

Uchwała nr XVI/123/04
Rady Miejskiej w Korfantowie
z dnia 28 stycznia 2004 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Korfantów.

Stosownie do art.85 ust.2 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz.717), na podstawie art.26 Ustawy z dnia 7 lipca 1994r.o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999 r. Nr 15 poz.139, Nr 41 poz.412, Nr 111 poz.1279, z 2000 r. Nr 12 poz.136, Nr 109 poz.1157, Nr 120 poz.1268, z 2001r. Nr 5 poz.42, Nr 14 poz.124, Nr 100 poz.1085, Nr 115 poz.1229, Nr 154 poz.1804, z 2002r.Nr 25 poz.253, Nr 113 poz.984, Nr 130 poz.1112) i na podstawie art. 18 ust.2 pkt.2 ustawy z dnia 8 marca 1990r.o samorządzie gminnym (Dz.U.z 2001r.Nr 142 poz.1591 ze zmianami: Dz.U.z 2002r. Nr 23 poz.220, Nr 62 poz.558, Nr 113 poz.984, Nr 154 poz.1271, Nr 214 poz.1806 i z 2003r. Nr 80 poz.717 i Nr 162 poz.1568)

Rada Miejska w Korfantowie uchwala, co następuje:

Rozdział I
Ustalenia ogólne

§ 1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Korfantów obejmujący ustalenia planu i rysunki planu w skali 1:10000 dla całej gminy stanowiące załączniki nr 1 i 2 do niniejszej uchwały oraz w skali 1:5000 dla miasta Korfantowa i wszystkich sołectw w ich granicach administracyjnych.

§ 2

Przedmiotem ustaleń są:

- 1/ zasady ochrony wartości kulturowych,
- 2/ tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej, mieszanej i mieszkalnictwa zbiorowego, oznaczone odpowiednio symbolami „MW”, „MN”, „MM”, „MZ”,
- 3/ tereny zabudowy zagrodowej oznaczone symbolem „MR”,
- 4/ tereny produkcyjne oznaczone symbolem „PP”; tereny składowania i magazynowania oznaczone symbolem „PS”; tereny działalności produkcyjno-usługowej, składów i magazynów oznaczone symbolem „PPS”,
- 5/ tereny urządzeń obsługi gospodarki rolnej obejmujące bazy ogólne gospodarstw wielkoprzestrzennych oznaczone symbolem „RUo” oraz tereny hodowli zwierząt gospodarstw wielkoprzestrzennych oznaczone symbolem „RUh”,
- 6/ tereny usług publicznych oznaczone symbolem „UP”; w tym usług administracji oznaczone symbolem „UPa”, usług kultury oznaczone symbolem „UPk”, usług kultury religijnej oznaczone symbolem „UPr”, usług oznaczone symbolem „UPn”, usług ochrony zdrowia i opieki socjalnej oznaczone symbolem „UPz”, usług łączności oznaczone symbolem „UPp”, usług sportu oznaczone symbolem „UPs”, usług innych oznaczone symbolem „UPi”,
- 7/ tereny usług komercyjnych oznaczone symbolem „UC”; w tym usług handlu oznaczone symbolem „UCh”, usług gastronomii oznaczone symbolem „UCg”, usług bytowych oznaczone symbolem „UCb”, usług turystyki oznaczone symbolem „UCt”,
- 8/ tereny zabudowy, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej; w tym tereny urządzeń obsługi gospodarki mieszkaniowej oznaczone symbolem „MT”, zaopatrzenia w wodę oznaczone symbolami „TW”, odprowadzania i oczyszczania ścieków („TK”) – oczyszczania ścieków komunalnych oznaczone symbolem „TK1”, pompowni ścieków oznaczone symbolem „TK3”, elektroenergetycznych („TE”) – głównych punktów zasilających oznaczone symbolem „TE1”, innych urządzeń elektroenergetycznych oznaczonych symbolem „TE2”; gazownictwa („TG”) – stacje redukcyjne gazu oznaczone symbolem „TG1”; ciepłownictwa („TC”) - ciepłownie oznaczone symbolem „TC1” wraz z ich zasadami obsługi,
- 9/ tereny zieleni parkowej oznaczone symbolem „ZP”, zieleni izolacyjnej oznaczone symbolem „ZI”, zieleni nieurządzonej oznaczone symbolem „ZN”, ogrodów działkowych oznaczone symbolem „ZD”, tereny cmentarzy oznaczone symbolem „ZC” (czynnych „ZCc”), tereny obsługi gospodarki leśnej oznaczone symbolem „RUL”,

- 10/ tereny lasów oznaczone symbolem „ZL”, parków leśnych oznaczone symbolem „ZLp”, lasów ochronnych oznaczone symbolem „ZLo”, dolesień oznaczone symbolem „ZL-R”,
- 11/ tereny rolne oznaczone symbolem „RM”, tereny rolne bez prawa zabudowy oznaczone symbolem „RP”, tereny upraw ogrodniczych oznaczone symbolem „RO”, sadowniczych oznaczone symbolem „RS”,
- 12/ tereny wód otwartych oznaczone symbolem „WS”, stawów rybackich oznaczone symbolem „RR”,
- 13/ tereny dróg i ulic w liniach rozgraniczających oznaczone symbolem „KU” w tym: dróg głównych „KG”, dróg zbiorczych „KZ”, dróg lokalnych „KL”, dróg dojazdowych „KD”,
- 14/ tereny parkingów i garaży oznaczone symbolem „KP”,
- 15/ tereny urządzeń transportu samochodowego oznaczone symbolem „KS”
- 16/ warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów.

Rozdział II Ustalenia dla miasta KORFANTÓW

§1

Tereny oznaczone symbolami: **1MM; 7MM,UP,UC; 10MM,UP,UC** przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową z dozwoleniem przeznaczenia części terenu lub części obiektów pod usługi publiczne i komercyjne. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) utrzymuje się istniejącą zabudowę, przy czym istniejące budynki mogą ulegać przebudowie i rozbudowie, zakres tych działań wymaga uzgodnień z Opolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- 2) budynki gospodarcze, garażowe i usługowo-produkcyjne o złym stanie technicznym nie podlegające ochronie konserwatorskiej lub kolidujące z wymogami tej ochrony przeznacza się do wyburzenia,
- 3) działalność usługową prowadzić zasadniczo w parterach budynków mieszkalnych, dopuszcza się przeznaczanie na ten cel kondygnacji wyższych lub całych budynków przy czym działalność ta nie może wprowadzać uciążliwości dla funkcji mieszkalnej,
- 4) powierzchnia działek nie wykorzystana pod zabudowę i inne urządzenia, z wyłączeniem terenu pod niezbędną komunikację wewnętrzną, powinna być zagospodarowana zielenią urządzoną typu skwerowego,
- 5) istniejącą zabudowę działek, o zachowanych cechach stylowych sprzed 1945 r., poddaje się ochronie konserwatorskiej; wymagana rewaloryzacja obiektów z zachowaniem zasadniczej bryły budynku, ukształtowania i pokrycia dachu, wystroju architektonicznego elewacji z ewentualnym dopuszczeniem korekt wystroju przy termorenowacji ścian,
- 6) dopuszcza się nową zabudowę wprowadzaną na zasadach uzupełnień plombowych lub wymiany substancji, przy czym projektowane budynki winny nawiązywać skalą, ukształtowaniem brył, podziałem elewacji i materiałami do zachowanej zabytkowej zabudowy miasta, przyjmując szerokości frontów wynikające z historycznych podziałów parcelacyjnych,
- 7) linie nowej zabudowy dostosować do linii historycznie wykształconych traktując je jako obowiązujące – zasadniczo odtworzenia wymaga historyczny układ urbanistyczny poszczególnych bloków z dopuszczeniem korekty na terenie 1MM w części narożnika przyrynkowego,
- 8) wysokość nowych budynków nie może przekraczać wysokości budynków funkcji podstawowej istniejących na działkach sąsiednich o więcej niż 100 cm,
- 9) na terenie „10MM,UP,UC” dopuszcza się realizację obiektu usług publicznych w powiązaniu z obiektami terenu „11UPz”,
- 10) w przestrzeni poddasza dachów mansardowych i pulpitowych może być wbudowana nie więcej niż jedna pełna kondygnacja użytkowa;
- 11) w dachach stromych budynków o wysokości okapu max 7m. nad poziom przyległego terenu dopuszcza się dwie kondygnacje użytkowe wbudowane w ten dach,
- 12) projektowany poziom posadzki parterów przyjmować do 15 cm ponad poziom przyległego chodnika, nowe i przebudowywane lokale użytkowe parterów powinny być bezpośrednio dostępne dla osób poruszających się na wózkach inwalidzkich,
- 13) partery budynków wyeksponować poprzez stosowanie cokołów, gzymsów, obramowań otworów z materiałów kamiennych lub tynków o podwyższonej odporności,

- 14) otwory okienne drzwiowe kondygnacji ponadparterowych prostokątne w układzie pionowym; w części parterowej dopuszczalne prostokątne w układzie poziomym,
- 15) doświetlenie poddasza pojedynczymi lukarnami lub prostokątnymi oknami połaciowymi,
- 16) dopuszcza się otwory okienne i drzwiowe w ścianach położonych przy granicy działki o ile jest to granica drogi, ulicy lub placu stanowiących przestrzeń publiczną nie przewidzianą do zabudowy,
- 17) wymagane wydzielanie wewnątrz poszczególnych bloków poprzez: obrzeżną zabudowę, wprowadzanie na tyły działek I-II kondygnacyjnej zabudowy gospodarczej i garażowej o wysokości zbliżonej do ogrodzeń (kondygnacja 2-ga jako poddasze użytkowe; okap na wysokości do 3m nppt, kalenica max 7m nppt.), wprowadzanie ażurowych murów i ogrodzeń wysokości od 2m. do 2,5m lub zimozielonych żywopłotów strzyżonych wysokości min.1,8m.,
- 18) dopuszczalna przebudowa i realizacja obiektów i sieci infrastruktury technicznej; teren przewidziany do uzbrojenia w sieć wodociągową, kanalizacyjną, energetyczną, telekomunikacyjną, gazową,
- 19) ogrzewanie projektowanej zabudowy w oparciu o niskoemisyjne źródła energii (gaz, olej opałowy, energia elektryczna) i wysokosprawne systemy grzewcze opalane paliwem stałym, ,
- 20) dopuszczalny poziom hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,

§2

Tereny oznaczone symbolami: **2MM,UP,UC; 3MM,UP, 5MMUP,UC UC, 12MM, 25MM** przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową z dozwoleniem przeznaczenia części terenu lub części obiektów pod usługi publiczne i komercyjne. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) utrzymuje się istniejącą zabudowę, przy czym istniejące budynki mogą ulegać przebudowie i rozbudowie; zakres tych działań, dla budynków sprzed 1945 r., wymaga uzgodnień z Opolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- 2) budynki gospodarcze, garażowe i usługowo-produkcyjne o złym stanie technicznym nie podlegające ochronie konserwatorskiej lub kolidujące z wymogami tej ochrony przeznacza się do wyburzenia,
- 3) działalność usługową prowadzić zasadniczo w parterach budynków mieszkalnych, dopuszcza się przeznaczanie na ten cel kondygnacji wyższych lub całych budynków przy czym działalność ta nie może wprowadzać uciążliwości dla funkcji mieszkalnej,
- 4) powierzchnia działek nie wykorzystana pod zabudowę i inne urządzenia, z wyłączeniem terenu pod niezbędną komunikację wewnętrzną, powinna być zagospodarowana zielenią urządzoną typu skwerowego,
- 5) istniejącą zabudowę działek, o zachowanych cechach stylowych sprzed 1945 r., poddaje się ochronie konserwatorskiej; wymagana rewaloryzacja obiektów z zachowaniem zasadniczej bryły budynku, ukształtowania i pokrycia dachu, wystroju architektonicznego elewacji z ewentualnym dopuszczeniem korekt wystroju przy termorenowacji ścian,
- 6) dopuszcza się nową zabudowę wprowadzaną na zasadach uzupełnień plombowych lub wymiany substancji, przy czym projektowane budynki winny nawiązywać skalą, ukształtowaniem brył, podziałem elewacji i materiałami do zachowanej zabytkowej zabudowy miasta, przyjmując szerokości frontów wynikające z historycznych podziałów parcelacyjnych,
- 7) linie nowej zabudowy dostosować do linii historycznie wykształconych traktując je zasadniczo jako obowiązujące przy jednoczesnym wykształceniu pomiędzy budynkiem a krawędzią jezdni chodnika szerokości 2 m,
- 8) wysokość nowych budynków nie może przekraczać wysokości budynków funkcji podstawowej istniejących na działkach sąsiednich o więcej niż 100 cm,
- 9) w przestrzeni poddasza dachów mansardowych i pulpitowych może być wbudowana nie więcej niż jedna pełna kondygnacja użytkowa;
- 10) w dachach stromych budynków o wysokości okapu max 7m. nad poziom przyległego terenu dopuszcza się dwie kondygnacje użytkowe wbudowane w ten dach,
- 11) projektowany poziom posadzki parterów przyjmować do 15 cm ponad poziom przyległego chodnika, nowe i przebudowywane lokale użytkowe parterów powinny być bezpośrednio dostępne dla osób poruszających się na wózkach inwalidzkich,

- 12) partery budynków wyeksponować poprzez stosowanie cokołów, gzymsów, obramowań otworów z materiałów kamiennych lub tynków o podwyższonej odporności,
- 13) otwory okienne drzwiowe kondygnacji ponadparterowych prostokątne w układzie pionowym; w części parterowej dopuszczalne prostokątne w układzie poziomym,
- 14) doświetlenie poddasza pojedynczymi lukarnami lub prostokątnymi oknami połaciowymi,
- 15) dopuszcza się otwory okienne i drzwiowe w ścianach położonych przy granicy działki o ile jest to granica drogi, ulicy lub placu stanowiących przestrzeń publiczną nie przewidzianą do zabudowy,
- 16) zabudowa gospodarczo-garażowa wprowadzana na tyły działek powinna mieć nie więcej niż II kondygnacje nadziemne (kondygnacja 2-ga jako poddasze użytkowe; posadzka do 15 cm nppt, okap na wysokości do 3m nppt, kalenica max 7m nppt.),
- 17) ogrodzenia o formach ażurowych o wysokości od 2m. do 2,5m zalecane formy ogrodzeń siatkowych z podbudową zimozielonych żywopłotów strzyżonych wysokości od 170cm do 250 cm nppt.,
- 18) dopuszczalna przebudowa i realizacja obiektów i sieci infrastruktury technicznej; teren przewidziany do uzbrojenia w sieć wodociągową, kanalizacyjną, energetyczną, telekomunikacyjną, gazową,
- 19) ogrzewanie projektowanej zabudowy w oparciu o niskoemisyjne źródła energii (gaz, olej opałowy, energia elektryczna) i wysokosprawne systemy grzewcze opalane paliwem stałym, ,
- 20) dopuszczalny poziom hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
- 21) dla części terenu 25MM oznaczonego na rysunku planu, obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic 3 Maja, Powstańców Śl., Fredry, Mickiewicza i Słowackiego w Korfantomie zatwierdzonego Uchwałą nr XVII/119/2000 Rady Miejskiej w Korfantomie z dnia 25 kwietnia 2000 r.

§3

Tereny oznaczone symbolami **4PP; 21PP; 27PP; 34PP; 54PP; 59PP; 65PP; 73PP** przeznacza się pod działalność produkcyjną – zabudowę przemysłową oraz uzupełniającą składową, rzemiosła, baz budowlanych, usług handlu oraz obiektów infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej izolacyjnej. Dopuszczalna lokalizacja zapleczy administracyjno-technicznych, socjalnych i szkoleniowych oraz zieleni urządzonej. Ustala się następujące warunki ich zabudowy i zagospodarowania:

- 1) utrzymuje się istniejącą zabudowę przy czym istniejące budynki mogą ulegać przebudowie, rozbudowie z utrzymaniem ich w grupie budynków niskich,
- 2) dopuszcza się funkcje mieszane z wykluczeniem inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których jest wymagane sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko;
- 3) inwestycje zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko dla których może być wymagane sporządzenie stosownego raportu podlegają postępowaniu w sprawie ocen oddziaływania na środowisko, które winno określić przedsięwzięcia techniczne eliminujące lub ograniczające oddziaływanie na środowisko do wartości normowych,
- 4) gospodarkę odpadami prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami, minimalizując ich ilość i zapewniając ich odzysk,
- 5) wyklucza się składowanie, na wolnym powietrzu lub w niezadaszonych budowlach, substancji i materiałów powodujących zanieczyszczenie powietrza, gleby i wód podziemnych,
- 6) architektura nowych budynków typu przemysłowego, ich wysokość mierzona od średniego poziomu istniejącego terenu do gzymsów, kalenic i innych poziomych elementów wieńczących budynki nie może przekroczyć 12 m,
- 7) w obrębie działek poszczególnych zakładów przewidzieć ogólnodostępne parkingi dla samochodów osobowych pracowników i osób korzystających z usług zakładu przyjmując wskaźnik 0,3 stanowiska na 1 zatrudnionego,
- 8) dopuszczalne wtórne podziały terenu,
- 9) docelowo teren przewidziany do uzbrojenia w sieć elektroenergetyczną kablową N/N i SN, sieć wodociągową, sieć kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, telekomunikacyjną i gazową,
- 10) ogrzewanie obiektów docelowo przyjąć w oparciu o niskoemisyjne źródła energii lub wysokosprawne systemy grzewcze opalane paliwem stałym,

- 11) gospodarkę ściekami przemysłowymi i bytowymi prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami, minimalizując ich ilość i zapewniając zachowanie norm jakości wód,
- 12) wody deszczowe odprowadzić po ich podczyszczeniu do kanalizacji deszczowej, a w przypadku braku możliwości takiego odprowadzenia stosować wewnętrzne systemy ich gromadzenia zapewniające zgodność stanu gospodarki ściekowej z przepisami szczególnymi,
- 13) dla terenu 27PP obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic 3 Maja, Powstańców Śl., Fredry, Mickiewicza i Słowackiego w Korfantowie zatwierdzonego Uchwałą nr XVII/119/2000 Rady Miejskiej w Korfantowie z dnia 25 kwietnia 2000 r.

§4

Tereny oznaczone symbolami **6MN; 14MN; 16MN; 17MN; 24MN; 28MN; 31MN; 37MN; 38MN; 42MN; 51MN** przeznacza się pod zabudowę niską, mieszkalną jednorodziną z dopuszczeniem przeznaczenia części budynku na wykonywanie działalności gospodarczej przez właściciela budynku.

Ustala się następujące warunki ich zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą zabudowę, przy czym istniejące budynki mogą ulegać przebudowie i rozbudowie z uwzględnieniem wymogów ochrony sanitarnej i konserwatorskiej,
- 2/ wyklucza się na wszystkich terenach lokalizację usług i przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których może być wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko,
- 3/ budynki o złym stanie technicznym nie podlegające ochronie konserwatorskiej przeznacza się do wyburzenia,
- 4/ nieprzekraczalne linie zabudowy na terenach nowo zabudowywanych przyjąć w odległości 5,0 m od frontowej granicy działki, przy zabudowie pomiędzy istniejącymi budynkami o dobrym stanie technicznym obowiązującą linię zabudowy wyznaczają przyległe narożniki tych budynków,
- 5/ powierzchnia zabudowana nowej działki budowlanej nie może przekraczać 40% a powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 50 % jej powierzchni ogólnej,
- 6/ architektura i ukształtowanie przebudowywanych i nowych budynków, poprzez układ brył, ukształtowanie dachów, układ i wystrój elewacji oraz materiały winna dostosować obiekty te do historycznie ukształtowanej zabudowy Korfantowa,
- 7/ wysokość przebudowywanej zabudowy jednorodzinnej nie może przekraczać 3 kondygnacji nadziemnych; poziom okapów zasadniczego dachu nie może przekroczyć 6 m nppt., a poziom kalenicy 12,5 m nppt. - wysokość zabudowy wielorodzinnej wynosi odpowiednio 9,0m i 15,0m, przy czym dopuszczalna w tej zabudowie 4 kondygnacja musi być wykształcona w przestrzeni poddasza,
- 8/ wysokość nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie może przekraczać 3 kondygnacji nadziemnych, poziom okapów zasadniczego dachu nie może przekroczyć 5 m nppt., a poziom kalenicy 11 m nppt.; dla zabudowy gospodarczej i garażowej wartości te wynoszą odpowiednio: 2 kondygnacje nadziemne, poziom okapów 3 m, a poziom kalenicy 6 m,
- 9/ zabudowę gospodarczą i garażową realizować jako wolnostojącą lub dobudowaną do budynku mieszkalnego,
- 10/ dachy strome symetryczne o nachyleniu 35÷45° kryte dachówką lub materiałami dachówko podobnymi w kolorze ceglastoczerwonym, w przestrzeni poddaszy wymagana minimum 1 kondygnacja użytkowa, zalecane doświetlenie poddaszy prostokątnymi oknami połaciowymi,
- 11/ w obrębie działki budowlanej budynku jednorodzinnego należy przewidzieć od 2 do 5 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych (wliczając garaż); dla budynków wielorodzinnych należy zapewnić 1 stanowisko na 1 mieszkanie; w wypadku wykonywania działalności gospodarczej na terenie działki należy dodać min. 1 stanowisko, a min. 3 stanowiska wykonać jako ogólnodostępne,
- 12/ realizacja obiektów i urządzeń funkcji uzupełniających i z zakresu infrastruktury technicznej wg aktualnych warunków technicznych,
- 13/ teren do docelowego uzbrojenia w sieć elektroenergetyczną N/N kablową, sieć wodociągową, sieć kanalizacji sanitarnej, telekomunikacyjną i gazową,
- 14/ ogrzewanie obiektów przyjąć w oparciu o niskoemisyjne źródła energii lub wysokosprawne systemy grzewcze opalane paliwem stałym,
- 15/ wewnętrzne ulice dojazdowe projektować o szerokości 11 m mierząc w liniach rozgraniczających; dla ulic tych postuluje się ruch pieszo-jezdny z jezdnią szerokości 5,5 m,
- 16/ dopuszczalne korekty granic terenów umożliwiające poszerzenie ulic dojazdowych,

- 17/ podział terenów nowej zabudowy opracować w oparciu o projekt zagospodarowania w którym zaleca się tworzenie działek o szerokości frontu 20÷25 m i powierzchni 600÷1000 m²,
- 18/ dopuszczalne poziomy hałasu przyjąć jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 19/ dla części terenu 28MN, określonej na rysunku planu, obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic 3 Maja, Powstańców Śl., Fredry, Mickiewicza i Słowackiego w Korfantowie zatwierdzonego Uchwałą nr XVII/119/2000 Rady Miejskiej w Korfantowie z dnia 25 kwietnia 2000 r.

§5

Teren oznaczony symbolem **8MW** przeznacza się pod budowę mieszkalną wielorodzinną. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą zabudowę, przy czym istniejące budynki mogą ulegać przebudowie i poziomej rozbudowie szczególnie zwiększającej komfort zamieszkania,
- 2/ rozbudowa pionowa budynków zwiększająca ich wysokość jest zakazana,
- 3/ przy termorenowacjach budynków zwiększyć stopień wystroju architektonicznego wprowadzając elementy charakterystyczne dla historycznej zabudowy przyrynkowej,
- 4/ powierzchnia nie wykorzystana pod budowę i inne urządzenia, z wyłączeniem terenu pod niezbędną komunikację wewnętrzną, powinna być zagospodarowana zielenią urządzoną typu skwerowego, minimum 40 % powierzchni terenu musi być biologicznie czynna,
- 5/ dopuszczalna lokalizacja obiektów i urządzeń małej architektury służącej rekreacji osiedlowej oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 6/ ogrzewanie obiektów w oparciu o niskoemisyjne źródła energii,
- 7/ dopuszczalne poziomy hałasu przyjąć jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnnej i zamieszkania zbiorowego.

