiekty sportowe, place zabaw, obiekty małej architektury,
 - d) zieleń urządzona;
- 4) ustala się zakaz lokalizowania obiektów zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko – wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) wysokość modernizowanej lub nowobudowanej zabudowy nie może przekroczyć 4 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 14 m. do okapu dachu,
- b) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 60 % powierzchni działek, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie (trawniki, zieleń ozdobna, ogrody itp.),
- c) ustala się jako obowiązujące stosowanie w nowoprojektowanych budynkach mieszkalnych połaci dachowych do 60°, w układzie symetrycznym, dopuszcza się dachy wielospadowe.

29. Dla terenów oznaczonych symbolami **od 1US do 3US** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: **tereny usług sportu i rekreacji**,
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące, zieleń izolacyjna i ozdobna,
 - b) usługi gastronomii i handlu nie zajmujące więcej niż 20 % terenu,
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż 12 m licząc do okapu,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30 % powierzchni działek,
 - c) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 60 % powierzchni działek
 - d) dachy płaskie dwuspadowe i wielospadowe o spadkach do 50°,
 - e) ustala się obowiązek wydzielania w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów przebywających czasowo lub okresowo,
 - f) dopuszcza się wprowadzanie elementów i instalacji reklamowych, nie wyższych niż 12 m.

30. Dla terenów oznaczonych symbolami **1US/U, 2US/U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: **tereny usług sportu i rekreacji oraz usług**
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące, zieleń izolacyjna i ozdobna,
 - b) usługi publiczne,
 - c) usługi i obiekty związane z turystyką i rekreacją wodną, przystań rzeczna.
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż 12 m licząc do okapu,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30 % powierzchni działek,
 - c) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 60 % powierzchni działek
 - d) dachy płaskie dwuspadowe i wielospadowe o spadkach do 50°,
 - e) ustala się obowiązek wydzielania w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów przebywających czasowo lub okresowo,
 - f) dopuszcza się wprowadzanie elementów i instalacji reklamowych, nie wyższych niż 12 m.

31. Dla terenów oznaczonych symbolami **1US/ZP, 2US/ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: **tereny usług sportu i rekreacji, zieleni parkowej, skwery**;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące, zieleń izolacyjna i ozdobna,
 - b) drogi wewnętrzne i ciągi pieszo – jezdne,
 - c) infrastruktura techniczna,
 - d) obiekty sportu i rekreacji,
 - e) obiekty małej architektury i zbiorniki wodne,

- f) place zabaw;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż 12 m licząc do okapu,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30 % powierzchni działek,
 - c) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 60 % powierzchni działek
 - d) dachy płaskie dwuspadowe i wielospadowe o spadkach do 50°,
 - e) ustala się obowiązek wydzielania w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów przebywających czasowo lub okresowo,
 - f) dopuszcza się wprowadzanie elementów i instalacji reklamowych, nie wyższych niż 12 m.
32. Dla terenu oznaczonego symbolem **1K/UP** ustala się
- 1) przeznaczenie podstawowe: **tereny infrastruktury technicznej – obsługi kanalizacji sanitarnej z dopuszczeniem przekształceń na tereny usług publicznych;**
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urzędnia towarzyszące, zieleń izolacyjna i ozdobna,
 - b) usługi turystyki, sportu i rekreacji,
 - c) przekaźniki telekomunikacji i teletransmisji, wyłącznie na montowane na budynkach, zakazuje się lokalizowania nowych wolnostojących masztów;
 - 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: 4 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, nie więcej niż 12 m licząc do okapu dachu, dla obiektów technologicznych oraz obiektów budowlanych typu kominy, maszty ustalone maksymalne wysokości nie obowiązują,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy: 70 % powierzchni działek,
 - c) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 20 % powierzchni działek
 - d) dachy płaskie dwuspadowe i wielospadowe o spadkach do 50°,
 - e) ustala się obowiązek wydzielania w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów przebywających czasowo lub okresowo,
 - f) dopuszcza się wprowadzanie elementów i instalacji reklamowych, nie wyższych niż 12 m.
33. Dla terenu oznaczonego symbolem **1UKs/UP** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe - **tereny istniejących obiektów sakralnych i usług publicznych,** wraz zabudowa towarzysząca usług oświaty, zdrowia i pomocy socjalnej;
 - 2) dopuszczalne kierunki przekształceń: remonty i rozbudowa istniejących obiektów, z zachowaniem obecnej formy architektonicznej i skali zabudowy;
 - 3) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urzędnia towarzyszące w tym: obiekty gospodarcze, drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna, obiekty gospodarcze i garażowe,
 - b) obiekty małej architektury,
 - c) zieleń urządzona,
 - d) lokale mieszkalne, usługi oświaty zdrowia, opieki społecznej;
 - e) obiekty wpisane do rejestru zabytków objęte ochroną konserwatorską oraz strefą ochrony konserwatorskiej dla której plan ustala dodatkowe ograniczenia, lokalizacja nowej zabudowy wyłącznie za zgodą Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
 - f) dopuszcza się lokalizację stacji przekaźnikowych telefonii komórkowych po uprzednim uzyskaniu zgody konserwatora zabytków.