§6

Teren oznaczony symbolem **9KP** (plac rynkowy) przeznacza się pod zieleni typu skwerowego, układ jezdni dróg dojazdowych, place i parkingi samochodów osobowych. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) utrzymuje się istniejące historyczny obrzeżny układ jezdni i chodników z wewnętrznym placem wykluczonym z zabudowy,
- 2) wewnętrzny plac może podlegać przebudowie nawierzchni utwardzonej i powierzchni zielonej (zalecana zieleni typu skwerowego) z dopuszczeniem lokalizacji obiektów małej architektury i pomników, zieleni wysoka, o dobrej jakości zdrowotno-gatunkowej, tego placu podlega zachowaniu,
- 3) w przypadku zmiany nawierzchni stosować brukopodobne materiały kamienne o zróżnicowanej wielkości i kolorze odzwierciedlając nimi historyczny podział na jezdnie, krawężniki, chodniki i plac ogólny; wysokość krawężników jezdni w części służącej jako drogi pieszojezdne obniżyć do 3 cm;
- 4) wprowadzane obiekty małej architektury i urządzenia infrastruktury technicznej dostosować do wymogów konserwatorskich (ławki, słupki, znaki drogowe, szafki instalacyjne, lampy oświetleniowe itp.); elementy te winny tworzyć skoordynowany zespół elementów dostosowanych formą do otaczającej historycznie ukształtowanej zabudowy,
- 5) sieci i instalacje infrastruktury technicznej nie mogą być prowadzone jako napowietrzne,

§7

Tereny oznaczone symbolem **11UPz** przeznacza się pod usługi publiczne z zakresu ochrony zdrowia i ochrony socjalnej; dopuszczalne uzupełniające funkcje związane z usługami komercyjnymi w zakresie kultury, handlu, gastronomii i rekreacji oraz z mieszkalnictwem zbiorowym. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ utrzymuje się zabytkowy zespół pałacowo – parkowy przy jednoczesnym zakazie rozbudowy i dopuszczeniu rewaloryzacyjnej przebudowy obiektów zabytkowych wg konsultacji i uzgodnień z OWKZ,
- 2/ istniejące współczesne budynki obiekty dysharmoniczne (kotłownia, obiekty gospodarcze, przychodnia) wymagają docelowej przebudowy dostosowującej je do całości zespołu pałacowego na warunkach OWKZ lub wyburzenia,

- 3/ dopuszcza się realizację nowych budynków, obiektów i urządzeń uzupełniających w pełnym podporządkowaniu urbanistyczno – architektonicznemu zasadniczemu założeniu pałacowo-parkowemu, zakres przestrzenno – funkcjonalny takich działań wymaga konsultacji z OWKZ warunki architektoniczne np.: systemów przeciwpożarowych, systemów ochrony mienia, systemów nagłośnienia itp.,
- 4/ utrzymuje się istniejącą pozostałą zabudowę działki, z możliwością przebudowy i rozbudowy przy zachowaniu architektury obiektów bez zasadniczych zmian,
- 5/ rewaloryzacji wymagają znajdujące się na terenie obiekty oficyn,
- 6/ powierzchnia działki nie wykorzystana pod zabudowę i inne urządzenia, z wyłączeniem terenu pod niezbędną komunikację wewnętrzną, powinna być zagospodarowana zielenią urządzoną typu parkowego z dopuszczeniem urządzeń rekreacyjnych i obiektów małej architektury w tym dla niepełnosprawnych – wymagana rewaloryzacja założenia parkowego, utrzymania wymaga zabytkowy drzewostan parku zamkowego,
- 7/ kolorystyka - zaleca się odtworzenie historycznej kolorystyki z okresu budowy obiektów głównych,
- 8/ na terenie dopuszczalna realizacja obiektów i sieci infrastruktury technicznej; teren przewidziany do uzbrojenia w sieć wodociągową, kanalizacyjną, energetyczną, telekomunikacyjną, gazową,
- 9/ ogrzewanie zabudowy w oparciu o niskoemisyjne źródła energii (gaz, olej opałowy, energia elektryczna) i wysokosprawne systemy grzewcze opalane paliwem stałym, ,
- 10/ dopuszczalne poziomy hałasu przyjąć jak dla terenów zabudowy szpitali i placówek służby zdrowia.

§8

Tereny oznaczone symbolami: **13ZP; 20ZP; 62ZP** przeznacza się pod zielen parkową. Ustala się następujące warunki jego zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ utrzymuje się istniejące zagospodarowanie zielenią wysoką i niską; dopuszcza się użytkowanie w formie trwałego użytku zielonego terenu 13ZP (łąki, pastwiska),
- 2/ projektuje się dodatkowe nasadzenia zieleni wysokiej i niskiej,
- 3/ w przypadku przeznaczenia terenu na cele rekreacji dopuszcza się wprowadzenie ścieżek spacerowych oraz lokalizację obiektów i urządzeń małej architektury,
- 4/ pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu przepływające wody otwarte z możliwością ich regulacji i umocnienia brzegów oraz realizacji zabezpieczeń przeciwpowodziowych,
- 5/ wymagane zabezpieczenia przeciwerozyjne skarp na terenie 13ZP,
- 6/ dla terenu 20ZP zielen parkowa objęta jest równoległą funkcją izolacyjną oddzielając obiekty mieszkalne od terenu cmentarza (zielen ta może być przydzielona w użytkowanie przyległym posesjom mieszkalnym).

§9

Teren oznaczony symbolem **15UPr** przeznacza się pod usługi kultu religijnego. Ustala się następujące warunki ich zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ utrzymuje się zabytkowy rzymsko-katolicki kościół parafialny p.w. Św. Trójcy z wykluczeniem jego przebudowy i zasadniczej rozbudowy,
- 2/ zachowania wymaga zewnętrzny i wewnętrzny wystrój kościoła w jego historycznie ukształtowanej formie,
- 3/ dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń uzupełniających np.: systemów przeciwpożarowych, systemów ochrony mienia, systemów nagłośnienia itp.,
- 4/ dopuszcza się umieszczanie (wmurowywanie) na ścianach przyziemia tablic pamiątkowych, epitafiów lub płaskorzeźb,
- 5/ utrzymuje się istniejącą pozostałą zabudowę działki, z możliwością przebudowy i rozbudowy w dostosowaniu i podporządkowaniu architekturze głównego obiektu sakralnego,
- 6/ powierzchnia działki nie wykorzystana pod zabudowę i inne urządzenia, z wyłączeniem terenu pod komunikację wewnętrzną, powinna być zagospodarowana zielenią urządzoną typu parkowego z dopuszczeniem urządzeń rekreacyjnych i obiektów małej architektury,
- 7/ wyklucza się wprowadzanie elementów przestrzennych ograniczających lub pogarszających ekspozycję kościoła,
- 8/ kolorystyka - zaleca się odtworzenie historycznej kolorystyki z okresu budowy kościoła,

9/ utrzymuje się zasadniczo istniejące ogrodzenie od strony południowej, od strony zachodniej, wschodniej i północnej zalecane wprowadzenie ogrodzenia w formie zimozielonego żywopłotu strzyżonego o wysokości do 1,0m,

10/ wymagany remont i wzmocnienie muru oporowego z utrzymaniem jego wystroju architektonicznego,

11/ dopuszczalna realizacja obiektów i sieci infrastruktury technicznej; teren przewidziany do uzbrojenia w sieć wodociągową, kanalizacyjną, energetyczną, telekomunikacyjną, gazową.

§10

Teren oznaczony symbolem **18UP** przeznacza się pod usługi publiczne związane z ochroną porządku publicznego. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

1/ utrzymuje się istniejącą zabudowę o architekturze współczesnej, przy czym istniejące budynki mogą ulegać przebudowie i rozbudowie,

2/ przy rozbudowie istniejącej zabudowy jej nieprzekraczalne linie przyjmować nie bliżej niż 10 m od istniejących przyulicznych granic działki,

3/ niezabudowaną część działki należy przeznaczyć pod zieleni urządzoną (zieleni skwerowa i rekreacyjna itp.),

4/ dopuszcza się podwyższenie istniejącego budynku komisariatu o poddasze użytkowe, w przestrzeni poddasza może być wbudowana nie więcej niż jedna kondygnacja użytkowa; przy nadbudowie dach mansardowy o nachyleniu połaci dolnych 50-65°, o pokryciu dachówkowym (dachówko podobnym),

5/ zaleca się doświetlanie poddasza lukarnami nakrytymi dwuspadowymi daszkami lub prostokątnymi oknami dachowymi,

6/ zabudowę gospodarczą i garażową dostosować architektonicznie do budynku komisariatu,

7/ realizacja obiektów i urządzeń funkcji uzupełniających i z zakresu infrastruktury technicznej wg aktualnych warunków technicznych,

8/ ogrzewanie obiektów przyjąć w oparciu o niskoemisyjne źródła energii lub wysokosprawne systemy grzewcze opalane paliwem stałym.

§11

Teren oznaczony symbolem **19ZCc** przeznacza się pod cmentarz czynny. Ustala się następujące warunki jego użytkowania:

1/ utrzymuje się istniejący cmentarz z możliwością jego rozbudowy w kierunku wschodnim i północnym (na dz. o nr ewidencyjnych 176/1 i 177),

2/ układ funkcjonalno – przestrzenny części przewidzianych do rozbudowy powiązać z układem istniejącego cmentarza,

3/ utrzymuje się istniejącą kaplicę cmentarną oraz nagrobki, grobowce i ogrodzenie o cechach zabytkowych,

4/ dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących związanych z funkcją terenu w tym dom przedpogrzebowy oraz zaplecze techniczno – administracyjne w obiekcie jednokondygnacyjnym,

5/ ochroną konserwatorską obejmuje się pomniki nagrobne sprzed 1930 roku,

6/ ogrodzenie rozbudowanej części cmentarza dowiązać do istniejącego w zakresie wysokości i formy,

7/ dopuszcza się dodatkowe nasadzenia zieleni wysokiej i niskiej; zalecana zieleni zimozielona o pionowym ukorzeniu.

§12

Teren oznaczony symbolem **22PPS** przeznacza się pod działalność produkcyjną – zabudowę rzemieślniczą, składową oraz zabudowę jednorodzinną. Ustala się następujące warunki jego zabudowy i zagospodarowania:

1/ utrzymuje się istniejącą zabudowę rzemieślniczą (stolarska) przy czym istniejące budynki mogą ulegać modernizacji, przebudowie i rozbudowie,

2/ wymagana regulacja formalno – prawna istniejącego zakładu stolarskiego w zakresie ochrony środowiska,

3/ linie nowej zabudowy od ulic zewnętrznych przyjąć w odległości 6 m od granic przyulicznych,

- 4/ wysokość zabudowy rzemieślniczej i składowej 1 kondygnacja nadziemna (maksymalna wysokość okapu 4m, kalenicy 5,5 m nad istniejącym terenem) o architekturze nawiązującej do budynku mieszkalnego,
- 5/ utrzymuje się istniejącą zabudowę mieszkalną jednorodzinną; dopuszcza się jej przebudowę oraz realizację nowej zabudowy; wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie może przekraczać 3 kondygnacji nadziemnych, poziom okapów zasadniczego dachu nie może przekroczyć 6 m, a poziom kalenicy 12 m, mierząc od średniego poziomu przy budynku; dla zabudowy gospodarczej i garażowej wartości te wynoszą maksymalnie odpowiednio: 2 kondygnacje nadziemne, poziom okapów zasadniczego dachu nie może przekroczyć 2,8 m, a poziom kalenicy 6 m, zabudowę gospodarczą i garażową realizować jako wolnostojącą lub dobudowaną do budynku mieszkalnego,
- 6/ dachy strome symetryczne o nachyleniu 37-50° kryte dachówką lub materiałami dachówko podobnymi, w przestrzeni poddaszy zalecana 1 kondygnacja użytkowa, doświetlenie poddaszy prostokątnymi oknami połaciowymi,
- 7/ od strony 23ZI dopuszcza się wydzielenie otwartego składu tarcicy,
- 8/ w zagospodarowaniu terenu wprowadzić zieleń wysoką o charakterze izolacyjnym od strony terenu 24MN,
- 9/ realizacja obiektów i urządzeń funkcji uzupełniających i z zakresu infrastruktury technicznej wg aktualnych warunków technicznych,
- 10/ gospodarkę odpadami prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami, minimalizując ich ilość i maksymalizując ich odzysk,
- 11/ gospodarkę ściekami przemysłowymi i bytowymi prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami, minimalizując ich ilość i zapewniając zachowanie norm jakości wód,
- 12/ wody deszczowe odprowadzić po ich podczyszczeniu do kanalizacji deszczowej, a w przypadku braku możliwości takiego odprowadzenia zastosować wewnętrzne systemy ich gromadzenia i oczyszczania zapewniające zgodność stanu gospodarki ściekowej z przepisami szczególnymi,
- 13/ ogrzewanie zabudowy przyjąć w oparciu o niskoemisyjne źródła energii lub wysokosprawne systemy grzewcze opalane paliwem stałym,
- 14/ teren do uzbrojenia w sieć elektroenergetyczną, sieć wodociągową, sieć kanalizacji sanitarnej, telekomunikacyjną i gazową,
- 15/ dopuszczalne natężenie hałasu przyjąć jak dla zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi.

§13

Tereny oznaczone symbolami: **23ZI** przeznacza się pod zieleń izolacyjną. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ zieleń izolacyjną wykształcić w formie zieleni wysokiej i niskiej, z nasadzeniami w min.50% gatunków zimozielonych,
- 2/ wyklucza się wykorzystanie terenu na cele rekreacyjne,
- 3/ wymagane zabezpieczenia przeciwoerozyjne skarp
- 4/ dopuszczalne prowadzenie podziemnych sieci infrastruktury technicznej.

§14

Teren oznaczony symbolem **26UPo** przeznacza się pod usługi publiczne oświaty podstawowej i gimnazjalnej wraz z obiektami i urządzeniami funkcji towarzyszących i uzupełniających. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ teren objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic 3 Maja, Powstańców Śl., Fredry, Mickiewicza i Słowackiego w Korfantowie zatwierdzonego Uchwałą nr XVII/119/2000 Rady Miejskiej w Korfantowie z dnia 25 kwietnia 2000 r.

§15

Tereny oznaczone symbolem **29UPz** przeznacza się pod usługi publiczne z zakresu ochrony zdrowia i ochrony socjalnej; dopuszczalne uzupełniające funkcje związane z usługami komercyjnymi w zakresie kultury, handlu, gastronomii i rekreacji oraz z mieszkalnictwem zbiorowym. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ utrzymuje się zabytkową zabudowę, w której funkcjonuje dom opieki społecznej, z ograniczonym zakresem jego przebudowy,
- 2/ zachowania wymaga istniejący układ historycznej zabudowy, zewnętrzny i wewnętrzny wystrój zawierający elementy o wartościach kulturowych; ewentualne zmiany każdorazowo wymagają konsultacji i zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- 3/ dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń uzupełniających np.: systemów przeciwpożarowych, systemów ochrony mienia, itp.,
- 4/ utrzymuje się istniejącą pozostałą zabudowę działki, z możliwością przebudowy i rozbudowy przy zachowaniu architektury obiektów bez zasadniczych zmian,
- 5/ powierzchnia działki nie wykorzystana pod zabudowę i inne urządzenia, z wyłączeniem terenu pod niezbędną komunikację wewnętrzną, powinna być zagospodarowana zielenią urządzoną typu parkowego z dopuszczeniem urządzeń rekreacyjnych i obiektów małej architektury w tym dla niepełnosprawnych,
- 6/ na terenie dopuszczalna realizacja obiektów i sieci infrastruktury technicznej; teren przewidziany do uzbrojenia w sieć wodociągową, kanalizacyjną, energetyczną, telekomunikacyjną, gazową,
- 7/ ogrzewanie zabudowy w oparciu o niskoemisyjne źródła energii (gaz, olej opałowy, energia elektryczna) i wysokosprawne systemy grzewcze opalane paliwem stałym, ,
- 8/ dopuszczalne poziomy hałasu przyjęć jak dla terenów zabudowy szpitali i placówek służby zdrowia.

§16

Tereny oznaczone symbolami **30UC; 32UC** przeznacza się pod usługi komercyjne (głównie handlu, gastronomii, obsługi ruchu turystycznego, rzemiosła bytowego). Ustala się następujące warunki jego zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą zabudowę, przy czym istniejące budynki mogą ulegać modernizacji,
- 2/ utrzymuje się istniejącą linię zabudowy,
- 3/ wysokość zabudowy,
- 4/ architektura i ukształtowanie zabudowy, poprzez układ i wystrój elewacji oraz materiały winna dostosować tę zabudowę do historycznie ukształtowanej zabudowy wsi,
- 5/ realizacja obiektów i urządzeń funkcji uzupełniających i z zakresu infrastruktury technicznej wg aktualnych warunków technicznych,
- 6/ utrzymuje się istniejący pomnik w otoczeniu zieleni urządzonej,
- 7/ ogrzewanie zabudowy przyjęć w oparciu o niskoemisyjne źródła energii lub wysokosprawne systemy grzewcze opalane paliwem stałym,
- 8/ teren do uzbrojenia w sieć elektroenergetyczną, sieć wodociągową, sieć kanalizacji sanitarnej, telekomunikacyjną i gazową.

§17

Teren oznaczony symbolem **33ZD** przeznacza się pod ogrody działkowe. Ustala się następujące warunki zabudowy i użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejące kompleksy ogrodów wraz z ich zabudową,
- 2/ dla nowych terenów ogrodów działkowych wymagane opracowanie planu zagospodarowania z uwzględnieniem podziału na działki o wielkości od 350m² do 600m²,
- 3/ dopuszcza się realizację budynków i wiat gospodarczych, rekreacyjnych o powierzchni całkowitej do 25m²,
- 4/ dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci od 25 do 45°, poziom okapów nie wyżej niż 2,8 m a poziom kalenicy nie wyżej niż 5 m mierząc od średniego poziomu terenu wokół obiektu,
- 5/ budynki i obiekty budowlane o złym stanie technicznym przeznacza się do wyburzenia
- 6/ prowadzona gospodarka winna uwzględniać rozwiązania proekologiczne,
- 7/ dopuszcza się lokalizację elementów punktowych i prowadzenie sieci infrastruktury technicznej zbrojącej teren i „tranzytowej”.
- 8/ dopuszczalne poziomy hałasu przyjmować jak dla terenów wypoczynkowo - rekreacyjnych poza miastem.

§18

Teren oznaczony symbolem **35TG** przeznaczony jest pod obiekty i urządzenia zaopatrzenia w gaz (stacje redukcyjno-pomiarową gazu). Ustala się następujące warunki ich zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ utrzymuje się istniejące obiekty i urządzenia z dopuszczeniem ich rozbudowy i przebudowy,
- 2/ wysokość budynków, obiektów budowlanych i urządzeń nie może przekraczać 4,0m,
- 3/ wydzielony teren wymaga ogrodzenia,
- 4/ powierzchnię terenu nie wykorzystaną pod obiekty i urządzenia zagospodarować zielenią niską,
- 5/ realizacja obiektów i urządzeń funkcji uzupełniających i z zakresu infrastruktury technicznej wg aktualnych warunków technicznych.

§19

Tereny oznaczone symbolami **36RM; 80RM** przeznaczony jest pod użytki rolne – uprawy polowe. Ustala się następujące warunki ich użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejące zagospodarowanie polno-łąkowe,
- 2/ dopuszcza się lokalizację zabudowy stanowiącej składnik gospodarstwa rolniczego wg ustaleń jak dla 37MN, terenów zieleni oraz urządzeń infrastruktury technicznej,
- 3/ utrzymuje się istniejące drogi transportu rolnego; dopuszcza się ich modernizację i przebudowę oraz budowę nowych dróg,
- 4/ utrzymuje się istniejące tereny zieleni w formie remiz śródpolnych, pasów wiatrochronnych i zieleni porastającej brzegi cieków wodnych; dopuszcza się wprowadzenie dodatkowych pasów wiatrochronnych,
- 5/ utrzymuje się istniejące na terenach rolnych wody (płynące i stojące),
- 6/ dopuszcza się ograniczone prowadzenie sieci infrastruktury technicznej z zaleceniem prowadzenia sieci jako podziemnych,
- 7/ istniejące nieużytki przeznaczony jest do rekultywacji w kierunku rolnym.

§20

Tereny oznaczone symbolami **39RP; 40RP; 47RP; 57RP; 63RP; 64RP; 67RP; 68RP; 71RP; 72RP; 74RP; 75RP; 79RP** przeznaczony jest pod użytki rolne – uprawy polowe. Ustala się następujące warunki ich użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejące zagospodarowanie polno-łąkowe,
- 2/ utrzymuje się istniejące drogi transportu rolnego; dopuszcza się ich modernizację i przebudowę oraz budowę nowych dróg transportu rolnego,
- 3/ zakazuje się lokalizacji budynków i obiektów budowlanych (włącznie z zabudową rolną) z wyłączeniem punktowych elementów infrastruktury technicznej
- 4/ utrzymuje się istniejące tereny zieleni w formie remiz śródpolnych, pasów wiatrochronnych i zieleni porastającej brzegi cieków wodnych; dopuszcza się wprowadzenie dodatkowych pasów wiatrochronnych,
- 5/ utrzymuje się istniejące na terenach rolnych wody (płynące i stojące),
- 6/ dopuszcza się ograniczone prowadzenie sieci infrastruktury technicznej z zaleceniem prowadzenia sieci jako podziemnych,
- 7/ istniejące nieużytki przeznaczony jest do rekultywacji w kierunku rolnym

§21

Tereny oznaczone symbolami **41RR; 46RR; 69RR** przeznaczony jest pod wody otwarte – stawy rybaccie oraz usługi komercyjne łowiska. Ustala się następujące warunki ich użytkowania:

- 1/ dopuszcza się na brzegach dodatkowe nasadzenia zieleni wysokiej i niskiej i wprowadzenie urządzeń regulacyjno-przeciwpowodziowych,
- 2/ budynki i obiekty budowlane powinny mieć wysokość nieprzekraczającą 3,5 m mierząc do okapów dachu i 7m do kalenicy; dachy symetryczne o nachyleniu połaci 30-40°,
- 3/ zachowaniu podlega istniejąca zieleń wysoka, dopuszcza się sanitarne wycinki drzew oraz wycinki wymagane względami ochrony przeciwpowodziowej,
- 4/ dopuszcza się ograniczone prowadzenie sieci infrastruktury technicznej,

- 5/ tereny wód otwartych stanowiące podstawowy element ekosystemu wodnego podlegają szczególnej ochronie w zakresie wprowadzenia zanieczyszczeń do wód i antropopresji oddziaływującej na w/w ekosystem,
- 6/ dopuszczalne dodatkowe wykorzystanie terenu na cele rekreacyjne agroturystyki.

§22

Tereny oznaczone symbolami **43ZLp; 44ZLp,ZL-R; 49ZLp,ZL-R; 52ZLp** przeznacza się pod park leśny. Ustala się następujące warunki ich zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ utrzymuje się istniejące zagospodarowanie zielenią typu leśno-parkową,
- 2/ rewaloryzacji poddać należy układ dróg i alei spacerowych związanych z dawnym zespołem pałacowym 11Upz,
- 3/ dopuszcza się dodatkowe nasadzenia zieleni wysokiej i niskiej z zachowaniem kompozycji parku krajobrazowego,
- 4/ dopuszcza się wprowadzenie ścieżek spacerowych, lokalizację obiektów i urządzeń małej architektury służącej rekreacji mieszkańców, turystów oraz kuracjuszy szpitala i sanatorium,
- 5/ pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu przepływające wody otwarte z możliwością ich regulacji i umocnienia brzegów,
- 6/ zachowaniu podlega istniejąca zieleń wysoka,

§23

Teren oznaczony symbolem **45UCt** przeznacza się pod zabudowę usług komercyjnych turystyki (agroturystyki). Ustala się następujące warunki jego zabudowy i zagospodarowania użytkowania:

- 1/ zabudowę usług turystyki zrealizować w formie domów lub pawilonów kempingowych lub w całości lub części w formie zabudowy letniskowej; przy czym zabudowa ta nie może zajmować więcej niż 50% powierzchni terenu,
- 2/ zalecana wielkość działki letniskowej nie powinna przekraczać 700m²; w ramach zagospodarowania działki należy przewidzieć min. 2 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych przypadające na 1 domek,
- 3/ wysokość nowej zabudowy nie może przekraczać 1,5 kondygnacji nadziemnych, poziom okapów zasadniczego dachu nie może przekroczyć 3,5m a poziom kalenicy 6,5 m,
- 4/ ze względu na ekspozycję terenu projektowana zabudowa powinna posiadać jednolity wystrój architektoniczny,
- 5/ dopuszcza się na terenie realizację zabudowy usługowej gastronomicznej wg warunków określonych w pkt.3
- 6/ urządzenia i obiekty sportowo-rekreacyjne (np. boiska do gier małych, place zabaw, mini golf, i in.) zrealizować w otoczeniu zieleni,
- 7/ wzdłuż wody stojącej oznaczonej symbolem 47W wydzielić pas plaży trawiastej ogólnodostępnej,
- 8/ utrzymuje się istniejącą zieleń wysoką,
- 9/ na terenie dopuszcza się realizację obiektów małej architektury oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 10/ wewnętrzną obsługę komunikacyjną przyjąć drogami dojazdowymi o szerokościach w liniach rozgraniczających 10m, z zalecanym ruchem pieszo jezdny, z jezdnią szerokości min. 5m,
- 11/ dla terenu wymagane opracowanie planu zagospodarowania,
- 12/ teren do docelowego uzbrojenia w sieć elektroenergetyczną N/N kablową, sieć wodociągową, sieć kanalizacji sanitarnej, telekomunikacyjną i gazową,
- 13/ ogrzewanie obiektów przyjąć w oparciu o niskoemisyjne źródła energii lub wysokosprawne systemy grzewcze opalane paliwem stałym,
- 14/ dopuszczalne poziomy hałasu przyjmować jak dla terenów wypoczynkowo-rekreacyjnych poza miastem,

§24

Teren oznaczony symbolem **48MRUL** przeznacza się pod zabudowę mieszkalno-usługową gospodarki leśnej z możliwością przekształcenia w zabudowę jednorodziną lub pensjonatową. Ustala się następujące warunki ich zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą zabudowę, przy czym istniejące budynki mogą ulegać przebudowie i rozbudowie z uwzględnieniem wymogów ochrony sanitarnej i konserwatorskiej,
- 2/ lokalizacja nowych budynków w podporządkowaniu zabudowie istniejącej,
- 3/ budynki o złym stanie technicznym nie podlegające ochronie konserwatorskiej przeznaczają się do wyburzenia,
- 4/ architektura i ukształtowanie przebudowywanych i nowych budynków, poprzez układ brył, ukształtowanie dachów, układ i wystrój elewacji oraz materiały winna dostosować obiekty te do historycznie ukształtowanej zabudowy wsi gminy Korfantów,
- 5/ wyklucza się na wszystkich terenach lokalizację usług i przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest ustalenie obowiązku sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko,
- 6/ dopuszcza się inwestycje związane z gospodarką leśną nie zaliczane do mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest ustalenie obowiązku sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko
- 7/ ogrzewanie obiektów docelowo przyjąć w oparciu o niskoemisyjne źródła energii lub wysoko-sprawne systemy grzewcze opalane paliwem stałym,
- 8/ realizacja obiektów i urządzeń funkcji uzupełniających i z zakresu infrastruktury technicznej wg aktualnych warunków technicznych,
- 9/ teren do docelowego uzbrojenia w sieć elektroenergetyczną N/N kablową, sieć wodociągową, sieć kanalizacji sanitarnej, telekomunikacyjną i gazową,
- 10/ dopuszczalne poziomy hałasu przyjąć jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej zagrodowej.

§25

Teren oznaczony symbolem **50UPs** przeznaczają się pod usługi publiczne sportu z dopuszczeniem obiektów mieszkalnictwa zbiorowego, rekreacji i usług handlu, gastronomii. Ustala się następujące warunki jego zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą zabudowę i zagospodarowanie z dopuszczeniem jej przebudowy i rozbudowy powierzchniowej,
- 2/ dopuszcza się realizację nowej zabudowy w nawiązaniu do istniejących obiektów,
- 3/ projektowane budynki realizować jako budynki niskie, wolnostojące, o wysokości do II kondygnacji nadziemnych, z dachami stromymi o nachyleniu połąci $25^{\circ} \div 40^{\circ}$,
- 4/ poziom okapów zasadniczego dachu nie może przekroczyć 7 m a poziom kalenicy 12 m mierząc od średniego poziomu przy budynku,
- 5/ w programie urządzeń sportowych zaleca się m.in.: boisko piłki nożnej, boiska do gier małych, korty tenisowe, urządzenia lekkoatletyczne oraz obiekty i urządzenia treningowe,
- 6/ w zagospodarowaniu terenu uwzględnić utwardzony parking,
- 7/ powierzchnia terenu nie wykorzystana pod zabudowę i inne urządzenia towarzyszące, z wyłączeniem terenu pod niezbędną komunikację wewnętrzną i parkingi, powinna być zagospodarowana zielenią urządzoną typu parkowego z dopuszczeniem urządzeń rekreacyjnych,
- 8/ utrzymuje się na terenie istniejącą zielenią leśną bez zmiany sposobu użytkowania,
- 9/ realizacja obiektów i urządzeń funkcji uzupełniających i z zakresu infrastruktury technicznej wg aktualnych warunków technicznych,
- 10/ teren do docelowego uzbrojenia w sieć elektroenergetyczną, sieć wodociągową, sieć kanalizacji sanitarnej, telekomunikacyjną i gazową,

§26

Teren oznaczony symbolem **53PS** przeznaczają się pod działalność produkcyjną – zabudowę składową i magazynową, parkingu ogólnodostępnego i zieleni urządzonej izolacyjnej.

Ustala się następujące warunki ich zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ dopuszcza się realizację zabudowy związanej z funkcją terenu z utrzymaniem ich w grupie budynków niskich; architektura nowych budynków typu przemysłowego, ich wysokość mierzona od średniego poziomu istniejącego terenu do gzymsów, kalenic i innych poziomych elementów wieńczących budynki nie może przekroczyć 10 m,

- 2/ wyklucza się lokalizację inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których jest wymagane sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko;
- 3/ inwestycje zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko dla których może być wymagane sporządzenie stosownego raportu podlegają postępowaniu w sprawie ocen oddziaływania na środowisko, które winno określić przedsięwzięcia techniczne eliminujące lub ograniczające oddziaływanie na środowisko do wartości normowych,
- 4/ gospodarkę odpadami prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami, minimalizując ich ilość i zapewniając ich odzysk,
- 5/ wyklucza się składowanie, na wolnym powietrzu lub w niezadaszonych budowlach, substancji i materiałów powodujących zanieczyszczenie powietrza, gleby i wód podziemnych,
- 6/ w obrębie działki lokalizacja parkingu samochodów osobowych pracowników zatrudnionych na terenie 53PS i 59PP przyjmując wskaźnik 0,3 stanowiska na 1 zatrudnionego oraz parkingu samochodów obsługi transportu wyrobów i materiałów,
- 7/ zieleń urządzoną o charakterze izolacyjnym wprowadzić od strony drogi powiatowej nr 1532 O,
- 8/ dopuszczalny wtórny podział terenu,
- 9/ ogrzewanie obiektów docelowo przyjąć w oparciu o niskoemisyjne źródła energii lub wysoko-sprawne systemy grzewcze opalane paliwem stałym,
- 10/ realizacja obiektów i urządzeń funkcji uzupełniających i z zakresu infrastruktury technicznej wg aktualnych warunków technicznych,
- 11/ gospodarkę ściekami przemysłowymi i bytowymi prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami, minimalizując ich ilość i zapewniając zachowanie norm jakości wód,
- 12/ wody deszczowe odprowadzić po ich podczyszczeniu do kanalizacji deszczowej, a w przypadku braku możliwości takiego odprowadzenia zastosować wewnętrzne systemy ich gromadzenia i oczyszczania zapewniające zgodność stanu gospodarki ściekowej z przepisami szczególnymi,
- 13/ docelowo teren przewidziany do uzbrojenia w sieć elektroenergetyczną kablową N/N i SN, sieć wodociągową, sieć kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, telekomunikacyjną i gazową,

§27

Tereny oznaczone symbolami **55ZL** przeznacza się pod las gospodarczy. Ustala się następujące warunki jego użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą zieleń wysoką i średniowysoką, dopuszcza się gospodarcze i sanitarne wycinki,
- 2/ tereny leśne ustala się jako ekosystem leśny,
- 3/ gospodarkę leśną (i zalesianie) prowadzić w oparciu o plany urządzenia lasu i studium granicy polno-leśnej z uwzględnieniem zasady dopasowania składu gatunkowego nowych nasadzeń (zalesienia) do warunków siedliskowych obszarów przeznaczonych pod te nasadzenia (zalesienia),
- 4/ utrzymuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej; dopuszcza się ich modernizację i przebudowę,
- 5/ utrzymuje się istniejące na terenach leśnych wody (płynące i stojące),
- 6/ zasadniczo nie dopuszcza się prowadzenia przez teren nowych sieci infrastruktury technicznej za wyjątkiem lokalizacji elementów i obiektów proekologicznych układów kanalizacji deszczowej np. rowów melioracyjnych, stawów i otwartych suchych oczek wodnych kanalizacji burzowej,
- 7/ dopuszcza się wykorzystanie lasów na cele rekreacyjne (lasy masowego wypoczynku), w uzgodnieniu ze służbami leśnymi dopuszcza się wydzielenie szlaków turystycznych, ciągów pieszych i rowerowych, ciągów dydaktycznych, in.,
- 8/ utrzymuje się istniejące obiekty kultury, kultu religijnego, miejsc pamięci, in.

§28

Tereny oznaczone symbolami **56ZL-R; 66ZL,ZL-R; 78ZL-R** przeznacza się pod las gospodarczy z dopuszczeniem dolesień przyległych terenów rolnych. Ustala się następujące warunki jego użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą zieleń wysoką i średniowysoką, dopuszcza się gospodarcze i sanitarne wycinki,

- 2/ tereny leśne wraz z przyległymi terenami rolnymi znajdującymi się w granicach polno-leśnych ustala się jako ekosystem leśny,
- 3/ gospodarkę leśną i zalesianie prowadzić w oparciu o plany urządzenia lasu i studium granicy polno-leśnej z uwzględnieniem zasady dopasowania składu gatunkowego nowych nasadzeń do warunków siedliskowych obszarów przeznaczonych pod te nasadzenia,
- 4/ utrzymuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej; dopuszcza się ich modernizację i przebudowę,
- 5/ zasadniczo nie dopuszcza się prowadzenia przez teren nowych sieci infrastruktury technicznej za wyjątkiem lokalizacji elementów i obiektów proekologicznych układów kanalizacji deszczowej np. rowów melioracyjnych, stawów i otwartych suchych oczek wodnych kanalizacji burzowej

§29

Teren oznaczony symbolem **58MR** przeznaczają się pod zabudowę mieszkalną zagrodową z możliwością przekształceń na jednorodziną i lokalizacji obiektów lokalnych usług. Ustala się następujące warunki ich zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą zabudowę, przy czym istniejące budynki mogą ulegać przebudowie i rozbudowie z uwzględnieniem wymogów ochrony sanitarnej i konserwatorskiej,
- 2/ lokalizacja nowych budynków funkcji podstawowej i funkcji uzupełniających winna odbywać się na zasadach plombowych i odtworzeniowych z uwzględnieniem istniejących linii zabudowy w dostosowaniu architektonicznym do istniejącej zabudowy wsi o zachowanych cechach stylowych,
- 3/ dopuszcza się realizację 1-kondygnacyjnych wolnostojących lub dobudowanych do budynku mieszkalnego obiektów gospodarczych, usługowych i garaży o architekturze nawiązującej do budynków mieszkalnych,
- 4/ budynki o złym stanie technicznym nie podlegające ochronie konserwatorskiej przeznaczają się do wyburzenia,
- 5/ wzdłuż ulic zaleca się przystosowanie parterów budynków na cele usług lokalnych np. z zakresu handlu, rzemiosła itp.,
- 6/ przy skrzyżowaniu proj. obwodnicy Korfantowa i drogi woj.405 dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń technicznego zaplecza motoryzacji (np. warsztat obsługi, stacja paliw, motel itp.) – teren ograniczony rowem melioracyjnym,
- 7/ architektura i ukształtowanie przebudowywanych i nowych budynków, poprzez układ brył, ukształtowanie dachów, układ i wystrój elewacji oraz materiały winna dostosować obiekty te do historycznie ukształtowanej zabudowy wsi i w/w drogami,
- 8/ wysokość przebudowywanej i nowej zabudowy nie może przekraczać 2 kondygnacji nadziemnych, poziom okapów zasadniczego dachu nie może przekroczyć 6 m a poziom kalenicy 12,0 m mierząc od średniego poziomu przy budynku,
- 9/ istniejące budynki o II kondygnacjach nadziemnych i dachu stromym wyklucza się z nadbudowy przy jednoczesnym dopuszczeniu przebudowy nieużytkowanych poddaszy na cele mieszkalne,
- 10/ dachy strome o nachyleniu 30-45° kryte dachówką lub materiałami dachówko podobnymi, w przestrzeni poddaszy zalecana 1 kondygnacja użytkowa,
- 11/ w zabudowie jednorodzinnej dopuszcza się dodatkowy lokal mieszkalny,
- 12/ wyklucza się lokalizację usług i przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest ustalenie obowiązku sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko,
- 13/ dopuszcza się inwestycje nie zaliczane do mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest ustalenie obowiązku sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, przy spełnieniu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie,
- 14/ ogrzewanie obiektów docelowo przyjąć w oparciu o niskoemisyjne źródła energii lub wysoko-sprawne systemy grzewcze opalane paliwem stałym,
- 15/ realizacja obiektów i urządzeń funkcji uzupełniających i z zakresu infrastruktury technicznej wg aktualnych warunków technicznych,
- 16/ teren do docelowego uzbrojenia w sieć elektroenergetyczną N/N kablową, sieć wodociągową, sieć kanalizacji sanitarnej, telekomunikacyjną i gazową,
- 17/ dopuszczalne poziomy hałasu przyjąć jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej zagrodowej.

§30

Teren oznaczony symbolem **60KS** przeznacza się pod obiekty i urządzenia obsługi transportu samochodowego z dopuszczeniem lokalizacji funkcji handlu, gastronomii, mieszkalnictwa zbiorowego, obsługi turystyki itp.. Ustala się następujące warunki jego użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą zabudowę związaną z funkcją terenu; dopuszcza się jej modernizację i rozbudowę,
- 2/ wysokość zabudowy max.6,0m do okapu dachu wiat nad dystrybutorami, pawilonu handlowego i gastronomicznego stacji,
- 3/ w rozwiązaniach technologicznych stacji przewidzieć zabezpieczenia przed przedostaniem się substancji ropopochodnych do gruntu, hermetyzację gospodarki paliwowej, monitoring wód gruntowych poprzez założenie piezometrów,
- 4/ dla stacji paliw wymagane przeprowadzenie postępowania w sprawie ocen oddziaływania na środowisko,
- 5/ wyklucza się składowanie, na wolnym powietrzu lub w niezadaszonych budowlach, substancji i materiałów powodujących zanieczyszczenie powietrza, gleby i wód podziemnych,
- 6/ wody deszczowe z utwardzonego parkingu i dróg komunikacji wewnętrznej odprowadzić po ich podczyszczeniu do kanalizacji deszczowej,
- 7/ dopuszczalna dodatkowa funkcja mieszkalno-motelowa w ilości do 20 miejsc noclegowych,
- 8/ ogrzewanie obiektów przyjąć w oparciu o niskoemisyjne źródła energii,
- 9/ realizacja obiektów i urządzeń funkcji uzupełniających i z zakresu infrastruktury technicznej wg aktualnych warunków technicznych,
- 10/ docelowo teren przewidziano do uzbrojenia w sieć elektroenergetyczną kablową N/N, sieć wodociągową, sieć kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, telekomunikacyjną i gazową.

§31

Teren oznaczony symbolem **61PP/RO** przeznacza się pod zabudowę obiektów produkcji roślinnej gospodarki rolnej z możliwością przekształceń na jednorodzinną i lokalizacji obiektów lokalnych usług rzemiosła produkcyjnego. Ustala się następujące warunki ich zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą zabudowę, przy czym istniejące budynki mogą ulegać przebudowie i rozbudowie z uwzględnieniem wymogów ochrony sanitarnej i konserwatorskiej,
- 2/ lokalizacja nowych budynków funkcji podstawowej i funkcji uzupełniających winna odbywać się na zasadach jak dla terenu 58MR,
- 3/ wzdłuż ulic zaleca się przystosowanie parterów budynków na cele usługowe,
- 4/ istniejące budynki dopuszcza się do przebudowy dostosowującej je do zabudowy historycznie ukształtowanej ulicy Ulianówka,
- 5/ dopuszczalna funkcja mieszkalna właściciela obiektów działalności gospodarczo -produkcyjnej,
- 6/ dopuszcza się inwestycje nie zaliczane do mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest ustalenie obowiązku sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia,
- 7/ ogrzewanie obiektów docelowo przyjąć w oparciu o niskoemisyjne źródła energii lub wysoko-sprawne systemy grzewcze opalane paliwem stałym,
- 8/ realizacja obiektów i urządzeń funkcji uzupełniających i z zakresu infrastruktury technicznej wg aktualnych warunków technicznych,
- 9/ teren do docelowego uzbrojenia w sieć elektroenergetyczną N/N kablową, sieć wodociągową, sieć kanalizacji sanitarnej, telekomunikacyjną i gazową,
- 10/ dopuszczalne poziomy hałasu przyjąć jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej zagrodowej.

§32

Teren oznaczony symbolem **70TK1** przeznacza się pod urządzenia i obiekty oczyszczania ścieków. Ustala się następujące warunki jego zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ utrzymuje się istniejące zagospodarowanie terenu; istniejące urządzenia i obiekty mogą podlegać rozbudowie i modernizacji z uwzględnieniem wymogów technicznych i ochrony sanitarnej,
- 2/ dopuszczalna realizacja nowych budynków, urządzeń i obiektów związanych z funkcją terenu; przy czym wysokość zabudowy nie może przekraczać 7 m,

- 3/ uciążliwość urządzeń i obiektów nie może wykraczać poza granice wyznaczonego terenu określonego tytułem prawnym właściciela,
- 4/ w zagospodarowaniu terenu dopuszcza się nasadzenia zieleni (o charakterze izolacyjnym),
- 5/ w obrębie terenu dopuszcza się prowadzenie podziemnych i naziemnych sieci infrastruktury technicznej,

§33

Teren oznaczony symbolem **76TW** przeznaczają się pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej związanej z zaopatrzeniem w wodę. Ustala się następujące warunki ich zabudowy i użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą zabudowę obiektami i urządzeniami z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy,
- 2/ dopuszcza się realizację nowych obiektów i urządzeń przy czym ich wysokość nie powinna przekraczać 6,0m nad poziom przyległego terenu; lokalizacja wg ogólnych i branżowych warunków technicznych,
- 3/ teren w obrębie ogrodzenia stacji wodociągowej stanowi jej strefę ochrony pośredniej wewnętrznej ujęcia wody podziemnej, obowiązują normowe ograniczenia użytkowania, a w strefie ochrony pośredniej zewnętrznej oznaczonej na rysunku planu, obowiązuje zakaz rolniczego wykorzystania ścieków, przechowywania i składowania odpadów promieniotwórczych, lokalizowania wysypisk i wylewisk odpadów komunalnych i przemysłowych, lokalizowania nowych ujęć wód podziemnych,
- 4/ prowadzona działalność produkcyjna i gospodarka ogólna winna uwzględniać rozwiązania proekologiczne.

§34

Teren oznaczony symbolem **77TO2** przeznaczają się pod gminne składowisko odpadów komunalnych. Ustala się następujące warunki jego zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ utrzymuje się istniejące składowisko odpadów, posiadające uregulowany stan formalno-prawny w zakresie ochrony środowiska,
- 2/ dopuszcza się realizację budynków i obiektów budowlanych o wysokości do 4 m nad poziom terenu,
- 3/ rekultywacja terenu po zakończeniu eksploatacji składowiska w kierunku leśnym.

§35

Tereny oznaczone symbolami **03KUg; 02KUg** przeznaczają się pod drogi (ulic) główne. Ustala się następujące warunki ich zabudowy i użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejące drogi w ciągu dróg wojewódzkich „405” i „407” z dopuszczaniem ich przebudowy i rozbudowy,
- 2/ projektuje się „północne” obejście m. Korfantowa z przeprawą mostową przez rz. Ścinawa Niemodlińska (w ciągu drogi wojewódzkiej nr 407),
- 3/ przyjmuje się szerokość w liniach rozgraniczających na 30 m z dopuszczeniem poszerzeń wynikających z dodatkowych funkcji drogi,
- 4/ dla projektowanej przeprawy mostowej założyć szerokość pomiędzy przyczółkami nie mniej niż 150 m,
- 5/ docelowa jezdnia pojedyncza o szerokości 11 m (2x3,5+ 2x2m);
- 6/ pozostałe parametry wg branżowych warunków technicznych,
- 7/ urządzenia techniczne (znaki drogowe, tablice, szafki instalacyjne, lampy, słupy) winny tworzyć skoordynowaną sieć urządzeń dostosowanych do właściwych warunków technicznych i otaczającego krajobrazu,
- 8/ zaleca się aby sieci i instalacje infrastruktury technicznej obsługujące drogę były prowadzone jako podziemne,
- 9/ zaleca się obrzeżne wprowadzenie zieleni średniej i wysokiej.

§36

Teren oznaczony symbolem **05KUg** przeznaczają się pod drogi (ulice) główne. Ustala się następujące warunki jego zabudowy i użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą drogę na odcinku drogi powiatowej 1530 O dopuszcza się jej przebudowę i rozbudowę,

- 2/ na odcinku miejskim projektuje się docelowo „wschodnie” obejście miasta,
- 3/ przyjmuje się dla nich szerokość w liniach rozgraniczających na 30m z dopuszczeniem poszerzeń wynikających z dodatkowych funkcji drogi,
- 4/ jezdnia pojedyncza o szerokości 6-7m,
- 5/ na terenach przyległych do terenów zabudowanych chodnik, szerokości min. 2m,
- 6/ pozostałe parametry wg branżowych warunków technicznych,
- 7/ urządzeń technicznych (znaki drogowe, tablice, szafki instalacyjne, lampy, słupy) winny tworzyć skoordynowaną sieć urządzeń dostosowanych do otoczenia,
- 8/ zaleca się aby sieci i instalacje infrastruktury technicznej obsługujące drogę były prowadzone jako podziemne,
- 9/ zaleca się obrzeżne wprowadzenie zieleni wysokiej.