34. Dla terenu oznaczonego symbolem **1UKs/UP/ZP** ustala się
- 1) przeznaczenie podstawowe - **tereny istniejących obiektów sakralnych, usług publicznych i pomocy socjalnej, zieleni urządzonej, parkowej, sadów i ogrodów;**
 - 2) dopuszczalne kierunki przekształceń:
 - a) remonty i rozbudowa istniejących obiektów, z zachowaniem obecnej formy architektonicznej i skali zabudowy,
 - b) lokalizowanie nowej zabudowy w uzgodnieniu z konserwatorem zabytków;
 - 3) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące w tym: obiekty gospodarcze, drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna, obiekty gospodarcze i garażowe,
 - b) obiekty małej architektury,
 - c) obiekty mieszkalne;
 - 4) obiekty wpisane do rejestru zabytków objęte ochroną konserwatorską oraz strefą ochrony konserwatorskiej dla której plan ustala dodatkowe ograniczenia;
 - 5) dopuszcza się lokalizację stacji przekaźnikowych telefonii komórkowych po uprzednim uzyskaniu zgody konserwatora zabytków.
35. Dla terenów oznaczonych symbolami **od 1KS do 4KS** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: **tereny obsługi komunikacji samochodowej – parkingi,** z zakazem lokalizacji stacji paliw;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące, infrastruktura techniczna i komunikacyjna, zieleń izolacyjna i ozdobna,
 - b) obiekty administracyjne i usługowe nie zajmujące więcej niż 20 % terenu;
 - c) dopuszcza się wprowadzanie elementów i instalacji reklamowych, nie wyższych niż 12 m.
36. Dla terenu oznaczonego symbolem **5KS** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: **tereny obsługi komunikacji samochodowej – parkingi, przystanki komunikacji zbiorowej** z zakazem lokalizacji stacji paliw;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące, infrastruktura techniczna i komunikacyjna, zieleń izolacyjna i ozdobna;
 - 3) dopuszcza się wprowadzanie elementów i instalacji reklamowych, nie wyższych niż 12 m.
37. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KS/U** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: **tereny obsługi komunikacji samochodowej i usług w tym stacja paliw,** obiekty obsługi podróżnych;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące, zieleń izolacyjna i ozdobna,
 - b) infrastruktura techniczna i komutacyjna,
 - c) usługi gastronomii, handlu i turystyki;
 - 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, nie więcej niż 6 m licząc do okapu dachu,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40 % powierzchni terenu,
 - c) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 30 % powierzchni działek
 - d) dachy płaskie, dwuspadowe i wielospadowe o spadkach do 50

e) dopuszcza się wprowadzanie elementów i instalacji reklamowych, nie wyższych niż 16 m.

38. Dla terenów oznaczonych symbolami **od 1Kp do 3Kp** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: **tereny infrastruktury technicznej – obsługi kanalizacji sanitarnej**, przepompownie;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące, zieleń izolacyjna i ozdobna, infrastruktura komunikacyjna, drogi wewnętrzne i dojazdowe,
 - b) inne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

39. Dla terenu oznaczonego symbolem **1W** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: **tereny infrastruktury technicznej zaopatrzenia w wodę**, ujęcie wód technologicznych Elektrowni Opole;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące, zieleń izolacyjna i ozdobna,
 - b) drogi wewnętrzne,
 - c) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej
 - d) zabudowa produkcyjna,
 - e) urządzenia i obiekty ochrony przeciwpowodziowej;
- 3) użytkowanie zgodnie z przepisami szczególnymi.

40. Dla terenów oznaczonych symbolami **2W, 3W** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: **tereny infrastruktury technicznej zaopatrzenia w wodę**
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące, zieleń izolacyjna i ozdobna,
 - b) drogi wewnętrzne i towarzysząca infrastruktura techniczna
- 3) użytkowanie zgodnie z przepisami szczególnymi.

41. Dla terenu oznaczonego symbolem **1ZC** ustala się

- 1) przeznaczenie podstawowe - **tereny cmentarzy** i usług sakralnych – cmentarz czynny wraz z rezerwą pod ich rozbudowę;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące, infrastruktura techniczna i komunikacyjna, zieleń izolacyjna i ozdobna;
- 3) dopuszcza się ogrodzenie terenu cmentarza ogrodzeniem pełnym o wysokości nie przekraczającej 1,6 m.;
- 4) teren podlega ochronie konserwatorskiej, w granicach zgodnie z rysunkiem planu.

42. Dla terenu oznaczonego symbolem **1ZI/KD** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: **tereny zieleni izolacyjnej, tereny węzła komunikacyjnego**;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) drogi wewnętrzne i ciągi pieszo – jezdne,
 - b) infrastruktura techniczna i komunikacyjna;
- 3) ustala się zakaz zabudowy terenu za wyjątkiem obiektów przeznaczenia uzupełniającego.

43. Dla terenu oznaczonego symbolem **1ZI** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: **tereny zieleni izolacyjnej**;

- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) parking,
 - b) drogi wewnętrzne i ciągi pieszo – jezdne,
 - c) infrastruktura techniczna i komunikacyjna;
 - 3) ustala się zakaz zabudowy terenu za wyjątkiem obiektów przeznaczenia uzupełniającego.
44. Dla terenów oznaczonych symbolami **od 2ZI do 7ZI** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: **tereny zieleni izolacyjnej**;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) drogi wewnętrzne i ciągi pieszo – jezdne,
 - b) infrastruktura techniczna i komunikacyjna;
 - 3) ustala się zakaz zabudowy terenu za wyjątkiem obiektów przeznaczenia uzupełniającego.
45. Dla terenów oznaczonych symbolami **od 1R do 10R** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: **tereny gruntów rolnych**;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) infrastruktura techniczna,
 - b) ogrodnictwo i sadownictwo,
 - c) drogi transportu rolnego i urządzenia melioracji wodnej,
 - d) zbiorniki wodne, których realizacja nie wpłynie niekorzystnie na stosunki gruntowo- wodne obszarów przyległych,
 - e) zalesienie i zadrzewienie terenu;
 - 3) ustala się zakaz zabudowy terenu.
46. Dla terenu oznaczonego symbolem **11R** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: **tereny gruntów rolnych**;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) infrastruktura techniczna,
 - b) ogrodnictwo i sadownictwo,
 - c) drogi transportu rolnego i urządzenia melioracji wodnej,
 - d) zbiorniki wodne, których realizacja nie wpłynie niekorzystnie na stosunki gruntowo- wodne obszarów przyległych,
 - e) zalesienie i zadrzewienie terenu;
 - f) zabudowa zagrodowa jako adaptacja, użytkowanie istniejących budynków i obiektów;
 - 3) ustala się zakaz zabudowy terenu.
47. Dla terenów oznaczonych symbolami **od 12R do 30R** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: **tereny gruntów rolnych**;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) infrastruktura techniczna,
 - b) ogrodnictwo i sadownictwo,
 - c) drogi transportu rolnego i urządzenia melioracji wodnej,
 - e) zbiorniki wodne, których realizacja nie wpłynie niekorzystnie na stosunki gruntowo- wodne obszarów przyległych;
 - 3) ustala się zakaz zabudowy terenu.

48. Dla terenów oznaczonych symbolami **od 31R do 35R** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: **tereny gruntów rolnych**;

- d) dachy płaskie dwuspadowe i wielospadowe o spadkach do 50°;
- e) dopuszcza się przekraczanie ustalonej wysokości przez zbiorników na materiały masowe (silosy zbożowe) oraz elementy technologiczne np. kominy, maszty.