§37

Tereny oznaczone symbolami **02dKUg; 05KUg; 013KUg** przeznacza się pod drogi główne, a **09KUz** pod drogi (ulice) lokalne. Ustala się następujące warunki ich zabudowy i użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejące drogi na odcinkach dróg wojewódzkich 407 i 405, powiatowych 1532 O, 1524 O, 1526 O, 1530 O; dopuszcza się ich przebudowę i rozbudowę,
- 2/ przyjmuje się szerokość w liniach rozgraniczających na 30m dla dróg głównych i 20 m dla dróg zbiorczych, z dopuszczeniem poszerzeń wynikających z dodatkowych funkcji drogi,
- 3/ jezdnia pojedyncza o szerokości 6-7m,
- 4/ na terenach przyległych do terenów zabudowanych chodnik, szerokości min. 2m,
- 5/ pozostałe parametry wg branżowych warunków technicznych,
- 6/ dopuszczalne wprowadzenie pasów postojowo-parkingowych oraz obiektów małej architektury, reklam i urządzeń technicznych (znaki drogowe, tablice, szafki instalacyjne, lampy, słupy); elementy te winny tworzyć skoordynowaną sieć urządzeń dostosowanych do otoczenia,
- 7/ zaleca się aby sieci i instalacje infrastruktury technicznej obsługujące drogę były prowadzone jako podziemne,
- 8/ zaleca się obrzeżne wprowadzenie zieleni wysokiej.

Rozdział III

Ustalenia dla wsi WŁOSTOWA

§1

Tereny oznaczone symbolami **1UP,UC, 7UPi** przeznacza się pod zabudowę lokalnych usług publicznych i komercyjnych handlu, rzemiosła, kultury i innych oraz administracji . Ustala się następujące warunki ich zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą zabudowę, przy czym istniejące budynki mogą ulegać przebudowie i rozbudowie z uwzględnieniem wymogów ochrony sanitarnej i konserwatorskiej,
- 2/ lokalizacja nowych budynków funkcji podstawowej i funkcji uzupełniających winna odbywać się na zasadach plombowych i odtworzeniowych z uwzględnieniem istniejących linii zabudowy w dostosowaniu architektonicznym do istniejącej zabudowy wsi o zachowanych cechach stylowych,
- 3/ architektura i ukształtowanie przebudowywanych i nowych budynków, poprzez układ brył, ukształtowanie dachów, układ i wystrój elewacji oraz materiały winna dostosować obiekty te do historycznie ukształtowanej zabudowy wsi,
- 4/ wysokość przebudowywanej i nowej zabudowy nie może przekraczać 2 kondygnacji nadziemnych, poziom okapów zasadniczego dachu nie może przekroczyć 6 m a poziom kalenicy 10,0 m mierząc od średniego poziomu przy budynku,
- 5/ dachy strome o nachyleniu 30-45° kryte dachówką lub materiałami dachówko podobnymi, w przestrzeni poddaszy zalecana 1 kondygnacja użytkowa,
- 6/ wyklucza się na wszystkich terenach lokalizację usług i przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest ustalenie obowiązku sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko,

- 7/ wyklucza się inwestycje nie zaliczane do mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest ustalenie obowiązku sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko,
- 8/ ogrzewanie obiektów docelowo przyjąć w oparciu o niskoemisyjne źródła energii lub wysoko-sprawne systemy grzewcze opalane paliwem stałym,
- 9/ realizacja obiektów i urządzeń funkcji uzupełniających i z zakresu infrastruktury technicznej wg aktualnych warunków technicznych,
- 10/ teren do docelowego uzbrojenia w sieć elektroenergetyczną N/N kablową, sieć wodociągową, sieć kanalizacji sanitarnej, telekomunikacyjną i gazową,
- 11/ dopuszczalne poziomy hałasu przyjąć jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej zagrodowej.

§2

Tereny oznaczone symbolami **2MR; 4MR; 5MR; 6MR; 8MR; 15MR; 17MR** przeznacza się pod zabudowę mieszkalną zagrodową z możliwością przekształceń na jednorodziną i lokalizacji plombowych obiektów lokalnych usług bytowych rzemiosła i handlu, kultury . Ustala się następujące warunki ich zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą zabudowę, przy czym istniejące budynki mogą ulegać przebudowie i rozbudowie z uwzględnieniem wymogów ochrony sanitarnej i konserwatorskiej,
- 2/ lokalizacja nowych budynków funkcji podstawowej i funkcji uzupełniających winna odbywać się na zasadach plombowych i odtworzeniowych z uwzględnieniem istniejących linii zabudowy w dostosowaniu architektonicznym do istniejącej zabudowy wsi o zachowanych cechach stylowych,
- 3/ dopuszcza się realizację 1-kondygnacyjnych wolnostojących lub dobudowanych do budynku mieszkalnego obiektów gospodarczych, usługowych i garaży o architekturze nawiązującej do budynków mieszkalnych,
- 4/ budynki o złym stanie technicznym nie podlegające ochronie konserwatorskiej przeznacza się do wyburzenia,
- 5/ wzdłuż ulic zaleca się przystosowanie parterów budynków na cele usług lokalnych z zakresu handlu, rzemiosła,
- 6/ architektura i ukształtowanie przebudowywanych i nowych budynków, poprzez układ brył, ukształtowanie dachów, układ i wystrój elewacji oraz materiały winna dostosować obiekty te do historycznie ukształtowanej zabudowy wsi,
- 7/ wysokość przebudowywanej i nowej zabudowy nie może przekraczać 2 kondygnacji nadziemnych, poziom okapów zasadniczego dachu nie może przekroczyć 6 m a poziom kalenicy 10,0 m mierząc od średniego poziomu przy budynku,
- 8/ istniejące budynki o II kondygnacjach nadziemnych i dachu stromym wyklucza się z nadbudowy przy jednoczesnym dopuszczeniu przebudowy nieużytkowanych poddaszy na cele mieszkalne,
- 9/ dachy strome o nachyleniu 35-50° kryte dachówką lub materiałami dachówko podobnymi, w przestrzeni poddaszy zalecana 1 kondygnacja użytkowa,
- 10/ w zabudowie jednorodzinnej dopuszcza się dodatkowy lokal mieszkalny,
- 11/ wyklucza się na wszystkich terenach lokalizację usług i przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest ustalenie obowiązku sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko,
- 12/ dopuszcza się inwestycje związane z gospodarką rolną (w tym z hodowlą zwierząt) nie zaliczane do mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest ustalenie obowiązku sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, przy spełnieniu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie,
- 13/ ogrzewanie obiektów docelowo przyjąć w oparciu o niskoemisyjne źródła energii lub wysoko-sprawne systemy grzewcze opalane paliwem stałym,
- 14/ realizacja obiektów i urządzeń funkcji uzupełniających i z zakresu infrastruktury technicznej wg aktualnych warunków technicznych,
- 15/ teren do docelowego uzbrojenia w sieć elektroenergetyczną N/N kablową, sieć wodociągową, sieć kanalizacji sanitarnej, telekomunikacyjną i gazową,
- 16/ dopuszczalne poziomy hałasu przyjąć jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej zagrodowej.

§3

Teren oznaczony symbolem **3UPo** przeznacza się pod usługi publiczne – oświaty. Ustala się następujące warunki jego zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą zabudowę z dopuszczeniem jej przebudowy i rozbudowy powierzchniowej oraz urządzenia sportu i rekreacji,
- 2/ dopuszcza się realizację nowych obiektów w nawiązaniu do architektury istniejących budynków,
- 3/ projektowane obiekty realizować jako budynki niskie, wolnostojące, o wysokości do 3 kondygnacji nadziemnych,
- 4/ poziom okapów zasadniczego dachu w budynkach projektowanych nie może przekroczyć 7,5m a poziom kalenicy 14 m mierząc od średniego poziomu przy budynku,
- 5/ w programie urządzeń sportowych na terenie szkolnym zaleca się realizację boisk (do gier małych), basenu kąpielowego, bieżni i skoczni; a na terenie przedszkola placu zabaw,
- 6/ w zagospodarowaniu terenu uwzględniać parkingi dla zatrudnionych,
- 7/ powierzchnia terenu nie wykorzystana pod zabudowę i inne urządzenia towarzyszące, z wyłączeniem terenu pod niezbędną komunikację wewnętrzną i parkingi, powinna być zagospodarowana zielenią urządzoną typu parkowego z dopuszczeniem urządzeń rekreacyjnych,
- 8/ realizacja obiektów i urządzeń funkcji uzupełniających i z zakresu infrastruktury technicznej wg aktualnych warunków technicznych,
- 9/ tereny do uzbrojenia w sieć elektroenergetyczną, sieć wodociągową, sieć kanalizacji sanitarnej, telekomunikacyjną i gazową, dopuszczalne poziomy hałasu przyjmować jak dla terenów zabudowy związanej z wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży.

§4

Teren oznaczony symbolem **9RUo, KS** przeznacza się pod bazę ogólną wieloprzestrzennego gospodarstwa rolnego. Ustala się następujące warunki jego użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą zabudowę przy czym istniejące budynki mogą ulegać przebudowie, rozbudowie z utrzymaniem ich w grupie budynków niskich; dopuszcza się realizację nowej zabudowy,
- 2/ budynki i obiekty w złym stanie technicznym mogą podlegać likwidacji,
- 3/ dopuszcza się funkcje mieszane z wykluczeniem inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko dla których jest wymagane sporządzenie stosownego raportu; uciążliwość obiektów i urządzeń na granicy winna spełniać wymogi określone dla terenu sąsiedniego, w zagospodarowaniu dopuszcza się rozdział funkcjonalno-przestrzenne poszczególnych sektorów funkcjonalnych na odrębne podmioty gospodarcze,
- 4/ inwestycje zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko dla których może być wymagane sporządzenie stosownego raportu podlegają postępowaniu w sprawie ocen oddziaływania na środowisko, które winno określić przedsięwzięcia techniczne eliminujące lub ograniczające oddziaływanie na środowisko do wartości normowych,
- 5/ gospodarkę odpadami prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami, minimalizując ich ilość i zapewniając ich odzysk,
- 6/ wyklucza się składowanie, na wolnym powietrzu lub w niezadaszonych budowlach, substancji i materiałów powodujących zanieczyszczenie powietrza, gleby i wód podziemnych,
- 7/ architektura nowych budynków typu przemysłowego, ich wysokość mierzona od średniego poziomu istniejącego terenu do gzymsów, kalenic i innych poziomych elementów wieńczących budynki nie może przekroczyć 10 m,
- 8/ w obrębie działki przewidzieć ogólnodostępny parking dla samochodów osobowych pracowników i osób korzystających z usług zakładu,
- 9/ realizacja obiektów i urządzeń funkcji uzupełniających i z zakresu infrastruktury technicznej wg aktualnych warunków technicznych,
- 10/ docelowo teren przewidziany do uzbrojenia w sieć elektroenergetyczną kablową N/N i SN, sieć wodociągową, sieć kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, telekomunikacyjną i gazową.
- 11/ utrzymuje się istniejącą stację paliw; dopuszcza się jej przebudowę i modernizację; wysokość zabudowy max.6,0m do okapu dachu wiat nad dystrybutorami, pawilonu handlowego stacji; w rozwiązaniach technologicznych stacji przewidzieć zabezpieczenia przed przedostaniem się substancji ropopochodnych do gruntu, hermetyzację gospodarki paliwowej, monitoring wód gruntowych poprzez za-

łożenie piezometrów; dla stacji paliw wymagane przeprowadzenie postępowania w sprawie ocen oddziaływania na środowisko,

12/ wyklucza się składowanie, na wolnym powietrzu lub w niezadaszonych budowlach, substancji i materiałów powodujących zanieczyszczenie powietrza, gleby i wód podziemnych,

13/ wody deszczowe z utwardzonego parkingu i dróg komunikacji wewnętrznej odprowadzić po ich podczyszczeniu do kanalizacji deszczowej.

§5

Teren oznaczony symbolem **10TE2** przeznacza się pod inne urządzenia elektroenergetyczne (stację transformatorową). Ustala się następujące warunki jego użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejące obiekty i urządzenia z dopuszczeniem ich rozbudowy i przebudowy,
- 2/ wyklucza się lokalizację stacji słupowych,
- 3/ powierzchnię terenu nie wykorzystaną pod obiekty elektroenergetyczne zagospodarować zielenią niską,
- 4/ doprowadzenie mocy do stacji transformatorowych docelowo liniami kablowymi,
- 5/ zabrania się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- 6/ w obrębie terenu dopuszcza się lokalizację urządzeń telekomunikacyjnych,
- 7/ realizacja obiektów i urządzeń funkcji uzupełniających i z zakresu infrastruktury technicznej wg aktualnych warunków technicznych.

§6

Teren oznaczony symbolem **11RUo** przeznacza się pod bazę hodowlaną wielkoprzestrzennego gospodarstwa rolnego. Ustala się następujące warunki jego użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą zabudowę przy czym istniejące budynki mogą ulegać przebudowie, rozbudowie z utrzymaniem ich w grupie budynków niskich; dopuszcza się realizację nowej zabudowy,
- 2/ budynki i obiekty w złym stanie technicznym mogą podlegać likwidacji,
- 3/ dopuszcza się funkcje mieszane z wykluczeniem inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których jest wymagane sporządzenie stosownego raportu; uciążliwość obiektów i urządzeń na granicy winna spełniać wymogi określone dla terenu sąsiedniego,
- 4/ inwestycje zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których może być wymagane sporządzenie stosownego raportu, podlegają postępowaniu w sprawie ocen oddziaływania na środowisko, które winno określić przedsięwzięcia techniczne eliminujące lub ograniczające oddziaływanie na środowisko do wartości normowych,
- 5/ gospodarkę odpadami prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami, minimalizując ich ilość i zapewniając ich odzysk,
- 6/ wyklucza się składowanie, na wolnym powietrzu lub w niezadaszonych budowlach, substancji i materiałów powodujących zanieczyszczenie powietrza, gleby i wód podziemnych,
- 7/ architektura nowych budynków typu przemysłowego, ich wysokość mierzona od średniego poziomu istniejącego terenu do gzymsów, kalenic i innych poziomych elementów wieńczących budynki nie może przekroczyć 10 m,
- 8/ w obrębie działki przewidzieć ogólnodostępny parking dla samochodów osobowych pracowników i osób korzystających z usług zakładu,
- 9/ realizacja obiektów i urządzeń funkcji uzupełniających i z zakresu infrastruktury technicznej wg aktualnych warunków technicznych,
- 10/ docelowo teren przewidziany do uzbrojenia w sieć elektroenergetyczną kablową N/N i SN, sieć wodociągową, sieć kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, telekomunikacyjną i gazową.

§7

Tereny oznaczone symbolami **12RR,Uct**; **14RR, Uct** przeznacza się pod wody otwarte – stawy rybne oraz usług komercyjnych łowiska. Ustala się następujące warunki ich użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejące stawy rybne; dopuszcza się na brzegach dodatkowe nasadzenia zieleni wysokiej i niskiej i wprowadzenie urządzeń regulacyjno-przeciwpowodziowych,
- 2/ zachowaniu podlega istniejąca zieleń wysoka, dopuszcza się sanitarne wycinki drzew oraz wycinki wymagane względami ochrony przeciwpowodziowej,
- 3/ dopuszcza się ograniczone, prowadzenie sieci infrastruktury technicznej,
- 4/ tereny wód otwartych stanowiące podstawowy element ekosystemu wodnego podlegają szczególnej ochronie w zakresie wprowadzenia zanieczyszczeń do wód i antropopresji oddziaływującej na w/w ekosystem,
- 5/ dopuszczalne dodatkowe wykorzystanie terenu na cele rekreacyjne (agroturystyki) –

§8

Teren oznaczony symbolem **13TK1** przeznacza się pod urządzenia i obiekty oczyszczania ścieków. Ustala się następujące warunki jego zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ realizacja obiektów i urządzeń z uwzględnieniem wymogów technicznych i ochrony sanitarnej,
- 2/ dopuszczalna alternatywnie realizacja przepompowni ścieków na części terenu i korekta granicy z terenem 11RP,
- 3/ wysokość zabudowy nie może przekraczać 6m,
- 4/ uciążliwość urządzeń i obiektów nie może wykraczać poza granice wyznaczonego terenu określonego tytułem prawnym właściciela,
- 5/ w zagospodarowaniu terenu dopuszcza się nasadzenia zieleni (o charakterze izolacyjnym),
- 6/ w obrębie terenu dopuszcza się prowadzenie podziemnych i naziemnych sieci infrastruktury technicznej,

§9

Teren oznaczony symbolem **16MM** przeznacza się pod zabudowę mieszkalną mieszaną wielo i jednorodziną z urządzeniami i obiektami funkcji uzupełniających. Ustala się następujące warunki jego zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą zabudowę, przy czym istniejące budynki mogą ulegać przebudowie i rozbudowie z uwzględnieniem wymogów ochrony konserwatorskiej,
- 2/ lokalizacja nowych budynków funkcji podstawowej i funkcji uzupełniających winna odbywać się na zasadach plombowych i odtworzeniowych z uwzględnieniem istniejących linii zabudowy w dostosowaniu architektonicznym do sąsiedniej istniejącej zabudowy o zachowanych historycznych cechach stylowych,
- 3/ budynki o złym stanie technicznym nie podlegające ochronie konserwatorskiej przeznacza się do wyburzenia,
- 4/ architektura i ukształtowanie przebudowywanych budynków, poprzez układ brył, ukształtowanie dachów, układ oraz wystrój i materiały elewacji winna dostosować obiekty te do historycznie ukształtowanej zabudowy wsi,
- 5/ wysokość przebudowywanej i nowej zabudowy nie może przekraczać 3 kondygnacji nadziemnych, poziom okapów zasadniczego dachu nie może przekroczyć 5 m a poziom kalenicy 12,0 m mierząc od średniego poziomu przy budynku,
- 6/ dachy strome o nachyleniu 37-50° kryte dachówką lub materiałami dachówko podobnymi, w przestrzeni poddaszy zalecana min. 1 kondygnacja użytkowa,
- 7/ ogrzewanie obiektów docelowo przyjąć w oparciu o niskoemisyjne źródła energii lub wysokosprawne systemy grzewcze opalane ekologicznym paliwem stałym,
- 8/ realizacja obiektów i urządzeń funkcji uzupełniających oraz z zakresu infrastruktury technicznej wg aktualnych warunków technicznych,
- 9/ teren do docelowego uzbrojenia w sieć elektroenergetyczną N/N kablową, sieć wodociągową, sieć kanalizacji sanitarnej, telekomunikacyjną i gazową,
- 10/ dopuszczalne poziomy hałasu przyjąć jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§10

Tereny oznaczone symbolami **18RP; 20RP; 21RP; 23RP; 24RP; 25RP; 26RP** przeznacza się pod użytki rolne – uprawy polowe. Ustala się następujące warunki ich użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejące zagospodarowanie polno-łąkowe,

- 2/ utrzymuje się istniejące drogi transportu rolnego; dopuszcza się ich modernizację i przebudowę oraz budowę nowych dróg,
- 3/ utrzymuje się istniejące tereny zieleni w formie remiz śródpolnych, pasów wiatrochronnych i zieleni porastającej brzegi cieków wodnych; dopuszcza się wprowadzenie dodatkowych pasów wiatrochronnych,
- 4/ utrzymuje się istniejące na terenach rolnych wody (płynące i stojące),
- 5/ dopuszcza się ograniczone prowadzenie sieci infrastruktury technicznej z zaleceniem prowadzenia sieci jako podziemnych,
- 6/ istniejące nieużytki przeznaczają się do rekultywacji w kierunku rolnym

§11

Tereny oznaczone symbolami **19ZL** przeznaczają się pod las gospodarczy. Ustala się następujące warunki jego użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą zielenią wysoką i średniowysoką, dopuszcza się gospodarcze i sanitarne wycinki,
- 2/ tereny leśne ustala się jako ekosystem leśny,
- 3/ gospodarkę leśną (i zalesianie) prowadzić w oparciu o plany urządzenia lasu i studium granicy polno-leśnej z uwzględnieniem zasady dopasowania składu gatunkowego nowych nasadzeń (zalesienia) do warunków siedliskowych obszarów przeznaczonych pod te nasadzenia (zalesienia),
- 4/ utrzymuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej; dopuszcza się ich modernizację i przebudowę,
- 5/ utrzymuje się istniejące na terenach leśnych wody (płynące i stojące),
- 6/ zasadniczo nie dopuszcza się prowadzenia przez teren nowych sieci infrastruktury technicznej za wyjątkiem lokalizacji elementów i obiektów proekologicznych układów kanalizacji deszczowej np. rowów melioracyjnych, stawów i otwartych suchych oczek wodnych kanalizacji burzowej,
- 7/ dopuszcza się wykorzystanie lasów na cele rekreacyjne (lasy masowego wypoczynku), w uzgodnieniu ze służbami leśnymi dopuszcza się wydzielenie szlaków turystycznych, ciągów pieszych i rowerowych, ciągów dydaktycznych, in.,
- 8/ utrzymuje się istniejące obiekty kultury, kultu religijnego, miejsc pamięci, in.

§12

Tereny oznaczone symbolem **1RR** przeznaczają się pod wody otwarte – stawy rybne. Ustala się następujące warunki ich użytkowania:

- 1/ dopuszcza się na brzegach dodatkowe nasadzenia zieleni wysokiej i niskiej i wprowadzenie urządzeń regulacyjno-przeciwpowodziowych,
- 2/ zachowaniu podlega istniejąca zielenią wysoka, dopuszcza się sanitarne wycinki drzew oraz wycinki wymagane względami ochrony przeciwpowodziowej,
- 3/ dopuszcza się zabudowę gospodarczo-produkcyjną o wysokości do 2-kondygnacji nadziemnych; poziom okapów 4 m nad przyległy teren, poziom kalenicy dachu dwuspadowego odpowiednio 7,5 m,
- 4/ dopuszcza się ograniczone, prowadzenie sieci infrastruktury technicznej,
- 5/ tereny wód otwartych stanowiące podstawowy element ekosystemu wodnego podlegają szczególnej ochronie w zakresie wprowadzenia zanieczyszczeń do wód i antropopresji oddziaływującej na w/w ekosystem,
- 6/ dopuszczalne dodatkowe wykorzystanie terenu na cele rekreacyjne (agroturystyki).

§13

Tereny oznaczone symbolami **014KUz** przeznaczają się pod drogi (ulice) zbiorcze; a **018KUI** przeznaczają się pod drogi (ulice) lokalne. Ustala się następujące warunki jego zabudowy i użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejące drogi na odcinkach dróg powiatowych 1524 O, 1555 O; dopuszcza się ich przebudowę i rozbudowę,
- 2/ przyjmuje się dla nich szerokość w liniach rozgraniczających na 20m dla dróg zbiorczych i 15m dla dróg lokalnych, z dopuszczeniem poszerzeń wynikających z dodatkowych funkcji drogi,
- 3/ jezdni pojedyncza o szerokości 6-7m,
- 4/ na terenach przyległych do terenów zabudowanych chodnik, szerokości min. 2m,
- 5/ pozostałe parametry wg branżowych warunków technicznych,

- 6/ dopuszczalne wprowadzenie pasów postojowo-parkingowych oraz obiektów małej architektury, reklam i urządzeń technicznych (znaki drogowe, tablice, szafki instalacyjne, lampy, słupy); elementy te winny tworzyć skoordynowaną sieć urządzeń dostosowanych do otoczenia,
- 7/ zaleca się aby sieci i instalacje infrastruktury technicznej obsługujące drogę były prowadzone jako podziemne,
- 8/ zaleca się obrzeżne wprowadzenie zieleni wysokiej.

Rozdział IV

Ustalenia dla wsi KUŹNIA LIGOCKA

§1

Teren oznaczony symbolem **1UPr** przeznacza się pod usługi publiczne – kultu religijnego. Ustala się następujące warunki jego zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ utrzymuje się istniejący kościół z możliwością ograniczonej przebudowy przy zachowaniu architektury obiektu bez zasadniczych zmian,
- 2/ prace modernizacyjne kościoła wymagają uzgodnień z Opolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- 3/ dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń uzupełniających np.: systemów przeciwpożarowych, systemów ochrony mienia, systemów nagłośnienia itp.,
- 4/ dopuszcza się umieszczanie (wmurowywanie) na ścianach przyziemia tablic pamiątkowych, epitafiów lub płaskorzeźb,
- 5/ powierzchnia działki nie wykorzystana pod zabudowę i inne urządzenia, z wyłączeniem terenu pod niezbędną komunikację wewnętrzną, powinna być zagospodarowana zielenią urządzoną typu parkowego z dopuszczeniem obiektów małej architektury,
- 6/ wyklucza się wprowadzanie elementów przestrzennych ograniczających lub pogarszających ekspozycję kościoła,
- 7/ dopuszczalna realizacja obiektów i sieci infrastruktury technicznej; teren przewidziany do uzbrojenia w sieć wodociągową, kanalizacyjną, energetyczną, telekomunikacyjną, gazową,

§2

Tereny oznaczone symbolami **2UP** przeznacza się pod zabudowę lokalnych usług publicznych kultury i innych z możliwością przekształceń na jednorodziną na usługi komercyjne handlu, gastronomii, kultury. Ustala się następujące warunki ich zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą zabudowę, przy czym istniejące budynki mogą ulegać przebudowie i rozbudowie z uwzględnieniem wymogów ochrony sanitarnej,
- 2/ lokalizacja nowych budynków funkcji podstawowej i funkcji uzupełniających winna odbywać się na zasadach plombowych i odtworzeniowych z uwzględnieniem istniejących linii zabudowy,
- 3/ architektura i ukształtowanie przebudowywanych i ewentualnych nowych budynków, poprzez układ brył, ukształtowanie dachów, układ i wystrój elewacji oraz materiały winna dostosować obiekty te do historycznie ukształtowanej zabudowy wsi,
- 4/ wysokość przebudowywanej i nowej zabudowy nie może przekraczać 2 kondygnacji nadziemnych, poziom okapów zasadniczego dachu nie może przekroczyć 6 m a poziom kalenicy 10,0 m mierząc od średniego poziomu przy budynku,
- 5/ dachy strome o nachyleniu 35-50° kryte dachówką lub materiałami dachówko podobnymi, w przestrzeni poddaszy zalecana 1 kondygnacja użytkowa,
- 6/ ogrzewanie obiektów docelowo przyjąć w oparciu o niskoemisyjne źródła energii lub wysoko-sprawne systemy grzewcze opalane paliwem stałym,
- 7/ realizacja obiektów i urządzeń funkcji uzupełniających i z zakresu infrastruktury technicznej wg aktualnych warunków technicznych,
- 8/ teren do docelowego uzbrojenia w sieć elektroenergetyczną N/N kablową, sieć wodociągową, sieć kanalizacji sanitarnej, telekomunikacyjną i gazową,
- 9/ dopuszczalne poziomy hałasu przyjąć jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej zagrodowej.

§3

Tereny oznaczone symbolami **3MR; 4MR; 6MR; 7MR; 10MR; 11MR** przeznacza się pod zabudowę mieszkalną zagrodową z możliwością przekształceń na jednorodziną i lokalizacji plombowych obiektów lokalnych usług bytowych rzemiosła i handlu, kultury. Ustala się następujące warunki ich zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą zabudowę, przy czym istniejące budynki mogą ulegać przebudowie i rozbudowie z uwzględnieniem wymogów ochrony sanitarnej i konserwatorskiej,
- 2/ lokalizacja nowych budynków funkcji podstawowej i funkcji uzupełniających winna odbywać się na zasadach plombowych i odtworzeniowych z uwzględnieniem istniejących linii zabudowy w dostosowaniu architektonicznym do istniejącej zabudowy wsi o zachowanych cechach stylowych,
- 3/ dopuszcza się realizację 1-kondygnacyjnych wolnostojących lub dobudowanych do budynku mieszkalnego obiektów gospodarczych, usługowych i garaży o architekturze nawiązującej do budynków mieszkalnych,
- 4/ budynki o złym stanie technicznym nie podlegające ochronie konserwatorskiej przeznacza się do wyburzenia,
- 5/ wzdłuż ulic zaleca się przystosowanie parterów budynków na cele usług lokalnych z zakresu handlu, rzemiosła,
- 6/ architektura i ukształtowanie przebudowywanych i nowych budynków, poprzez układ brył, ukształtowanie dachów, układ i wystrój elewacji oraz materiały winna dostosować obiekty te do historycznie ukształtowanej zabudowy wsi,
- 7/ wysokość przebudowywanej i nowej zabudowy nie może przekraczać 2 kondygnacji nadziemnych, poziom okapów zasadniczego dachu nie może przekroczyć 6 m a poziom kalenicy 10,0 m mierząc od średniego poziomu przy budynku,
- 8/ istniejące budynki o II kondygnacjach nadziemnych i dachu stromym wyklucza się z nadbudowy przy jednoczesnym dopuszczeniu przebudowy nieużytkowanych poddaszy na cele mieszkalne,
- 9/ dachy strome o nachyleniu 30-45° kryte dachówką lub materiałami dachówko podobnymi, w przestrzeni poddaszy zalecana 1 kondygnacja użytkowa,
- 10/ w zabudowie jednorodzinnej dopuszcza się dodatkowo lokal mieszkalny,
- 11/ wyklucza się na wszystkich terenach lokalizację usług i przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest ustalenie obowiązku sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko,
- 12/ dopuszcza się inwestycje związane z gospodarką rolną (w tym z hodowlą zwierząt) nie zaliczane do mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest ustalenie obowiązku sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, przy spełnieniu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie,
- 13/ ogrzewanie obiektów docelowo przyjąć w oparciu o niskoemisyjne źródła energii lub wysokosprawne systemy grzewcze opalane paliwem stałym,
- 14/ realizacja obiektów i urządzeń funkcji uzupełniających i z zakresu infrastruktury technicznej wg aktualnych warunków technicznych,
- 15/ teren do docelowego uzbrojenia w sieć elektroenergetyczną N/N kablową, sieć wodociągową, sieć kanalizacji sanitarnej, telekomunikacyjną i gazową,
- 16/ dopuszczalne poziomy hałasu przyjąć jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej zagrodowej.

§4

Tereny oznaczone symbolami **5RP; 8RP; 9RP; 12RP; 13RP; 17RP; 18RP** przeznacza się pod użytki rolne – uprawy polowe. Ustala się następujące warunki ich użytkowania:

- 1) utrzymuje się istniejące zagospodarowanie polno-łakowe,
- 2) utrzymuje się istniejące drogi transportu rolnego; dopuszcza się ich modernizację i przebudowę oraz budowę nowych dróg,
- 3) utrzymuje się istniejące tereny zieleni w formie remiz śródpolnych, pasów wiatrochronnych i zieleni porastającej brzegi cieków wodnych; dopuszcza się wprowadzenie dodatkowych pasów wiatrochronnych,
- 4) utrzymuje się istniejące na terenach rolnych wody (płynące i stojące),

- 5) dopuszcza się ograniczone prowadzenie sieci infrastruktury technicznej z zaleceniem prowadzenia sieci jako podziemnych,
- 6) istniejące nieużytki przeznacza się do rekultywacji w kierunku rolnym,
- 7) na terenie 18RP obejmującym oddziały 215 i 216c obrębu Tułowice Nadleśnictwa Tułowice wyznacza się obszar pod projektowany rezerwat torfowiskowy „Topiel” (torfowisko typu przejściowego pokryte roślinnością ze związku *Sphagnin magellanici*); dopuszczalna korekta granic projektowanego rezerwatu na terenie 14ZL,ZI-R

§5

Teren oznaczony symbolem **14ZL,ZI-R** przeznacza się pod las gospodarczy – w obszarze objętym granicą polno-leśną. Ustala się następujące warunki jego użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą zieleń wysoką i średniowysoką, dopuszcza się gospodarcze i sanitarne wycinki,
- 2/ tereny leśne wraz z przyległymi terenami rolnymi znajdującymi się w granicach polno-leśnych ustala się jako ekosystem leśny,
- 3/ gospodarkę leśną (i zalesianie) prowadzić w oparciu o plany urządzenia lasu i studium granicy polno-leśnej z uwzględnieniem zasady dopasowania składu gatunkowego nowych nasadzeń (zalesienia) do warunków siedliskowych obszarów przeznaczonych pod te nasadzenia (zalesienia),
- 4/ utrzymuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej; dopuszcza się ich modernizację i przebudowę,
- 5/ zasadniczo nie dopuszcza się prowadzenia przez teren nowych sieci infrastruktury technicznej za wyjątkiem lokalizacji elementów i obiektów proekologicznych układów kanalizacji deszczowej np. rowów melioracyjnych, stawów i otwartych suchych oczek wodnych kanalizacji burzowej
- 6/ na terenie obejmującym działkę o nr ewidencyjnym 212 ALP (oddział 212j Leśnictwo Kuźnica Ligocka, obręb Tułowice, Nadleśnictwo Tułowice) utrzymuje się użytek ekologiczny „Bagno przy Wejmutkach” (stanowiące bagno, miejsce gniazdowania bociana czarnego, ostoi zwierząt) w granicach określonych na rysunku planu z możliwością korekty granicy z terenami sąsiednimi.

§6

Tereny oznaczone symbolami **15ZL-R/RP; 16ZL-R** przeznacza się docelowo pod las gospodarczy z dopuszczeniem dolesień przyległych terenów rolnych. Ustala się następujące warunki jego użytkowania:

- 1/ wprowadza się zieleń wysoką i średniowysoką, dopuszcza się gospodarcze i sanitarne wycinki,
- 2/ tereny rolne wraz z przyległymi terenami leśnymi rolnymi znajdującymi się w docelowych granicach polno-leśnych ustala się jako ekosystem leśny,
- 3/ gospodarkę leśną i zalesianie prowadzić w oparciu o plany urządzenia lasu i studium granicy polno-leśnej z uwzględnieniem zasady dopasowania składu gatunkowego nowych nasadzeń do warunków siedliskowych obszarów przeznaczonych pod te nasadzenia,
- 4/ utrzymuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej; dopuszcza się ich modernizację i przebudowę,
- 5/ zasadniczo nie dopuszcza się prowadzenia przez teren nowych sieci infrastruktury technicznej za wyjątkiem lokalizacji elementów i obiektów proekologicznych układów kanalizacji deszczowej np. rowów melioracyjnych, stawów i otwartych suchych oczek wodnych kanalizacji burzowej.

§7

Tereny oznaczone symbolami **014KUz; 015KUz** przeznacza się pod drogi (ulice) zbiorcze. Ustala się następujące warunki ich zabudowy i użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejące drogi na odcinkach dróg powiatowych 1524 O, 1206 O; dopuszcza się ich przebudowę i rozbudowę,
- 2/ przyjmuje się dla nich szerokość w liniach rozgraniczających na 20m z dopuszczeniem poszerzeń wynikających z dodatkowych funkcji drogi,
- 3/ jezdnia pojedyncza o szerokości 6-7m,
- 4/ na terenach przyległych do terenów zabudowanych chodnik, szerokości min. 2m,
- 5/ pozostałe parametry wg branżowych warunków technicznych,

- 6/ dopuszczalne wprowadzenie pasów postojowo-parkingowych oraz obiektów małej architektury, reklam i urządzeń technicznych (znaki drogowe, tablice, szafki instalacyjne, lampy, słupy); elementy te winny tworzyć skoordynowaną sieć urządzeń dostosowanych do otoczenia,
- 7/ zaleca się aby sieci i instalacje infrastruktury technicznej obsługujące drogę były prowadzone jako podziemne,
- 8/ zaleca się obrzędne wprowadzenie zieleni wysokiej.

Rozdział V Ustalenia dla wsi BOREK

§1

Tereny oznaczone symbolami **1MR; 3MR; 4MR** przeznacza się pod zabudowę mieszkalną zagrodową z możliwością przekształceń na jednorodzinna i lokalizacji plombowych obiektów lokalnych usług bytowych rzemiosła i handlu, kultury . Ustala się następujące warunki ich zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą zabudowę, przy czym istniejące budynki mogą ulegać przebudowie i rozbudowie z uwzględnieniem wymogów ochrony sanitarnej i konserwatorskiej,
- 2/ lokalizacja nowych budynków funkcji podstawowej i funkcji uzupełniających winna odbywać się na zasadach plombowych i odtworzeniowych z uwzględnieniem istniejących linii zabudowy w dostosowaniu architektonicznym do istniejącej zabudowy wsi o zachowanych cechach stylowych,
- 3/ dopuszcza się realizację 1-kondygnacyjnych wolnostojących lub dobudowanych do budynku mieszkalnego obiektów gospodarczych, usługowych i garaży o architekturze nawiązującej do budynków mieszkalnych,
- 4/ budynki o złym stanie technicznym nie podlegające ochronie konserwatorskiej przeznacza się do wyburzenia,
- 5/ wzdłuż ulic zaleca się przystosowanie parterów budynków na cele usług lokalnych z zakresu handlu, rzemiosła,
- 6/ architektura i ukształtowanie przebudowywanych i nowych budynków, poprzez układ brył, ukształtowanie dachów, układ i wystrój elewacji oraz materiały winna dostosować obiekty te do historycznie ukształtowanej zabudowy wsi,
- 7/ wysokość przebudowywanej i nowej zabudowy nie może przekraczać 2 kondygnacji nadziemnych, poziom okapów zasadniczego dachu nie może przekroczyć 6 m a poziom kalenicy 10,0 m mierząc od średniego poziomu przy budynku,
- 8/ istniejące budynki o II kondygnacjach nadziemnych i dachu stromym wyklucza się z nadbudowy przy jednoczesnym dopuszczeniu przebudowy nieużytkowanych poddaszy na cele mieszkalne,
- 9/ dachy strome o nachyleniu 35-50° kryte dachówką lub materiałami dachówko podobnymi, w przestrzeni poddaszy zalecana 1 kondygnacja użytkowa,
- 10/ w zabudowie jednorodzinnej dopuszcza się dodatkowy lokal mieszkalny,
- 11/ wyklucza się na wszystkich terenach lokalizację usług i przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest ustalenie obowiązku sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko,
- 12/ dopuszcza się inwestycje związane z gospodarką rolną (w tym z hodowlą zwierząt) nie zaliczane do mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest ustalenie obowiązku sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, przy spełnieniu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie,
- 13/ ogrzewanie obiektów docelowo przyjąć w oparciu o niskoemisyjne źródła energii lub wysoko-sprawne systemy grzewcze opalane paliwem stałym,
- 14/ realizacja obiektów i urządzeń funkcji uzupełniających i z zakresu infrastruktury technicznej wg aktualnych warunków technicznych,
- 15/ teren do docelowego uzbrojenia w sieć elektroenergetyczną N/N kablową, sieć wodociągową, sieć kanalizacji sanitarnej, telekomunikacyjną i gazową,
- 16/ dopuszczalne poziomy hałasu przyjąć jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej zagrodowej.

§2

Teren oznaczony symbolem **2PPS** przeznaczony jest pod działalność produkcyjną – zabudowę przemysłową, składową, rzemiosła, baz budowlanych, usług handlu oraz obiektów infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej izolacyjnej.

Ustala się następujące warunki jego zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą zabudowę przy czym istniejące budynki mogą ulegać przebudowie, rozbudowie z utrzymaniem ich w grupie budynków niskich,
- 2/ dopuszcza się funkcje mieszane z wykluczeniem inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko dla których jest wymagane sporządzenie stosownego raportu;
- 3/ inwestycje zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko dla których może być wymagane sporządzenie stosownego raportu podlegają postępowaniu w sprawie ocen oddziaływania na środowisko, które winno określić przedsięwzięcia techniczne eliminujące lub ograniczające oddziaływanie na środowisko do wartości normowych,
- 4/ gospodarkę odpadami prowadzi zgodnie z obowiązującymi przepisami, minimalizując ich ilość i zapewniając ich odzysk,
- 5/ wyklucza się składowanie, na wolnym powietrzu lub w niezadaszonych budowlach, substancji i materiałów powodujących zanieczyszczenie powietrza, gleby i wód podziemnych,
- 6/ architektura nowych budynków typu przemysłowego, ich wysokość mierzona od średniego poziomu istniejącego terenu do gzymsów, kalenic i innych poziomych elementów wieńczących budynki nie może przekroczyć 10 m,
- 7/ w obrębie działki przewidzieć ogólnodostępny parking dla samochodów osobowych pracowników i osób korzystających z usług zakładu przyjmując wskaźnik 0,3 stanowiska na 1 zatrudnionego,
- 8/ dopuszczalny wtórny podział terenu,
- 9/ ogrzewanie obiektów docelowo przyjąć w oparciu o niskoemisyjne źródła energii lub wysokosprawne systemy grzewcze opalane paliwem stałym,
- 10/ realizacja obiektów i urządzeń funkcji uzupełniających i z zakresu infrastruktury technicznej wg aktualnych warunków technicznych,
- 11/ docelowo teren przewidziany do uzbrojenia w sieć elektroenergetyczną kablową N/N i SN, sieć wodociągową, sieć kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, telekomunikacyjną i gazową.

§3

Tereny oznaczone symbolami **5RM; 6RM** przeznaczony jest pod użytki rolne – uprawy polowe. Ustala się następujące warunki ich użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejące zagospodarowanie polno-łąkowe,
- 2/ dopuszcza się lokalizację zabudowy rolniczej w zabudowie 1 kondygnacyjnej, terenów zieleni oraz urządzeń infrastruktury technicznej,
- 3/ utrzymuje się istniejące drogi transportu rolnego; dopuszcza się ich modernizację i przebudowę oraz budowę nowych dróg,
- 4/ utrzymuje się istniejące tereny zieleni w formie remiz śródpolnych, pasów wiatrochronnych i zieleni porastającej brzegi cieków wodnych; dopuszcza się wprowadzenie dodatkowych pasów wiatrochronnych,
- 5/ utrzymuje się istniejące na terenach rolnych wody (płynące i stojące),
- 6/ dopuszcza się ograniczone prowadzenie sieci infrastruktury technicznej z zaleceniem prowadzenia sieci jako podziemnych,
- 7/ istniejące nieużytki przeznaczony jest do rekultywacji w kierunku rolnym.

§4

Teren oznaczony symbolem **015KUz** przeznaczony jest pod drogi (ulice) zbiorcze. Ustala się następujące warunki jego zabudowy i użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejące drogi na odcinku drogi powiatowej 1206 O; dopuszcza się ich przebudowę i rozbudowę,
- 2/ przyjmuje się dla nich szerokość w liniach rozgraniczających na 20m z dopuszczeniem poszerzeń wynikających z dodatkowych funkcji drogi,
- 3/ jezdni pojedyncza o szerokości 6-7m,
- 4/ na terenach przyległych do terenów zabudowanych chodnik, szerokości min. 2m,

- 5/ pozostałe parametry wg branżowych warunków technicznych,
- 6/ dopuszczalne wprowadzenie pasów postojowo-parkingowych oraz obiektów małej architektury, reklam i urządzeń technicznych (znaki drogowe, tablice, szafki instalacyjne, lampy, słupy); elementy te winny tworzyć skoordynowaną sieć urządzeń dostosowanych do otoczenia,
- 7/ zaleca się aby sieci i instalacje infrastruktury technicznej obsługujące drogę były prowadzone jako podziemne,
- 8/ zaleca się obrzeżne wprowadzenie zieleni wysokiej.

Rozdział VI Ustalenia dla wsi PRZECHÓD

§1

Tereny oznaczone symbolami **1UP, 3UP, 21UP** przeznacza się pod zabudowę lokalnych usług publicznych oświaty, kultury sakralnej, kultury, sportu i rekreacji oraz usług innych z możliwością przekształceń i lokalizacji usług komercyjnych. Dopuszczalna funkcja mieszkalna jako uzupełniająca funkcje podstawowe. Ustala się następujące warunki ich zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą zabudowę, przy czym istniejące budynki mogą ulegać przebudowie i rozbudowie z uwzględnieniem wymogów ochrony sanitarnej,
- 2/ lokalizacja nowych budynków funkcji podstawowej i funkcji uzupełniających winna odbywać się na zasadach plombowych i odtworzeniowych z uwzględnieniem istniejących linii zabudowy,
- 3/ architektura i ukształtowanie przebudowywanych i ewentualnych nowych budynków, poprzez układ brył, ukształtowanie dachów, układ i wystrój elewacji oraz materiały winna dostosować obiekty te do historycznie ukształtowanej zabudowy wsi,
- 4/ istniejące obiekty zabytkowe /kościół parafialny, mur z bramą kościoła, plebania, kaplica przy plebanii/ dopuszcza się do ograniczonej przebudowy na zasadach OWKZ,
- 5/ budynek szkoły podstawowej w części sprzed 1945 r. poddaje się ochronie konserwatorskiej,
- 6/ wysokość przebudowywanej i nowej zabudowy nie może przekraczać 3 kondygnacji nadziemnych, poziom okapów zasadniczego dachu nie może przekroczyć 7 m a poziom kalenicy 15,0 m mierząc od średniego poziomu przy budynku,
- 7/ dachy strome lub mansardowe o zasadniczym nachyleniu połąci 37-50° kryte dachówką lub materiałami dachówko podobnymi, w przestrzeni poddaszy zalecana 1 kondygnacja użytkowa,
- 8/ ogrzewanie obiektów docelowo przyjąć w oparciu o niskoemisyjne źródła energii lub wysoko-sprawne systemy grzewcze opalane paliwem stałym,
- 9/ realizacja obiektów i urządzeń funkcji uzupełniających i z zakresu infrastruktury technicznej wg aktualnych warunków technicznych,
- 10/ teren do docelowego uzbrojenia w sieć elektroenergetyczną N/N kablową, sieć wodociągową, sieć kanalizacji sanitarnej, telekomunikacyjną i gazową,
- 11/ dopuszczalne poziomy hałasu przyjąć jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej zagrodowej.

§2

Teren oznaczony symbolem **2ZC** przeznacza się pod cmentarz czynny. Ustala się następujące warunki jego użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejący cmentarz z możliwością jego rozbudowy w kierunku wschodnim,
- 2/ układ funkcjonalno – przestrzenny części rozbudowywanej powiązać z układem istniejącego cmentarza,
- 3/ utrzymuje się istniejące nagrobki i grobowce,
- 4/ ochroną konserwatorską obejmuje się pomniki nagrobne sprzed 1930 roku,
- 5/ dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących związanych z funkcją terenu w tym dom przedpogrzebowy oraz zaplecze techniczno –administracyjne w obiekcie jednokondygnacyjnym stylowo nawiązującym do zespołu sakralnego wsi,
- 6/ ogrodzenie rozbudowanej części cmentarza dowiązać do istniejącego w zakresie wysokości i formy,
- 7/ utrzymuje się istniejący starodrzew; dopuszcza się dodatkowe nasadzenia zieleni wysokiej i średniowysokiej; zalecana zieleń zimozielona o pionowym ukorzeniu.

§3

Tereny oznaczone symbolami **4PS;14PPS; 24PPS** przeznacza się pod działalność produkcyjno-usługową, zabudowę przemysłową, składową, rzemiosła, budownictwa i uzupełniających usług handlu (w tym hurtowego) oraz obiektów infrastruktury technicznej.