51. Dla terenów oznaczonych symbolami **1ZL, 2ZL, 3ZL** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: **tereny lasów i zadrzewień**;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych (mieszkalnych, usługowych, produkcyjnych i gospodarczych);
- 3) ustala się ochronę terenów zalesionych i zadrzewionych przed zmianą sposobu użytkowania, w tym przed wycinką drzewostanu i przeznaczaniem terenu na cele rolne.

52. Dla terenów oznaczonych symbolami **1ZLp, 2ZLp** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: **tereny lasów i zadrzewień projektowanych**;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych (mieszkalnych, usługowych, produkcyjnych i gospodarczych).

53. Dla terenów oznaczonych symbolami **1WS, 2WS, 3WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: **tereny wód śródlądowych**, (rzeki i kanały);
- 2) dopuszcza się wykorzystanie do celów rekreacji wodnej i turystyki wodnej, budowy nabrzeży i przystani wodnych;
- 3) dopuszcza się infrastrukturę techniczną i komunikacyjną.

54. Dla terenów oznaczonych symbolami **od 4WS do 23WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: **tereny wód śródlądowych**, (tereny wód otwartych płynących i stojących: ciekły, stawy, zbiorniki, urządzenia melioracji podstawowych);
- 2) dopuszcza się przebudowę i skanalizowanie cieków.

55. Dla terenów oznaczonych symbolami **od 1ZP do 8ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni parkowej, skwery;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące,
 - b) drogi wewnętrzne i ciągi pieszo – jezdne,
 - c) infrastruktura techniczna,
 - d) obiekty sportu i rekreacji,
 - e) obiekty małej architektury i zbiorniki wodne,
 - f) place zabaw;
- 3) ustala się zakaz zabudowy terenu za wyjątkiem obiektów przeznaczenia uzupełniającego.

56. Dla terenu oznaczonego symbolem **1G** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: **tereny infrastruktury technicznej urządzeń sieci gazowej**;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące, zieleń izolacyjna i ozdobna,
 - b) drogi wewnętrzne i towarzysząca infrastruktura techniczna;
- 3) użytkowanie zgodnie z przepisami szczególnymi.

ROZDZIAŁ 8

Opłata z tytułu wzrostu wartości nieruchomości – zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§13. Ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości – zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) w wysokości: 30 % dla terenów oznaczonych symbolem U, U/MU, AG, P, MN, RM, MU, MW, UT, KS/U, RU/U, UP, UP/MU, UT/MU, US, US/U, US/ZP.

ROZDZIAŁ 9

Przeznaczenie tymczasowe

§14. Na terenie opracowania planu ustala się przeznaczenia istniejące, niezgodne z ustaleniami planu, jako tymczasowe, dopuszczając wykorzystanie terenów i obiektów w sposób dotychczasowy do czasu dokonania przekształceń zgodnie z planem.

DZIAŁ III

USTALENIA KOŃCOWE

§15. Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Czarnowasy, przyjętego Uchwałą Nr IX/95/99 Rady Gminy Dobrzeń Wielki z dnia 1 lipca 1999 r.

§16. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dobrzeń Wielki.

§17. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Załącznik Nr 2 do uchwały nr XXX/206/2009 Rady Gminy Dobrzeń Wielki z dnia 12 lutego 2009 roku w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Czarnowąsy

Rozstrzygnięcie w sprawie uwag złożonych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Czarnowąsy

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 80 poz. 717 ze zm.)

Złożone do miejscowego planu zmiany zagospodarowania przestrzennego wsi Czarnowąsy uwagi rozpatruję się w sposób następujący:

- 1) Uwagę złożoną w dniu 23 grudnia 2008 r. przez Panią Teresę Galus dotyczącą przeznaczenia działki nr 788/199 w Czarnowásach pod zabudowę mieszkaniową – uwzględnia się w części pod nową zabudowę mieszkaniowo – usługową teren o powierzchni około 700 m².
- 2) Uwagę złożoną w dniu 21 grudnia 2008 r. przez Pana Konrada Śpiewak dotyczącą przeznaczenia działki nr 138/14 w Czarnowásach pod zabudowę mieszkaniową – uwzględnia się w części pod nową zabudowę mieszkaniowo – usługową teren o powierzchni około 800 m².
- 3) Uwagę złożoną w dniu 27 grudnia 2008 r. przez Panią Monikę Baron dotyczącą przeznaczenia działki nr 719/202 w Czarnowásach pod zabudowę mieszkaniową – uwzględnia się w części pod nową zabudowę mieszkaniowo – usługową teren o powierzchni około 800 m².
- 4) Uwagę złożoną w dniu 29 grudnia 2008 r. przez Panią Teresę Schneider dotyczącą przeznaczenia działki nr 321/199 w Czarnowásach pod zabudowę mieszkaniową – uwzględnia się w części pod nową zabudowę mieszkaniowo – usługową teren o powierzchni około 1600 m².
- 5) Uwagę złożoną w dniu 30 grudnia 2008 r. przez Pana Mariana Keslera dotyczącą przeznaczenia działki nr 142/25 w Czarnowásach pod zabudowę mieszkaniową – uwzględnia się w części pod nową zabudowę mieszkaniowo – usługową teren o powierzchni około 1600 m².
- 6) Uwagę złożoną w dniu 22 grudnia 2008 r. przez Państwa Władysławę i Tadeusza Hruniewicz dotyczącą przeznaczenia działek nr 790/202, 764/202w Czarnowásach pod zabudowę mieszkaniową – uwzględnia się w części pod nową zabudowę mieszkaniowo – usługową teren o powierzchni około 3500 m².
- 7) Uwagę złożoną w dniu 29 grudnia 2008 r. przez Pana Henryka Staś dotyczącą przeznaczenia działki nr 879/202 w Czarnowásach pod zabudowę mieszkaniową – uwzględnia się w części pod nową zabudowę mieszkaniowo – usługową teren o powierzchni około 2400 m².
- 8) Uwagę złożoną w dniu 23 grudnia 2008 r. przez Pana Marszałka Herman dotyczącą przeznaczenia działki nr 790/199 w Czarnowásach pod zabudowę mieszkaniową – uwzględnia się w części pod nową zabudowę mieszkaniowo – usługową teren o powierzchni około 1200 m².
- 9) Uwagę złożoną w dniu 29 grudnia 2008 r. przez Panią Gertrudę Fack dotyczącą przeznaczenia działki nr 1182/42 w Czarnowásach pod zabudowę mieszkaniową – uwzględnia się w części pod nową zabudowę mieszkaniowo – usługową teren o powierzchni około 4000 m².
- 10) Uwagę złożoną w dniu 30 grudnia 2008 r. przez Pana Romana Grzesika dotyczącą przeznaczenia działek nr 2352/62, 2353/62 w Czarnowásach pod zabudowę mieszkaniową – uwzględnia się w części pod nową zabudowę mieszkaniowo – usługową teren o powierzchni około 700 m².