Ustala się następujące warunki ich zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą zabudowę przy czym istniejące budynki mogą ulegać przebudowie, rozbudowie z utrzymaniem ich w grupie budynków niskich,
- 2/ dopuszcza się funkcje mieszane z wykluczeniem inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko dla których jest wymagane sporządzenie stosownego raportu;
- 3/ inwestycje zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko dla których może być wymagane sporządzenie stosownego raportu podlegają postępowaniu w sprawie ocen oddziaływania na środowisko, które winno określić przedsięwzięcia techniczne eliminujące lub ograniczające oddziaływanie na środowisko do wartości normowych,
- 4/ gospodarkę odpadami prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami, minimalizując ich ilość i zapewniając ich odzysk,
- 5/ od stron graniczących z zabudową mieszkalną lub usług publicznymi wprowadzać pasy zieleni izolacyjnej, zalecana minimalna szerokość nie mniej niż 3m,
- 6/ wyklucza się składowanie, na wolnym powietrzu lub w niezadaszonych budowlach, substancji i materiałów powodujących zanieczyszczenie powietrza, gleby i wód podziemnych,
- 7/ architektura nowych budynków typu przemysłowego, ich wysokość mierzona od średniego poziomu istniejącego terenu do gzymsów, kalenic i innych poziomych elementów wieńczących budynki nie może przekroczyć 10 m,
- 8/ w obrębie działki przewidzieć ogólnodostępny parking dla samochodów osobowych pracowników i osób korzystających z usług zakładu przyjmując wskaźnik 0,3 stanowiska na 1 zatrudnionego,
- 9/ dopuszczalny wtórny podział terenu,
- 10/ ogrzewanie obiektów docelowo przyjąć w oparciu o niskoemisyjne źródła energii lub wysoko-sprawne systemy grzewcze opalane paliwem stałym,
- 11/ realizacja obiektów i urządzeń funkcji uzupełniających i z zakresu infrastruktury technicznej wg aktualnych warunków technicznych,
- 12/ docelowo teren przewidziany do uzbrojenia w sieć elektroenergetyczną kablową N/N i SN, sieć wodociągową, sieć kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, telekomunikacyjną i gazową.

§4

Tereny oznaczone symbolami **5MN; 7MN; 15MN; 42MN; 45MN; 46MN; 48MN** przeznacza się pod zabudowę niską, mieszkalną jednorodziną z dopuszczeniem przeznaczenia części budynku na wykonywanie działalności gospodarczej przez właściciela budynku. Ustala się następujące warunki ich zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą zabudowę, przy czym istniejące budynki mogą ulegać przebudowie i rozbudowie z uwzględnieniem wymogów ochrony sanitarnej i konserwatorskiej,
- 2/ wyklucza się na wszystkich terenach lokalizację usług i przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest ustalenie obowiązku sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko,
- 3/ budynki o złym stanie technicznym nie podlegające ochronie konserwatorskiej przeznacza się do wyburzenia,
- 4/ nieprzekraczalne linie zabudowy na terenach nowo zabudowywanych przyjąć w odległości 6,0 m od frontowej granicy działki,
- 5/ przy rozbudowie istniejącej zabudowy linie zabudowy dostosować do istniejącej linii określonej przez sąsiednie, zasadnicze budynki,
- 6/ powierzchnia zabudowana nowej działki budowlanej nie może przekraczać 60% jej powierzchni ogólnej, pozostałą powierzchnię należy przeznaczyć pod zieleni urządzoną (ogród, zieleni skwerowa, zieleni rekreacyjna itp.),
- 7/ architektura i ukształtowanie przebudowywanych i nowych budynków, poprzez układ brył, ukształtowanie dachów, układ i wystrój elewacji oraz materiały winna dostosować obiekty te do historycznie ukształtowanej zabudowy wsi,

- 8/ wysokość przebudowywanej zabudowy jednorodzinnej nie może przekraczać 3 kondygnacji nadziemnych; poziom okapów zasadniczego dachu nie może przekroczyć 6,5 m, a poziom kalenicy 12,5 m, mierząc od średniego poziomu przy budynku, a wysokość zabudowy wielorodzinnej odpowiednio 9,0m i 15,0m, przy czym dopuszczalna w tej zabudowie 4 kondygnacja wykształcona w przestrzeni poddasza,
- 9/ wysokość nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie może przekraczać 3 kondygnacji nadziemnych, poziom okapów zasadniczego dachu nie może przekroczyć 6 m, a poziom kalenicy 11 m, mierząc od średniego poziomu przy budynku; dla zabudowy gospodarczej i garażowej wartości te wynoszą maksymalnie odpowiednio: 2 kondygnacje nadziemne, poziom okapów zasadniczego dachu nie może przekroczyć 2,8 m, a poziom kalenicy 5 m,
- 10/ zabudowę gospodarczą i garażową realizować jako wolnostojącą lub dobudowaną do budynku mieszkalnego,
- 11/ dachy strome symetryczne o nachyleniu 35-50° kryte dachówką lub materiałami dachówko podobnymi, w przestrzeni poddaszy zalecana 1 kondygnacja użytkowa, doświetlenie poddaszy prostokątnymi oknami połączonymi,
- 12/ w obrębie działki budowlanej należy przewidzieć minimum min. 2 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych przypadające na 1 mieszkanie (wliczając garaż i utwardzony podjazd przedgarażowy); w wypadku wykonywania działalności gospodarczej na terenie działki należy dodać min. 1 stanowisko, a wszystkie terenowe miejsca postojowe wykonać jako ogólnodostępne,
- 13/ realizacja obiektów i urządzeń funkcji uzupełniających i z zakresu infrastruktury technicznej wg aktualnych warunków technicznych,
- 14/ ogrzewanie obiektów przyjąć w oparciu o niskoemisyjne źródła energii lub wysokosprawne systemy grzewcze opalane paliwem stałym,
- 15/ wewnętrzne ulice dojazdowe projektować o szerokości 10m mierząc w liniach rozgraniczających, dla ulic tych postuluje się ruch pieszo-jedny z jezdnią szerokości min. 5m,
- 16/ dopuszczalne korekty granic terenów umożliwiające poszerzenie ulic dojazdowych,
- 17/ podział terenów nowej zabudowy opracować w oparciu o plan zagospodarowania w którym zaleca się tworzenie działek o szerokości frontu 20-25m i powierzchni od 600 do 1000 m²,
- 18/ teren do docelowego uzbrojenia w sieć elektroenergetyczną N/N kablową, sieć wodociągową, sieć kanalizacji sanitarnej, telekomunikacyjną i gazową,
- 19/ dopuszczalne poziomy hałasu przyjąć jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej,

§5

Teren oznaczony symbolem **6UPz** przeznacza się pod zabudowę lokalnych usług publicznych zdrowia i opieki społecznej z możliwością przekształceń na mieszkalną jednorodziną i lokalizacji usług komercyjnych. Funkcja mieszkalna jako uzupełniająca funkcje podstawowe. Ustala się następujące warunki jego zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą zabudowę, przy czym istniejące budynki mogą ulegać przebudowie i rozbudowie z uwzględnieniem wymogów ochrony sanitarnej,
- 2/ architektura i ukształtowanie przebudowywanych i ewentualnych nowych budynków, poprzez układ brył, ukształtowanie dachów, układ i wystrój elewacji oraz materiały winna dostosować obiekty te do historycznie ukształtowanej zabudowy wsi,
- 3/ wysokość przebudowywanej i nowej zabudowy nie może przekraczać 3 kondygnacji nadziemnych, poziom okapów zasadniczego dachu nie może przekroczyć 7 m a poziom kalenicy 15,0 m mierząc od średniego poziomu przy budynku,
- 4/ dachy strome lub mansardowe o zasadniczym nachyleniu połaci 37-50° kryte dachówką lub materiałami dachówko podobnymi, w przestrzeni poddaszy zalecana 1 kondygnacja użytkowa,
- 5/ ogrzewanie obiektów docelowo przyjąć w oparciu o niskoemisyjne źródła energii lub wysokosprawne systemy grzewcze opalane paliwem stałym,
- 6/ realizacja obiektów i urządzeń funkcji uzupełniających i z zakresu infrastruktury technicznej wg aktualnych warunków technicznych,
- 7/ teren do docelowego uzbrojenia w sieć elektroenergetyczną N/N kablową, sieć wodociągową, sieć kanalizacji sanitarnej, telekomunikacyjną i gazową,
- 8/ dopuszczalne poziomy hałasu przyjąć jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§6

Tereny oznaczone symbolami **8RP; 9RP; 17RP; 29RP; 31RP; 33RP; 35RP** przeznacza się pod użytki rolne – uprawy polowe. Ustala się następujące warunki ich użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejące zagospodarowanie polno-łkowe,
- 2/ utrzymuje się istniejące drogi transportu rolnego; dopuszcza się ich modernizację i przebudowę oraz budowę nowych dróg,
- 3/ utrzymuje się istniejące tereny zieleni w formie remiz śródpolnych, pasów wiatrochronnych i zieleni porastającej brzegi cieków wodnych; dopuszcza się wprowadzenie dodatkowych pasów wiatrochronnych,
- 4/ utrzymuje się istniejące na terenach rolnych wody (płynące i stojące),
- 5/ istniejące nieużytki przeznacza się do rekultywacji w kierunku rolnym,
- 6/ dopuszcza się ograniczone prowadzenie sieci infrastruktury technicznej z zaleceniem prowadzenia sieci jako podziemnych; na terenie 33RP dopuszcza się realizację zabudowy zagrodowej (gospodarstwa rolnego) przez właściciela terenu wg zasad określonych w §8 niniejszego rozdziału,
- 7/ teren oznaczony symbolem 33RP z częścią terenu 30 ZL,ZL-R przeznacza się pod użytek ekologiczny „Suchy Ług”; użytkowanie terenu musi być zgodne z Rozporządzeniem Wojewody Opolskiego nr P/2/97; grunty rolne użytkować jako śródleśne łąki i pastwiska; gospodarka wodna na tym terenie winna uwzględniać potrzeby wynikające z zasad ekologii środowiska tego użytku.

§7

Tereny oznaczone symbolami **10ZL,ZL-R; 30ZL,ZL-R; 44ZL,ZL-R; 47ZL,ZL-R** przeznacza się pod las gospodarczy – w obszarze objętym granicą polno-leśną. Ustala się następujące warunki jego użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą zieleń wysoką i średniowysoką, dopuszcza się gospodarcze i sanitarne wycinki z uwzględnieniem wymogów obszarów szczególnej ochrony środowiska,
- 2/ tereny leśne wraz z przyległymi terenami rolnymi znajdującymi się w granicach polno-leśnych ustala się jako ekosystem leśny,
- 3/ gospodarkę leśną prowadzić w oparciu o plany urządzenia lasu i studium granicy polno-leśnej z uwzględnieniem zasady dopasowania składu gatunkowego nowych nasadzeń do warunków siedliskowych obszarów przeznaczonych pod te nasadzenia (zalesienia),
- 4/ utrzymuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej; dopuszcza się ich modernizację i przebudowę,
- 5/ zasadniczo nie dopuszcza się prowadzenia przez teren nowych sieci infrastruktury technicznej za wyjątkiem lokalizacji elementów i obiektów proekologicznych układów melioracyjnych np. rowów melioracyjnych, stawów i otwartych suchych oczek wodnych,
- 6/ na terenie 30ZL,ZL-R utrzymuje się użytek ekologiczny „Suchy Ług” w granicach określonych na rysunku planu z możliwością korekty granicy z terenem 33RP, gospodarka wodna na tym terenie winna uwzględniać potrzeby wynikające z zasad ekologii środowiska tego użytku.

§8

Tereny oznaczone symbolami **11MR; 12MR; 13MR; 18MR; 20MR; 22MR; 23MR; 25MR; 26MR; 27MR** przeznacza się pod zabudowę mieszkalną zagrodową z możliwością przekształceń na jednorodziną i lokalizacji plombowych obiektów lokalnych usług bytowych rzemiosła i handlu, kultury. Ustala się następujące warunki ich zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą zabudowę, przy czym istniejące budynki mogą ulegać przebudowie i rozbudowie z uwzględnieniem wymogów ochrony sanitarnej i konserwatorskiej,
- 2/ lokalizacja nowych budynków funkcji podstawowej i funkcji uzupełniających winna odbywać się na zasadach plombowych i odtworzeniowych z uwzględnieniem istniejących linii zabudowy w dostosowaniu architektonicznym do istniejącej zabudowy wsi o zachowanych cechach stylowych,
- 3/ dopuszcza się realizację 1-kondygnacyjnych wolnostojących lub dobudowanych do budynku mieszkalnego obiektów gospodarczych, usługowych i garaży o architekturze nawiązującej do budynków mieszkalnych,
- 4/ budynki o złym stanie technicznym nie podlegające ochronie konserwatorskiej przeznacza się do wyburzenia,

- 5/ wzdłuż ulic zaleca się przystosowanie parterów budynków na cele usług lokalnych z zakresu handlu, gastronomii, kultury i rzemiosła bytowego (zalecana koncentracja usług na terenie 26MR),
- 6/ architektura i ukształtowanie przebudowywanych i nowych budynków, poprzez układ brył, ukształtowanie dachów, układ i wystrój elewacji oraz materiały winna dostosować obiekty te do historycznie ukształtowanej zabudowy wsi,
- 7/ wysokość przebudowywanej i nowej zabudowy nie może przekraczać 3 kondygnacji nadziemnych, poziom okapów zasadniczego dachu nie może przekroczyć 5,5 m a poziom kalenicy 11,0 m mierząc od średniego poziomu przy budynku,
- 8/ istniejące budynki o II kondygnacjach nadziemnych i dachu stromym wyklucza się z nadbudowy przy jednoczesnym dopuszczeniu przebudowy nieużytkowanych poddaszy na cele mieszkalne,
- 9/ dachy strome o nachyleniu 35-50° kryte dachówką lub materiałami dachówko podobnymi, w przestrzeni poddaszy zalecana 1 kondygnacja użytkowa,
- 10/ w zabudowie jednorodzinnej dopuszcza się dodatkowy lokal mieszkalny,
- 11/ wyklucza się na wszystkich terenach lokalizację usług i przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest ustalenie obowiązku sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko,
- 12/ dopuszcza się inwestycje związane z gospodarką rolną (w tym z hodowlą zwierząt) nie zaliczane do mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest ustalenie obowiązku sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, przy spełnieniu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie,
- 13/ ogrzewanie obiektów docelowo przyjąć w oparciu o niskoemisyjne źródła energii lub wysokosprawne systemy grzewcze opalane paliwem stałym,
- 14/ realizacja obiektów i urządzeń funkcji uzupełniających i z zakresu infrastruktury technicznej wg aktualnych warunków technicznych,
- 15/ teren do docelowego uzbrojenia w sieć elektroenergetyczną N/N kablową, sieć wodociągową, sieć kanalizacji sanitarnej, telekomunikacyjną i gazową,
- 16/ dopuszczalne poziomy hałasu przyjąć jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej zagrodowej.

§9

Teren oznaczony symbolem **16UPs** przeznacza się pod usługi publiczne sportu. Ustala się następujące jego zabudowy i użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejące boisko sportowe,
- 2/ dopuszcza się realizację budynków i dodatkowych urządzeń i obiektów (np. szatnie) związanych z funkcją terenu, obiekty kubaturowe zrealizować w formie zabudowy niskiej 1 kondygnacyjnej,
- 3/ wysokość obiektów do poziomu okapu 4m od poziomem przyległego terenu oraz 7m odpowiednio do kalenicy symetrycznego dachu dwuspadowego (nachylenie połaci 40-45°),
- 4/ dopuszcza się wprowadzenie zieleni urządzonej, w tym zieleni wysoką.

§10

Teren oznaczony symbolem **19KS** przeznacza się pod urządzenia i obiekty technicznego zaplecza motoryzacji (stacja paliw z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi). Ustala się następujące warunki jego użytkowania:

- 1/ wysokość zabudowy max.6,0m do okapu dachu wiat nad dystrybutorami, pawilonu handlowego i gastronomicznego stacji,
- 2/ w rozwiązaniach technologicznych stacji przewidzieć zabezpieczenia przed przedostaniem się substancji ropopochodnych do gruntu, hermetyzację gospodarki paliwowej, monitoring wód gruntowych poprzez założenie piezometrów,
- 3/ dla stacji paliw wymagane przeprowadzenie postępowania w sprawie ocen oddziaływania na środowisko,
- 4/ wyklucza się składowanie, na wolnym powietrzu lub w niezadaszonych budowlach, substancji i materiałów powodujących zanieczyszczenie powietrza, gleby i wód podziemnych,
- 5/ wody deszczowe z utwardzonego parkingu i dróg komunikacji wewnętrznej odprowadzić po ich podczyszczeniu do lokalnej kanalizacji deszczowej.

§11

Teren oznaczony symbolem **28ML** przeznacza się pod zabudowę letniskową.

Ustala się następujące warunki jego zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ zabudowę zrealizować w formie małych domów mieszkalno-rekreacyjnych lub mieszkalnych jednorodzinnych; powierzchnia zabudowana nie może przekraczać 25 % powierzchni terenu działki,
- 2/ wielkość działki letniskowej od 500 do 1500m²; w ramach zagospodarowania działki należy przewidzieć min. 2 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych przypadające na 1 dom,
- 3/ wysokość zabudowy nie może przekraczać 2-ch kondygnacji nadziemnych, poziom okapów zasadniczego dachu nie może przekroczyć 3,5m a poziom kalenicy 7,5 m,
- 4/ architektura obiektów winna nawiązywać do historycznie ukształtowanej zabudowy wsi gminy Korfantów,
- 5/ utrzymuje się istniejącą zielenią wysoką,
- 6/ na terenie dopuszcza się realizację obiektów małej architektury i obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 7/ wewnętrzną obsługę komunikacyjną przyjąć drogami dojazdowymi o szerokościach w liniach rozgraniczających 10m, z zalecanym ruchem pieszo jezdny, z jezdnią szerokości min. 5m,
- 8/ przed podziałem geodezyjnym wymagane opracowanie koncepcji planu zagospodarowania terenu przez osobę uprawnioną – członka izby architektów lub urbanistów,
- 9/ teren do docelowego uzbrojenia w sieć elektroenergetyczną N/N kablową, sieć wodociągową oraz docelowo sieć kanalizacji sanitarnej, telekomunikacyjną i gazową; w okresie przejściowym dopuszcza się lokalizacje podziemnych, szczelnych, krytych i wybieralnych zbiorników bytowych nieczystości płynnych,
- 10/ dopuszczalne poziomy hałasu przyjmować jak dla terenów wypoczynkowo-rekreacyjnych poza miastem,
- 11/ ogrzewanie obiektów przyjąć w oparciu o niskoemisyjne źródła energii lub wysokosprawne systemy grzewcze opalane paliwem stałym.

§12

Teren oznaczony symbolem **32RUL** przeznacza się pod zabudowę mieszkalno-obługową gospodarki leśnej z możliwością przekształcenia w zabudowę jednorodziną lub pensjonatową. Ustala się następujące warunki ich zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą zabudowę, przy czym istniejące budynki mogą ulegać przebudowie i rozbudowie z uwzględnieniem wymogów ochrony sanitarnej i konserwatorskiej,
- 2/ lokalizacja nowych budynków w podporządkowaniu zabudowie istniejącej,
- 3/ budynki o złym stanie technicznym nie podlegające ochronie konserwatorskiej przeznacza się do wyburzenia,
- 4/ architektura i ukształtowanie przebudowywanych i nowych budynków, poprzez układ brył, ukształtowanie dachów, układ i wystrój elewacji oraz materiały winna dostosować obiekty te do historycznie ukształtowanej zabudowy wsi gminy Korfantów,
- 5/ wyklucza się na wszystkich terenach lokalizację usług i przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest ustalenie obowiązku sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko,
- 6/ dopuszcza się inwestycje związane z gospodarką leśną nie zaliczane do mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest ustalenie obowiązku sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko,
- 7/ ogrzewanie obiektów docelowo przyjąć w oparciu o niskoemisyjne źródła energii lub wysokosprawne systemy grzewcze opalane paliwem stałym,
- 8/ realizacja obiektów i urządzeń funkcji uzupełniających i z zakresu infrastruktury technicznej wg aktualnych warunków technicznych,
- 9/ teren do docelowego uzbrojenia w sieć elektroenergetyczną N/N kablową, sieć wodociągową, sieć kanalizacji sanitarnej, telekomunikacyjną i gazową,
- 10/ dopuszczalne poziomy hałasu przyjmować jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej zagrodowej.

§13

Teren oznaczony symbolem **36TK1** przeznaczony jest pod urządzenia i obiekty oczyszczania ścieków. Ustala się następujące warunki jego zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ realizacja obiektów i urządzeń z uwzględnieniem wymogów technicznych i ochrony sanitarnej,
- 2/ dopuszczalna alternatywnie realizacja przepompowni ścieków na części terenu i korekta granicy z terenem 35RP,
- 3/ wysokość zabudowy nie może przekraczać 5m,
- 4/ uciążliwość urządzeń i obiektów nie może wykraczać poza granice wyznaczonego terenu określonego tytułem prawnym właściciela,
- 5/ w zagospodarowaniu terenu dopuszcza się nasadzenia zieleni (o charakterze izolacyjnym),
- 6/ w obrębie terenu dopuszcza się prowadzenie podziemnych i naziemnych sieci infrastruktury technicznej,

§14

Teren oznaczony symbolem **37MR,MN** przeznaczony jest pod zabudowę niską, mieszkalną jednorodziną z dopuszczeniem przeznaczenia części budynku na wykonywanie działalności gospodarczej przez właściciela budynku. Ustala się następujące warunki ich zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą zabudowę, przy czym istniejące budynki mogą ulegać przebudowie i rozbudowie z uwzględnieniem wymogów ochrony sanitarnej i konserwatorskiej,
- 2/ wyklucza się na wszystkich terenach lokalizację usług i przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest ustalenie obowiązku sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko,
- 3/ budynki o złym stanie technicznym nie podlegające ochronie konserwatorskiej przeznaczają się do wyburzenia,
- 4/ nieprzekraczalne linie zabudowy na terenach nowo zabudowywanych przyjąć w odległości 6,0 m od frontowej granicy działki,
- 5/ przy rozbudowie istniejącej zabudowy linie zabudowy dostosować do istniejącej linii określonej przez sąsiednie, zasadnicze budynki,
- 6/ powierzchnia zabudowana nowej działki budowlanej nie może przekraczać 60% jej powierzchni ogólnej, pozostałą powierzchnię należy przeznaczyć pod zielenie urządzone (ogród, zielenie skwerowe, zielenie rekreacyjna itp.),
- 7/ architektura i ukształtowanie przebudowywanych i nowych budynków, poprzez układ brył, ukształtowanie dachów, układ i wystrój elewacji oraz materiały winna dostosować obiekty te do historycznie ukształtowanej zabudowy wsi,
- 8/ wysokość przebudowywanej zabudowy jednorodzinnej nie może przekraczać 3 kondygnacji nadziemnych; poziom okapów zasadniczego dachu nie może przekroczyć 6,5 m, a poziom kalenicy 12,5 m, mierząc od średniego poziomu przy budynku, a wysokość zabudowy wielorodzinnej odpowiednio 9,0m i 15,0m, przy czym dopuszczalna w tej zabudowie 4 kondygnacja wykształcona w przestrzeni poddasza,
- 9/ wysokość nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie może przekraczać 3 kondygnacji nadziemnych, poziom okapów zasadniczego dachu nie może przekroczyć 6 m, a poziom kalenicy 11 m, mierząc od średniego poziomu przy budynku; dla zabudowy gospodarczej i garażowej wartości te wynoszą maksymalnie odpowiednio: 2 kondygnacje nadziemne, poziom okapów zasadniczego dachu nie może przekroczyć 2,8 m, a poziom kalenicy 5 m,
- 10/ zabudowę gospodarczą i garażową realizować jako wolnostojącą lub dobudowaną do budynku mieszkalnego,
- 11/ dachy strome symetryczne o nachyleniu 30-45° kryte dachówką lub materiałami dachówko podobnymi, w przestrzeni poddaszy zalecana 1 kondygnacja użytkowa, doświetlenie poddaszy prostokątnymi oknami połaciowymi,
- 12/ w obrębie działki budowlanej należy przewidzieć minimum min. 2 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych przypadające na 1 mieszkanie (wliczając garaż i utwardzony podjazd przedgarażowy); w wypadku wykonywania działalności gospodarczej na terenie działki należy dodać min. 1 stanowisko, a wszystkie terenowe miejsca postojowe wykonać jako ogólnodostępne,
- 13/ realizacja obiektów i urządzeń funkcji uzupełniających i z zakresu infrastruktury technicznej wg aktualnych warunków technicznych,
- 14/ ogrzewanie obiektów przyjąć w oparciu o niskoemisyjne źródła energii lub wysokosprawne systemy grzewcze opalane paliwem stałym,

- 15/ wewnętrzne ulice dojazdowe projektować o szerokości 10m mierząc w liniach rozgraniczających, dla ulic tych postuluje się ruch pieszo-jezdny z jezdnią szerokości min. 5m,
- 16/ dopuszczalne korekty granic terenów umożliwiające poszerzenie ulic dojazdowych,
- 17/ podział terenów nowej zabudowy opracować w oparciu o koncepcję planu lub plan zagospodarowania sporządzone przez osobę uprawnioną – członka izby architektów lub urbanistów; szerokość frontu projektowanych działek od 20 do 25m; powierzchnia od 500 do 1500 m², wewnętrzne pieszo-jezdne ulice dojazdowe o szerokości 10 m w liniach rozgraniczających z jezdnią szerokości 5,5 m.
- 18/ teren do docelowego uzbrojenia w sieć elektroenergetyczną N/N kablową, sieć wodociągową, sieć kanalizacji sanitarnej, telekomunikacyjną i gazową,
- 19/ dopuszczalne poziomy hałasu przyjąć jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§15

Tereny oznaczone symbolami **38ZL; 34ZL; 39ZL; 40ZL** przeznacza się pod las gospodarczy. Ustala się następujące warunki ich użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą zieleń wysoką i średniowysoką, dopuszcza się gospodarcze i sanitarne wycinki,
- 2/ tereny leśne ustala się jako ekosystem leśny,
- 3/ gospodarkę leśną (i zalesianie) prowadzić w oparciu o plany urządzenia lasu i studium granicy polno-leśnej z uwzględnieniem zasady dopasowania składu gatunkowego nowych nasadzeń (zalesienia) do warunków siedliskowych obszarów przeznaczonych pod te nasadzenia (zalesienia),
- 4/ utrzymuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej; dopuszcza się ich modernizację i przebudowę,
- 5/ utrzymuje się istniejące na terenach leśnych wody (płynące i stojące),
- 6/ zasadniczo nie dopuszcza się prowadzenia przez teren nowych sieci infrastruktury technicznej za wyjątkiem lokalizacji elementów i obiektów proekologicznych układów melioracyjnych np. rowów melioracyjnych, stawów i otwartych suchych oczek wodnych,
- 7/ dopuszcza się wykorzystanie lasów na cele rekreacyjne (lasy masowego wypoczynku), w uzgodnieniu ze służbami leśnymi dopuszcza się wydzielenie szlaków turystycznych, ciągów pieszych i rowerowych, ciągów dydaktycznych, in.,
- 8/ utrzymuje się istniejące obiekty kultury, kultu religijnego, miejsc pamięci, in.

§16

Tereny oznaczone symbolami **17RM; 17aRM; 41RM; 42RM; 44RM; 48RM** przeznacza się zasadniczo pod użytki rolne – uprawy polowe z dopuszczeniem lokalizacji zabudowy rolniczej. Ustala się następujące warunki ich użytkowania:

- 1/ utrzymuje się zasadniczo istniejące zagospodarowanie polno-łąkowe,
- 2/ dopuszcza się lokalizację budynków, obiektów i urządzeń zabudowy zagrodowej w tym gospodarstw agroturystycznych; ukształtowanie urbanistyczno-architektoniczne obiektów jak dla terenu 37MR,MN,
- 3/ utrzymuje się istniejące drogi transportu rolnego; dopuszcza się ich modernizację i przebudowę oraz budowę nowych dróg,
- 4/ utrzymuje się istniejące tereny zieleni w formie remiz śródpolnych, pasów wiatrochronnych i zieleni porastającej brzegi cieków wodnych; dopuszcza się wprowadzenie dodatkowych pasów wiatrochronnych,
- 5/ utrzymuje się istniejące na terenach rolnych wody (płynące i stojące),
- 6/ dopuszcza się ograniczone prowadzenie sieci infrastruktury technicznej z zaleceniem prowadzenia sieci jako podziemnych,
- 7/ istniejące nieużytki przeznacza się do rekultywacji w kierunku rolnym lub leśnym.

§17

Teren oznaczony symbolem **015KUz** przeznacza się pod drogi (ulice) zbiorcze. Ustala się następujące warunki jego zabudowy i użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejące drogi na odcinku drogi powiatowej 1206 O; dopuszcza się ich przebudowę i rozbudowę,

- 2/ przyjmuje się dla niej szerokość w liniach rozgraniczających na 20m z dopuszczeniem poszerzeń wynikających z dodatkowych funkcji drogi,
- 3/ jezdnia pojedyncza o szerokości 6-7m,
- 4/ na terenach przyległych do terenów zabudowanych chodnik, szerokości min. 2m,
- 5/ pozostałe parametry wg branżowych warunków technicznych,
- 6/ dopuszczalne wprowadzenie pasów postojowo-parkingowych oraz obiektów małej architektury, reklam i urządzeń technicznych (znaki drogowe, tablice, szafki instalacyjne, lampy, słupy); elementy te winny tworzyć skoordynowaną sieć urządzeń dostosowanych do otoczenia,
- 7/ zaleca się aby sieci i instalacje infrastruktury technicznej obsługujące drogę były prowadzone jako podziemne,
- 8/ zaleca się obrzeżne wprowadzenie zieleni wysokiej.

Rozdział VII Ustalenia dla wsi RZYMKOWICE

§1

Teren oznaczony symbolem **IUPr** przeznacza się pod usługi publiczne – kultu religijnego. Ustala się następujące warunki jego zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ utrzymuje się istniejący kościół z możliwością ograniczonej przebudowy przy zachowaniu architektury obiektu bez zasadniczych zmian,
- 2/ roboty budowlane przy obiekcie kościoła wymagają uzgodnień z Opolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- 3/ dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń uzupełniających np.: systemów przeciwpożarowych, systemów ochrony mienia, systemów nagłośnienia itp.,
- 4/ dopuszcza się umieszczanie (wmurowywanie) na ścianach przyziemia tablic pamiątkowych, epitafiów lub płaskorzeźb,
- 5/ powierzchnia działki nie wykorzystana pod zabudowę i inne urządzenia, z wyłączeniem terenu pod niezbędną komunikację wewnętrzną, powinna być zagospodarowana zielenią urządzoną typu parkowego z dopuszczeniem obiektów małej architektury,
- 6/ wyklucza się wprowadzanie elementów przestrzennych ograniczających lub pogarszających ekspozycję kościoła,
- 7/ dopuszczalna realizacja obiektów i sieci infrastruktury technicznej; teren przewidziany do uzbrojenia w sieć wodociągową, kanalizacyjną, energetyczną, telekomunikacyjną, gazową,

§2

Tereny oznaczone symbolami **2MR; 5MR; 12MR; 13MR; 15MR; 18MR; 23MR** przeznacza się pod zabudowę mieszkalną zagrodową z możliwością przekształceń na jednorodziną i lokalizacji plombowych obiektów lokalnych usług bytowych rzemiosła i handlu, kultury . Ustala się następujące warunki ich zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą zabudowę, przy czym istniejące budynki mogą ulegać przebudowie i rozbudowie z uwzględnieniem wymogów ochrony sanitarnej i konserwatorskiej,
- 2/ lokalizacja nowych budynków funkcji podstawowej i funkcji uzupełniających winna odbywać się na zasadach plombowych i odtworzeniowych z uwzględnieniem istniejących linii zabudowy w dostosowaniu architektonicznym do istniejącej zabudowy wsi o zachowanych cechach stylowych,
- 3/ dopuszcza się realizację 1-kondygnacyjnych wolnostojących lub dobudowanych do budynku mieszkalnego obiektów gospodarczych, usługowych i garaży o architekturze nawiązującej do budynków mieszkalnych,
- 4/ budynki o złym stanie technicznym nie podlegające ochronie konserwatorskiej przeznacza się do wyburzenia,
- 5/ wzdłuż ulic zaleca się przystosowanie parterów budynków na cele usług lokalnych z zakresu handlu, rzemiosła,
- 6/ architektura i ukształtowanie przebudowywanych i nowych budynków, poprzez układ brył, ukształtowanie dachów, układ i wystrój elewacji oraz materiały winna dostosować obiekty te do historycznie ukształtowanej zabudowy wsi,

- 7/ wysokość przebudowywanej i nowej zabudowy nie może przekraczać 3 kondygnacji nadziemnych, poziom okapów zasadniczego dachu nie może przekroczyć 6 m a poziom kalenicy 12,0 m mierząc od średniego poziomu przy budynku,
- 8/ istniejące budynki o II kondygnacjach nadziemnych i dachu stromym wyklucza się z nadbudowy przy jednoczesnym dopuszczeniu przebudowy nieużytkowanych poddaszy na cele mieszkalne,
- 9/ dachy strome o nachyleniu 35-50° kryte dachówką lub materiałami dachówko podobnymi, w przestrzeni poddaszy zalecana 1 kondygnacja użytkowa,
- 10/ wyklucza się na wszystkich terenach lokalizację usług i przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest ustalenie obowiązku sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko,
- 11/ dopuszcza się inwestycje związane z gospodarką rolną (w tym z hodowlą zwierząt) nie zaliczane do mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest ustalenie obowiązku sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, przy spełnieniu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie,
- 12/ ogrzewanie obiektów docelowo przyjąć w oparciu o niskoemisyjne źródła energii lub wysoko-sprawne systemy grzewcze opalane paliwem stałym,
- 13/ realizacja obiektów i urządzeń funkcji uzupełniających i z zakresu infrastruktury technicznej wg aktualnych warunków technicznych,
- 14/ teren do docelowego uzbrojenia w sieć elektroenergetyczną N/N kablową, sieć wodociągową, sieć kanalizacji sanitarnej, telekomunikacyjną i gazową,
- 15/ dopuszczalne poziomy hałasu przyjąć jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej zagrodowej.

§3

Teren oznaczony symbolem **3PSn** przeznaczony jest pod działalność produkcyjno-usługowo-składową oraz obiektów infrastruktury technicznej.

Ustala się następujące warunki ich zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ projektuje się zabudowę typu przemysłowego z urbanistyczno-architektonicznym podporządkowaniem wiejskiej zabudowie zagrodowej; budynki mogą ulegać przebudowie, rozbudowie z utrzymaniem ich w grupie budynków niskich,
- 2/ dopuszcza się funkcje mieszane z wykluczeniem inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko dla których jest wymagane sporządzenie stosownego raportu;
- 3/ inwestycje zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko dla których może być wymagane sporządzenie stosownego raportu podlegają postępowaniu w sprawie ocen oddziaływania na środowisko, które winno określić przedsięwzięcia techniczne eliminujące lub ograniczające oddziaływanie na środowisko do wartości normowych,
- 4/ gospodarkę odpadami prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami, minimalizując ich ilość i zapewniając ich odzysk,
- 5/ od stron graniczących z zabudową mieszkalną lub usług publicyjnych wprowadzać pasy zieleni izolacyjnej, zalecana minimalna szerokość nie mniej niż 5m,
- 6/ wyklucza się składowanie, na wolnym powietrzu lub w niezadaszonych budowlach, substancji i materiałów powodujących zanieczyszczenie powietrza, gleby i wód podziemnych,
- 7/ wysokość budynków mierzona od średniego poziomu istniejącego terenu do gzymsów, nie więcej niż 4,8m; do kalenicy symetrycznego dachu dwuspadowego nie więcej niż 10m,
- 8/ w obrębie działki przewidzieć ogólnodostępny parking dla samochodów osobowych pracowników i osób korzystających z usług zakładu przyjmując wskaźnik 0,3 stanowiska na 1 zatrudnionego,
- 9/ dopuszczalne przekształcenie terenu w zabudowę mieszkalną zagrodową,
- 10/ ogrzewanie obiektów docelowo przyjąć w oparciu o niskoemisyjne źródła energii lub wysoko-sprawne systemy grzewcze opalane paliwem stałym,
- 11/ realizacja obiektów i urządzeń funkcji uzupełniających i z zakresu infrastruktury technicznej wg aktualnych warunków technicznych,
- 12/ docelowo teren przewidziany do uzbrojenia w sieć elektroenergetyczną kablową N/N i SN, sieć wodociągową, sieć kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, telekomunikacyjną i gazową.

§4

Tereny oznaczone symbolami **4MN**; **11MN** przeznacza się pod zabudowę niską, mieszkalną jednorodzinną z dopuszczeniem przeznaczenia części budynku na wykonywanie działalności gospodarczej przez właściciela budynku. Ustala się następujące warunki ich zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą zabudowę, przy czym istniejące budynki mogą ulegać przebudowie i rozbudowie z uwzględnieniem wymogów ochrony sanitarnej i konserwatorskiej,
- 2/ wyklucza się na wszystkich terenach lokalizację usług i przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest ustalenie obowiązku sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko,
- 3/ budynki o złym stanie technicznym nie podlegające ochronie konserwatorskiej przeznacza się do wyburzenia,
- 4/ nieprzekraczalne linie zabudowy na terenach nowo zabudowywanych przyjąć w odległości 6,0 m od frontowej granicy działki,
- 5/ przy rozbudowie istniejącej zabudowy linie zabudowy dostosować do istniejącej linii określonej przez sąsiednie, zasadnicze budynki,
- 6/ powierzchnia zabudowana nowej działki budowlanej nie może przekraczać 60% jej powierzchni ogólnej, pozostałą powierzchnię należy przeznaczyć pod zieleń urządzoną (ogród, zieleń skwerowa, zieleń rekreacyjna itp.),
- 7/ architektura i ukształtowanie przebudowywanych i nowych budynków, poprzez układ brył, ukształtowanie dachów, układ i wystrój elewacji oraz materiały winna dostosować obiekty te do historycznie ukształtowanej zabudowy wsi,
- 8/ wysokość przebudowywanej zabudowy jednorodzinnej nie może przekraczać 3 kondygnacji nadziemnych; poziom okapów zasadniczego dachu nie może przekroczyć 6,5 m, a poziom kalenicy 12,5 m, mierząc od średniego poziomu przy budynku, a wysokość zabudowy wielorodzinnej odpowiednio 9,0m i 15,0m, przy czym dopuszczalna w tej zabudowie 4 kondygnacja wykształcona w przestrzeni poddasza,
- 9/ wysokość nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie może przekraczać 3 kondygnacji nadziemnych, poziom okapów zasadniczego dachu nie może przekroczyć 6 m, a poziom kalenicy 11 m, mierząc od średniego poziomu przy budynku; dla zabudowy gospodarczej i garażowej wartości te wynoszą maksymalnie odpowiednio: 2 kondygnacje nadziemne, poziom okapów zasadniczego dachu nie może przekroczyć 2,8 m, a poziom kalenicy 5 m,
- 10/ zabudowę gospodarczą i garażową realizować jako wolnostojącą lub dobudowaną do budynku mieszkalnego,
- 11/ dachy strome symetryczne o nachyleniu 37-50° kryte dachówką lub materiałami dachówko podobnymi, w przestrzeni poddaszy zalecana 1 kondygnacja użytkowa, doświetlenie poddaszy prostokątnymi oknami połączonymi,
- 12/ w obrębie działki budowlanej należy przewidzieć minimum min. 2 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych przypadające na 1 mieszkanie (wliczając garaż i utwardzony podjazd przedgarażowy); w wypadku wykonywania działalności gospodarczej na terenie działki należy dodać min. 1 stanowisko, a wszystkie terenowe miejsca postojowe wykonać jako ogólnodostępne,
- 13/ realizacja obiektów i urządzeń funkcji uzupełniających i z zakresu infrastruktury technicznej wg aktualnych warunków technicznych,
- 14/ ogrzewanie obiektów przyjąć w oparciu o niskoemisyjne źródła energii lub wysokosprawne systemy grzewcze opalane paliwem stałym,
- 15/ wewnętrzne ulice dojazdowe projektować o szerokości 10m mierząc w liniach rozgraniczających, dla ulic tych postuluje się ruch pieszo-jezdny z jezdnią szerokości min. 5m,
- 16/ dopuszczalne korekty granic terenów umożliwiające poszerzenie ulic dojazdowych,
- 17/ podział terenów nowej zabudowy opracować w oparciu o plan zagospodarowania w którym zaleca się tworzenie działek o szerokości frontu 20-25m i powierzchni od 500 do 1200 m²,
- 18/ teren do docelowego uzbrojenia w sieć elektroenergetyczną N/N kablową, sieć wodociągową, sieć kanalizacji sanitarnej, telekomunikacyjną i gazową,
- 19/ dopuszczalne poziomy hałasu przyjąć jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej,

§5

Teren oznaczony symbolem **6UPs** przeznacza się pod usługi publiczne sportu. Ustala się następujące jego zabudowy i użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejące boisko sportowe,
- 2/ dopuszcza się realizację dodatkowych urządzeń i obiektów (np. szatnie, sanitariaty) związanych z funkcją terenu, obiekty kubaturowe zrealizować w formie zabudowy niskiej i kondygnacyjnej,
- 3/ dopuszcza się wprowadzenie zieleni urządzonej, w tym zieleni wysoką.

§6

Teren oznaczony symbolem **7TK1** przeznacza się pod urządzenia i obiekty oczyszczania ścieków.

Ustala się następujące warunki jego zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ realizacja obiektów i urządzeń z uwzględnieniem wymogów technicznych i ochrony sanitarnej,
- 2/ dopuszczalna alternatywnie realizacja przepompowni ścieków na części terenu i korekta granicy z terenem 21RP,
- 3/ wysokość zabudowy nie może przekraczać 5 m,
- 4/ uciążliwość urządzeń i obiektów nie może wykraczać poza granice wyznaczonego terenu określonego tytułem prawnym właściciela,
- 5/ w zagospodarowaniu terenu wprowadzić, od strony zabudowy wsi, nasadzenia zieleni o charakterze izolacyjnym,
- 6/ w obrębie terenu dopuszcza się prowadzenie podziemnych i naziemnych sieci infrastruktury technicznej,

§7

Tereny oznaczony symbolem **8RR; 10RR** przeznacza się pod wody otwarte – stawy rybackie. Ustala się następujące warunki ich użytkowania:

- 1/ dopuszcza się na brzegach dodatkowe nasadzenia zieleni wysokiej i niskiej i wprowadzenie urządzeń regulacyjno-przeciwpowodziowych,
- 2/ zachowaniu podlega istniejąca zieleń wysoka, dopuszcza się sanitarne wycinki drzew oraz wycinki wymagane względami ochrony przeciwpowodziowej,
- 3/ dopuszcza się ograniczone, prowadzenie sieci infrastruktury technicznej,
- 4/ tereny wód otwartych stanowiące podstawowy element ekosystemu wodnego podlegają szczególnej ochronie w zakresie wprowadzenia zanieczyszczeń do wód i antropopresji oddziaływującej na w/w ekosystem,
- 5/ dopuszczalne dodatkowe wykorzystanie terenu na cele rekreacyjne (agroturystyki).

§8

Teren oznaczony symbolami **9ZL** przeznacza się pod las – rezerwat częściowy „Nagłów”. Ustala się następujące warunki jego użytkowania:

- 1/ rezerwat położony jest w nadleśnictwie Prószków, obręb Chrzelice w oddziale leśnym 11j,
- 2/ rezerwat o pow.6,56 ha obejmuje w całości zbiorowisko leśne; posiada zatwierdzony do 31.12.2016r. plan ochrony zatwierdzony przez Głównego Konserwatora Przyrody decyzją nr Opoc.rp.4124/zatw./45/98,
- 3/ użytkowanie musi być zgodne z planem ochrony rezerwatu,
- 4/ rezerwat przewidziany do powiększenia w kierunku południowym (poza obszar gminy) do wielkości 56,57 ha.

§9

Teren oznaczony symbolem **14UPo** przeznacza się pod usługi publiczne – oświaty. Ustala się następujące warunki jego zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą zabudowę z dopuszczeniem jej przebudowy i rozbudowy powierzchniowej oraz urządzenia sporu i rekreacji,
- 2/ dopuszcza się realizację nowych obiektów w nawiązaniu do architektury istniejących budynków,
- 3/ projektowane obiekty realizować jako budynki niskie, wolnostojące, o wysokości do 3 kondygnacji nadziemnych,
- 4/ poziom okapów zasadniczego dachu w budynkach projektowanych nie może przekroczyć 7,5m a poziom kalenicy 14 m mierząc od średniego poziomu przy budynku,
- 5/ w programie urządzeń sportowych na terenie szkolnym zaleca się realizację boisk (do gier małych), basenu kąpielowego, bieżni i skoczni; a na terenie przedszkola placu zabaw,
- 6/ w zagospodarowaniu terenu uwzględniać parkingi dla zatrudnionych,
- 7/ powierzchnia terenu nie wykorzystana pod zabudowę i inne urządzenia towarzyszące, z wyłącze-

- niem terenu pod niezbędną komunikację wewnętrzną i parkingi, powinna być zagospodarowana zielenią urządzoną typu parkowego z dopuszczeniem urządzeń rekreacyjnych,
- 8/ realizacja obiektów i urządzeń funkcji uzupełniających i z zakresu infrastruktury technicznej wg aktualnych warunków technicznych,
 - 9/ tereny do uzbrojenia w sieć elektroenergetyczną, sieć wodociągową, sieć kanalizacji sanitarnej, telekomunikacyjną i gazową,
 - 10/ dopuszczalne poziomy hałasu przyjmować jak dla terenów zabudowy związanej z wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży.

§10

Tereny oznaczone symbolami **16ZC; 17ZC** przeznacza się pod cmentarz czynny. Ustala się następujące warunki jego użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejące cmentarze,
- 2/ dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących związanych z funkcją terenu w tym dom przedpogrzebowy,
- 3/ obiekty sprzed 1945 roku poddaje się ochronie konserwatorskiej (w tym z XIX w.)
- 4/ dopuszcza się realizację ogrodzenia w formie żywopłotów o wysokości do 2,5 m,
- 5/ na terenie cmentarza wprowadzić nasadzenia zieleni średniowysokiej i wysokiej; zalecana zielen zimozielona.

§11

Tereny oznaczone symbolami **19RP; 20RP; 21RP; 22RP** przeznacza się pod użytki rolne – uprawy polowe. Ustala się następujące warunki ich użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejące zagospodarowanie polno-łąkowe,
- 2/ utrzymuje się istniejące drogi transportu rolnego; dopuszcza się ich modernizację i przebudowę oraz budowę nowych dróg,
- 3/ utrzymuje się istniejące tereny zieleni w formie remiz śródpolnych, pasów wiatrochronnych i zieleni porastającej brzegi cieków wodnych; dopuszcza się wprowadzenie dodatkowych pasów wiatrochronnych,
- 4/ utrzymuje się istniejące na terenach rolnych wody (płynące i stojące),
- 5/ dopuszcza się ograniczone prowadzenie sieci i punktowych elementów infrastruktury technicznej z zaleceniem prowadzenia sieci jako podziemnych,
- 6/ istniejące nieużytki przeznacza się do rekultywacji w kierunku rolnym

§12

Tereny oznaczone symbolami **015KUz; 016KUz** przeznacza się pod drogi (ulice) zbiorcze. Ustala się następujące warunki ich zabudowy i użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejące drogi na odcinkach dróg powiatowych 1206 O i 1525 O; dopuszcza się ich przebudowę i rozbudowę,
- 2/ przyjmuje się dla nich szerokość w liniach rozgraniczających na 20m z dopuszczeniem poszerzeń wynikających z dodatkowych funkcji drogi,
- 3/ jezdnia pojedyncza o szerokości 6-7m,
- 4/ na terenach przyległych do terenów zabudowanych chodnik, szerokości min. 2m,
- 5/ pozostałe parametry wg branżowych warunków technicznych,
- 6/ dopuszczalne wprowadzenie pasów postojowo-parkingowych oraz obiektów małej architektury, reklam i urządzeń technicznych (znaki drogowe, tablice, szafki instalacyjne, lampy, słupy); elementy te winny tworzyć skoordynowaną sieć urządzeń dostosowanych do otoczenia,
- 7/ zaleca się aby sieci i instalacje infrastruktury technicznej obsługujące drogę były prowadzone jako podziemne,
- 8/ zaleca się obrzeżne wprowadzenie zieleni wysokiej.