- 11) Uwagę złożoną w dniu 29 grudnia 2008 r. przez Pana Józefa Staisza dotyczącą przeznaczenia działek nr 938/62, 1088/62, 1135/62, 1136/62, 1137/62, 1138/62, 121/48, 122/48 w Czarnowasach pod zabudowę mieszkaniową – uwzględnia się w części pod nową zabudowę mieszkaniowo – usługową część terenu działek nr 1135/62, 1136/62, 1138/62 o powierzchni około 1200 m².
- 12) Uwagę złożoną w dniu 29 grudnia 2008 r. przez Pana Józefa Marsollek dotyczącą przeznaczenia działki nr 1181/42 w Czarnowasach pod zabudowę mieszkaniową – uwzględnia się w części pod nową zabudowę mieszkaniowo – usługową teren o powierzchni około 4000 m².
- 13) Uwagę złożoną w dniu 29 grudnia 2008 r. przez Pana Józefa Klemensa dotyczącą przeznaczenia działki nr 243/14 w Czarnowasach pod zabudowę mieszkaniową – uwzględnia się w części pod nową zabudowę mieszkaniowo – usługową teren o powierzchni około 3000 m².
- 14) Uwagę złożoną w dniu 29 grudnia 2008 r. przez Państwa Emilię i Łukasza Zawadę dotyczącą:
 - a) przeznaczenia działki nr 879/202 w Czarnowasach pod zabudowę mieszkaniową – uwzględnia się w części pod nową zabudowę mieszkaniowo – usługową teren o powierzchni około 1,2 ha,
 - b) przeznaczenia działek nr 71/16, 307/196, 308/195 na tereny rolnicze odrzuca się w zakresie działki nr 71/16.
- 15) Uwagę złożoną w dniu 27 grudnia 2008 r. przez Panią Helenę Galus dotyczącą przeznaczenia działek nr 63/13, 64/14, 97/21 w Czarnowasach pod zabudowę mieszkaniową – uwzględnia się w części pod nową zabudowę mieszkaniowo – usługową teren o powierzchni około 2000 m².
- 16) Uwagę złożoną w dniu 1 grudnia 2008 r. przez Panią Annę Jabłońską dotyczącą nie wyrażenia zgody na drogę przebiegającą przez działkę nr 1410/137 w Czarnowasach – odrzuca się.
- 17) Uwagę złożoną w dniu 22 grudnia 2008 r. przez Pana Marcina Wystub dotyczącą przeznaczenia działki nr 301/194 w Czarnowasach pod zabudowę mieszkaniową – uwzględnia się w części pod nową zabudowę mieszkaniowo – usługową teren o powierzchni około 2000 m².
- 18) Uwagę złożoną w dniu 29 grudnia 2008 r. przez Panią Gizelę Czok dotyczącą nie wyrażenia zgody na drogę przebiegającą przez działkę nr 806/157 w Czarnowasach – odrzuca się.
- 19) Uwagę złożoną w dniu 25 grudnia 2008 r. przez Jarosława Danieliszyn dotyczącą przeznaczenia działki nr 358/29 w Czarnowasach pod zabudowę mieszkaniową – uwzględnia się w części pod nową zabudowę mieszkaniowo – usługową teren o powierzchni około 700 m².
- 20) Uwagę złożoną w dniu 31 grudnia 2008 r. przez Pana Joachima Kochanka dotyczącą przeznaczenia działek nr 192/19, 193/19, 1225/202, 1226/202 w Czarnowasach pod zabudowę mieszkaniową – uwzględnia się w części pod nową zabudowę mieszkaniowo – usługową teren o powierzchni około 1000 m².
- 21) Uwagę złożoną w dniu 2 stycznia 2009 r. przez Pana Grzegorza Krukowskiego dotyczącą przeznaczenia działek nr 1301/202, 192/15 w Czarnowasach pod zabudowę mieszkaniową – uwzględnia się w części pod nową zabudowę mieszkaniowo – usługową teren działki 1301/202.
- 22) Uwagę złożoną w dniu 2 stycznia 2009 r. przez Państwa Grażynę i Wiesława Wojciechowskich i Grzegorza Dziedzica dotyczącą przeznaczenia działki nr 403/14 w Czarnowasach pod zabudowę mieszkaniową, zagrodową – odrzuca się, (uwaga została uwzględniona w zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzeń Wielki, jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową w kolejnych etapach rozwoju miejscowości).
- 23) Uwagę złożoną w dniu 28 grudnia 2008 r. przez Pana Piotra Panic dotyczącą przeznaczenia działek nr 839/202, 840/202 w Czarnowasach pod zabudowę mieszkaniową – uwzględnia się w części pod nową zabudowę mieszkaniowo – usługową teren o powierzchni około 1500 m².

Załącznik Nr 3 do uchwały nr XXX/206/2009 Rady Gminy Dobrzeń Wielki z dnia 12 lutego 2009 roku w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Czarnowąsy

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 80 poz. 717 ze zm.)

- 1) Realizacja infrastruktury technicznej będzie odbywać się w oparciu o wszelkie możliwe źródła pozyskania funduszy na ten cel, środków własnych gminy, opłat adiacenckich oraz partycypacji inwestorów indywidualnych.
- 2) W pierwszej kolejności należy podjąć realizację infrastruktury w rejonach:
 - a) położonych najbliżej istniejącej infrastruktury i o najdogodniejszych finansowo możliwościach jej realizacji,
 - b) charakteryzujących się wzrostem dynamiki rozwoju i wzrostem zapotrzebowania,
 - c) dużym istniejącym zapotrzebowaniem.
- 3) W przypadku przeprowadzanych przebudowy dróg należy dokonać analizy potrzeb realizacji infrastruktury podziemnej, i jej realizację przeprowadzić wyprzedzająco lub w trakcie przebudowy drogi.