Rozdział VIII Ustalenia dla wsi STARA JAMKA

§1

Tereny oznaczone symbolami **1MR; 2MR; 3MR; 5MR; 7MR** przeznacza się pod zabudowę mieszkalną zagrodową z możliwością przekształceń na jednorodziną i lokalizacji plombowych obiektów lokalnych usług bytowych rzemiosła i handlu, kultury . Ustala się następujące warunki ich zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą zabudowę, przy czym istniejące budynki mogą ulegać przebudowie i rozbudowie z uwzględnieniem wymogów ochrony sanitarnej i konserwatorskiej,
- 2/ lokalizacja nowych budynków funkcji podstawowej i funkcji uzupełniających winna odbywać się na zasadach plombowych i odtworzeniowych z uwzględnieniem istniejących linii zabudowy w dostosowaniu architektonicznym do istniejącej zabudowy wsi o zachowanych cechach stylowych,
- 3/ dopuszcza się realizację 1-kondygnacyjnych wolnostojących lub dobudowanych do budynku mieszkalnego obiektów gospodarczych, usługowych i garaży o architekturze nawiązującej do budynków mieszkalnych,
- 4/ budynki o złym stanie technicznym nie podlegające ochronie konserwatorskiej przeznacza się do wyburzenia,
- 5/ wzdłuż ulic zaleca się przystosowanie parterów budynków na cele usług lokalnych z zakresu handlu, rzemiosła,
- 6/ architektura i ukształtowanie przebudowywanych i nowych budynków, poprzez układ brył, ukształtowanie dachów, układ i wystrój elewacji oraz materiały winna dostosować obiekty te do historycznie ukształtowanej zabudowy wsi,
- 7/ wysokość przebudowywanej i nowej zabudowy nie może przekraczać 2 kondygnacji nadziemnych, poziom okapów zasadniczego dachu nie może przekroczyć 6 m a poziom kalenicy 10,0 m mierząc od średniego poziomu przy budynku,
- 8/ istniejące budynki o II kondygnacjach nadziemnych i dachu stromym wyklucza się z nadbudowy przy jednoczesnym dopuszczeniu przebudowy nieużytkowanych poddaszy na cele mieszkalne,
- 9/ dachy strome o nachyleniu 35-50° kryte dachówką lub materiałami dachówko podobnymi, w przestrzeni poddaszy zalecana 1 kondygnacja użytkowa,
- 10/ w zabudowie jednorodzinnej dopuszcza się dodatkowy lokal mieszkalny,
- 11/ wyklucza się na wszystkich terenach lokalizację usług i przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest ustalenie obowiązku sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko,
- 12/ dopuszcza się inwestycje związane z gospodarką rolną (w tym z hodowlą zwierząt) nie zaliczane do mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest ustalenie obowiązku sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, przy spełnieniu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie,
- 13/ ogrzewanie obiektów docelowo przyjąć w oparciu o niskoemisyjne źródła energii lub wysoko-sprawne systemy grzewcze opalane paliwem stałym,
- 14/ realizacja obiektów i urządzeń funkcji uzupełniających i z zakresu infrastruktury technicznej wg aktualnych warunków technicznych,
- 15/ teren do docelowego uzbrojenia w sieć elektroenergetyczną N/N kablową, sieć wodociągową, sieć kanalizacji sanitarnej, telekomunikacyjną i gazową,
- 16/ dopuszczalne poziomy hałasu przyjąć jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej zagrodowej.

§2

Teren oznaczony symbolem **4P,S** przeznacza się pod zabudowę urządzeń i obiektów obsługi gospodarki rolnej, przemysłową (przemysłu rolno-spożywczego), składową, rzemiosła, baz budowlanych, usług handlu oraz obiektów infrastruktury technicznej i zieleni izolacyjnej.

Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą zabudowę przy czym istniejące budynki mogą ulegać przebudowie, rozbudowie z utrzymaniem ich w grupie budynków niskich,
- 2/ dopuszcza się funkcje mieszane z wykluczeniem inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko dla których jest wymagane sporządzenie stosownego raportu; uciążliwość obiektów i urządzeń na granicy winna spełniać wymogi określone dla terenu sąsiedniego,
- 3/ inwestycje zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko dla których może być wymagane sporządzenie stosownego raportu podlegają postępowaniu w sprawie ocen

oddziaływania na środowisko, które winno określić przedsięwzięcia techniczne eliminujące lub ograniczające oddziaływanie na środowisko do wartości normowych,

4/ gospodarkę odpadami prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami, minimalizując ich ilość i zapewniając ich odzysk,

5/ wyklucza się składowanie, na wolnym powietrzu lub w niezadaszonych budowlach, substancji i materiałów powodujących zanieczyszczenie powietrza, gleby i wód podziemnych,

6/ architektura nowych budynków typu przemysłowego, ich wysokość mierzona od średniego poziomu istniejącego terenu do gzymsów, kalenic i innych poziomych elementów wieńczących budynki nie może przekroczyć 10 m,

7/ w obrębie działki przewidzieć ogólnodostępny parking dla samochodów osobowych pracowników i osób korzystających z usług zakładu przyjmując wskaźnik 0,3 stanowiska na 1 zatrudnionego,

8/ ogrzewanie obiektów docelowo przyjąć w oparciu o niskoemisyjne źródła energii lub wysoko-sprawne systemy grzewcze opalane paliwem stałym,

9/ realizacja obiektów i urządzeń funkcji uzupełniających i z zakresu infrastruktury technicznej wg aktualnych warunków technicznych,

10/ docelowo teren przewidziany do uzbrojenia w sieć elektroenergetyczną kablową N/N i SN, sieć wodociągową, sieć kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, telekomunikacyjną i gazową.

§3

Teren oznaczony symbolem **6TK1** przeznacza się pod urządzenia i obiekty oczyszczania ścieków.

Ustala się następujące warunki jego zabudowy i zagospodarowania:

1/ realizacja obiektów i urządzeń z uwzględnieniem wymogów technicznych i ochrony sanitarnej,

2/ dopuszczalna alternatywnie realizacja przepompowni ścieków na części terenu i korekta granicy z terenem 11RP,

3/ wysokość zabudowy nie może przekraczać 6m,

4/ uciążliwość urządzeń i obiektów nie może wykroczać poza granice wyznaczonego terenu określonego tytułem prawnym właściciela,

5/ w zagospodarowaniu terenu dopuszcza się nasadzenia zieleni (o charakterze izolacyjnym),

6/ w obrębie terenu dopuszcza się prowadzenie podziemnych i naziemnych sieci infrastruktury technicznej,

§4

Teren oznaczony symbolem **8RR** przeznacza się pod wody otwarte – stawy rybackie. Ustala się następujące warunki użytkowania:

1/ dopuszcza się na brzegach dodatkowe nasadzenia zieleni wysokiej i niskiej i wprowadzenie urządzeń regulacyjno-przeciwpowodziowych,

2/ zachowaniu podlega istniejąca zieleń wysoka, dopuszcza się sanitarne wycinki drzew oraz wycinki wymagane względami ochrony przeciwpowodziowej,

3/ dopuszcza się ograniczone, prowadzenie sieci infrastruktury technicznej,

4/ tereny wód otwartych stanowiące podstawowy element ekosystemu wodnego podlegają szczególnej ochronie w zakresie wprowadzenia zanieczyszczeń do wód i antropopresji oddziałującej na w/w ekosystem,

5/ dopuszczalne dodatkowe wykorzystanie terenu na cele rekreacyjne (agroturystyki).

§5

Tereny oznaczone symbolami **9RP; 10RP; 11RP** przeznacza się pod użytki rolne – uprawy polowe.

Ustala się następujące warunki ich użytkowania:

1/ utrzymuje się istniejące zagospodarowanie polno-łąkowe,

2/ utrzymuje się istniejące drogi transportu rolnego; dopuszcza się ich modernizację i przebudowę oraz budowę nowych dróg,

3/ utrzymuje się istniejące tereny zieleni w formie remiz śródpolnych, pasów wiatrochronnych i zieleni porastającej brzegi cieków wodnych; dopuszcza się wprowadzenie dodatkowych pasów wiatrochronnych,

4/ utrzymuje się istniejące na terenach rolnych wody (płynące i stojące),

- 5/ dopuszcza się ograniczone prowadzenie sieci infrastruktury technicznej z zaleceniem prowadzenia sieci jako podziemnych,
- 6/ istniejące nieużytki przeznacza się do rekultywacji w kierunku rolnym.

§6

Teren oznaczony symbolem **7KUz** przeznacza się pod drogę zbiorczą. Ustala się następujące warunki jego zabudowy i użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą drogę w ciągu drogi powiatowej 1525 O; dopuszcza się jej przebudowę i rozbudowę,
- 2/ przyjmuje się szerokość w liniach rozgraniczających na 20m z dopuszczeniem poszerzeń wynikających z dodatkowych funkcji drogi,
- 3/ jezdnia pojedyncza o szerokości 6-7m; na terenach przyległych do terenów zabudowanych chodniki, szerokości min. 2m,
- 4/ pozostałe parametry wg branżowych warunków technicznych,
- 5/ dopuszczalne wprowadzenie pasów postojowo-parkingowych oraz obiektów małej architektury, reklamy i urządzeń technicznych (znaki drogowe, tablice, szafki instalacyjne, lampy, słupy); elementy te winny tworzyć skoordynowaną sieć urządzeń dostosowanych do otoczenia,
- 6/ zaleca się aby sieci i instalacje infrastruktury technicznej obsługujące drogę były prowadzone jako podziemne,
- 7/ zaleca się obrzeżne wprowadzenie zieleni niskiej i wysokiej.

§7

Teren oznaczony symbolem **02KUG** przeznacza się pod drogi (ulice) główne. Ustala się następujące warunki jego zabudowy i użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą drogę w ciągu drogi wojewódzkiej „407” z dopuszczaniem przebudowy i rozbudowy,
- 2/ projektuje się obejście wsi na ciągu drogi 407,
- 3/ przyjmuje się szerokość w liniach rozgraniczających na 30 m z dopuszczeniem poszerzeń wynikających z dodatkowych funkcji drogi,
- 4/ dla projektowanej przeprawy mostowej założyć szerokość pomiędzy przyczółkami nie mniej niż 150 m,
- 5/ docelowa jezdnia pojedyncza o szerokości 11 m (2x3,5+ 2x2m);
- 6/ pozostałe parametry wg branżowych warunków technicznych,
- 7/ urządzenia techniczne (znaki drogowe, tablice, szafki instalacyjne, lampy, słupy) winny tworzyć skoordynowaną sieć urządzeń dostosowanych do właściwych warunków technicznych i otaczającego krajobrazu,
- 8/ zaleca się aby sieci i instalacje infrastruktury technicznej obsługujące drogę były prowadzone jako podziemne,
- 9/ zaleca się obrzeżne wprowadzenie zieleni średniej i wysokiej.

§8

Teren oznaczony symbolem **02eKUg** przeznacza się pod drogę główną, a tereny **017KUz; 016KUz** przeznacza się pod drogi (ulice) zbiorcze. Ustala się następujące warunki ich zabudowy i użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejące drogi na odcinkach dróg wojewódzkich 407 i powiatowych 1228 O i 1525 O; dopuszcza się ich przebudowę i rozbudowę,
- 2/ przyjmuje się dla drogi głównej szerokość w liniach rozgraniczających na 30m, a dla dróg zbiorczych – 20m, z dopuszczeniem poszerzeń wynikających z dodatkowych funkcji drogi,
- 3/ jezdnia pojedyncza o szerokości 6-7m; wskazana korekta łuków zachodniego wlotu do wsi na drodze 02eKUg,
- 4/ na terenach przyległych do terenów zabudowanych chodnik, szerokości min. 2m,
- 5/ pozostałe parametry wg branżowych warunków technicznych,
- 6/ dopuszczalne wprowadzenie pasów postojowo-parkingowych oraz obiektów małej architektury, reklam i urządzeń technicznych (znaki drogowe, tablice, szafki instalacyjne, lampy, słupy); elementy te winny tworzyć skoordynowaną sieć urządzeń dostosowanych do otoczenia,

7/ zaleca się aby sieci i instalacje infrastruktury technicznej obsługujące drogę były prowadzone jako podziemne,

8/ zaleca się obrzeżne wprowadzenie zieleni wysokiej.

Rozdział IX Ustalenia dla wsi PIECHOCICE

§1

Teren oznaczony symbolem **1UPs** przeznaczony jest pod usługi publiczne sportu. Ustala się następujące jego zabudowy i użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejące boisko sportowe,
- 2/ dopuszcza się realizację dodatkowych urządzeń i obiektów (np. szatnie) związanych z funkcją terenu, obiekty kubaturowe zrealizować w formie zabudowy niskiej I kondygnacyjnej,
- 3/ dopuszcza się wprowadzenie zieleni urządzonej, w tym zieleń wysoką.

§2

Tereny oznaczone symbolami **2MR; 3MR; 4MR** przeznaczony jest pod zabudowę mieszkalną zagrodową z możliwością przekształceń na jednorodzinna i lokalizacji plombowych obiektów lokalnych usług bytowych rzemiosła i handlu, kultury. Ustala się następujące warunki ich zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą zabudowę, przy czym istniejące budynki mogą ulegać przebudowie i rozbudowie z uwzględnieniem wymogów ochrony sanitarnej i konserwatorskiej,
- 2/ lokalizacja nowych budynków funkcji podstawowej i funkcji uzupełniających winna odbywać się na zasadach plombowych i odtworzeniowych z uwzględnieniem istniejących linii zabudowy w dostosowaniu architektonicznym do istniejącej zabudowy wsi o zachowanych cechach stylowych,
- 3/ dopuszcza się realizację 1-kondygnacyjnych wolnostojących lub dobudowanych do budynku mieszkalnego obiektów gospodarczych, usługowych i garaży o architekturze nawiązującej do budynków mieszkalnych,
- 4/ budynki o złym stanie technicznym nie podlegające ochronie konserwatorskiej przeznaczony jest do wyburzenia,
- 5/ wzdłuż ulic zaleca się przystosowanie parterów budynków na cele usług lokalnych z zakresu handlu, rzemiosła,
- 6/ architektura i ukształtowanie przebudowywanych i nowych budynków, poprzez układ brył, ukształtowanie dachów, układ i wystrój elewacji oraz materiały winna dostosować obiekty te do historycznie ukształtowanej zabudowy wsi,
- 7/ wysokość przebudowywanej i nowej zabudowy nie może przekraczać 2 kondygnacji nadziemnych, poziom okapów zasadniczego dachu nie może przekroczyć 6 m a poziom kalenicy 10,0 m mierząc od średniego poziomu przy budynku,
- 8/ istniejące budynki o II kondygnacjach nadziemnych i dachu stromym wyklucza się z nadbudowy przy jednoczesnym dopuszczeniu przebudowy nieużytkowanych poddaszy na cele mieszkalne,
- 9/ dachy strome o nachyleniu 30-45° kryte dachówką lub materiałami dachówko podobnymi, w przestrzeni poddaszy zalecana I kondygnacja użytkowa,
- 10/ w zabudowie jednorodzinnej dopuszcza się dodatkowy lokal mieszkalny,
- 11/ wyklucza się na wszystkich terenach lokalizację usług i przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest ustalenie obowiązku sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko,
- 12/ dopuszcza się inwestycje związane z gospodarką rolną (w tym z hodowlą zwierząt) nie zaliczane do mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest ustalenie obowiązku sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, przy spełnieniu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie,
- 13/ ogrzewanie obiektów docelowo przyjąć w oparciu o niskoemisyjne źródła energii lub wysoko-sprawne systemy grzewcze opalane paliwem stałym,
- 14/ realizacja obiektów i urządzeń funkcji uzupełniających i z zakresu infrastruktury technicznej wg aktualnych warunków technicznych,

15/ teren do docelowego uzbrojenia w sieć elektroenergetyczną N/N kablową, sieć wodociągową, sieć kanalizacji sanitarnej, telekomunikacyjną i gazową,

16/ dopuszczalne poziomy hałasu przyjąć jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej zagrodowej.

§3

Tereny oznaczone symbolami **5RP; 6RP; 7RP; 8RP; 9RP; 11P; 12RP** przeznacza się pod użytki rolne – uprawy polowe. Ustala się następujące warunki ich użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejące zagospodarowanie polno-łąkowe,
- 2/ utrzymuje się istniejące drogi transportu rolnego; dopuszcza się ich modernizację i przebudowę oraz budowę nowych dróg,
- 3/ utrzymuje się istniejące tereny zieleni w formie remiz śródpolnych, pasów wiatrochronnych i zieleni porastającej brzegi cieków wodnych; dopuszcza się wprowadzenie dodatkowych pasów wiatrochronnych,
- 4/ utrzymuje się istniejące na terenach rolnych wody (płynące i stojące),
- 5/ dopuszcza się ograniczone prowadzenie sieci infrastruktury technicznej z zaleceniem prowadzenia sieci jako podziemnych,
- 6/ istniejące nieużytki przeznacza się do rekultywacji w kierunku rolnym.

§4

Teren oznaczony symbolem **10ZL,ZL-R** przeznacza się pod las gospodarczy – w obszarze objętym granicą polno-leśną. Ustala się następujące warunki jego użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą zieleń wysoką i średniowysoką, dopuszcza się gospodarcze i sanitarne wycinki,
- 2/ tereny leśne wraz z przyległymi terenami rolnymi znajdującymi się w granicach polno-leśnych ustala się jako ekosystem leśny,
- 3/ gospodarkę leśną (i zalesianie) prowadzić w oparciu o plany urządzenia lasu i studium granicy polno-leśnej z uwzględnieniem zasady dopasowania składu gatunkowego nowych nasadzeń (zalesienia) do warunków siedliskowych obszarów przeznaczonych pod te nasadzenia (zalesienia),
- 4/ utrzymuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej; dopuszcza się ich modernizację i przebudowę,
- 5/ zasadniczo nie dopuszcza się prowadzenia przez teren nowych sieci infrastruktury technicznej za wyjątkiem lokalizacji elementów i obiektów proekologicznych układów melioracyjnych np. rowów melioracyjnych, stawów i otwartych suchych oczek wodnych.

§5

Teren oznaczony symbolem **017KUz** przeznacza się pod drogę (ulicę) zbiorczą. Ustala się następujące warunki jego zabudowy i użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą drogę w ciągu drogi powiatowej 1528 O; dopuszcza się jej przebudowę i rozbudowę,
- 2/ przyjmuje się szerokość w liniach rozgraniczających na 20m z dopuszczeniem poszerzeń wynikających z dodatkowych funkcji drogi,
- 3/ jezdnia pojedyncza o szerokości 6-7m; na terenach przyległych do terenów zabudowanych chodniki, szerokości min. 2m,
- 4/ pozostałe parametry wg branżowych warunków technicznych,
- 5/ dopuszczalne wprowadzenie pasów postojowo-parkingowych oraz obiektów małej architektury, reklamy i urządzeń technicznych (znaki drogowe, tablice, szafki instalacyjne, lampy, słupy); elementy te winny tworzyć skoordynowaną sieć urządzeń dostosowanych do otoczenia,
- 6/ zaleca się aby sieci i instalacje infrastruktury technicznej obsługujące drogę były prowadzone jako podziemne,
- 7/ zaleca się obrzeżne wprowadzenie zieleni niskiej i wysokiej.

Rozdział X Ustalenia dla wsi PUSZYNA

§1

Teren oznaczony symbolem **1ZC** przeznacza się pod cmentarz czynny. Ustala się następujące warunki jego użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejący cmentarz,
- 2/ dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących związanych z funkcją terenu w tym dom przedpogrzebowy,
- 3/ dopuszcza się realizację ogrodzenia w formie muru pełnego o wysokości do 2 m,
- 4/ na terenie cmentarza wprowadzić nasadzenia zieleni wysokiej; zalecana zieleń zimozielona.

§2

Teren oznaczony symbolem **2UPo** przeznacza się pod usługi publiczne – oświaty. Ustala się następujące warunki jego zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą zabudowę z dopuszczeniem jej przebudowy i rozbudowy powierzchniowej oraz urządzenia sporu i rekreacji,
- 2/ dopuszcza się realizację nowych obiektów w nawiązaniu do architektury istniejących budynków,
- 3/ projektowane obiekty realizować jako budynki niskie, wolnostojące, o wysokości do 3 kondygnacji nadziemnych,
- 4/ poziom okapów zasadniczego dachu w budynkach projektowanych nie może przekroczyć 7,5m a poziom kalenicy 14 m mierząc od średniego poziomu przy budynku,
- 5/ w programie urządzeń sportowych na terenie szkolnym zaleca się realizację boisk (do gier małych), basenu kąpielowego, bieżni i skoczni; a na terenie przedszkola placu zabaw,
- 6/ w zagospodarowaniu terenu uwzględniać parkingi dla zatrudnionych,
- 7/ powierzchnia terenu nie wykorzystana pod zabudowę i inne urządzenia towarzyszące, z wyłączeniem terenu pod niezbędną komunikację wewnętrzną i parkingi, powinna być zagospodarowana zielenią urządzoną typu parkowego z dopuszczeniem urządzeń rekreacyjnych,
- 8/ realizacja obiektów i urządzeń funkcji uzupełniających i z zakresu infrastruktury technicznej wg aktualnych warunków technicznych,
- 9/ tereny do uzbrojenia w sieć elektroenergetyczną, sieć wodociągową, sieć kanalizacji sanitarnej, telekomunikacyjną i gazową,
- 10/ dopuszczalne poziomy hałasu przyjmować jak dla terenów zabudowy związanej z wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży.

§3

Tereny oznaczone symbolami **3MR; 5MR; 5MR; 7MR; 17MR** przeznacza się pod zabudowę mieszkalną zagrodową z możliwością przekształceń na jednorodziną i lokalizacji plombowych obiektów lokalnych usług bytowych rzemiosła i handlu, kultury . Ustala się następujące warunki ich zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą zabudowę, przy czym istniejące budynki mogą ulegać przebudowie i rozbudowie z uwzględnieniem wymogów ochrony sanitarnej i konserwatorskiej,
- 2/ lokalizacja nowych budynków funkcji podstawowej i funkcji uzupełniających winna odbywać się na zasadach plombowych i odtworzeniowych z uwzględnieniem istniejących linii zabudowy w dostosowaniu architektonicznym do istniejącej zabudowy wsi o zachowanych cechach stylowych,
- 3/ dopuszcza się realizację 1-kondygnacyjnych wolnostojących lub dobudowanych do budynku mieszkalnego obiektów gospodarczych, usługowych i garaży o architekturze nawiązującej do budynków mieszkalnych,
- 4/ budynki o złym stanie technicznym nie podlegające ochronie konserwatorskiej przeznacza się do wyburzenia,
- 5/ wzdłuż ulic zaleca się przystosowanie parterów budynków na cele usług lokalnych z zakresu handlu, rzemiosła,
- 6/ architektura i ukształtowanie przebudowywanych i nowych budynków, poprzez układ brył, ukształtowanie dachów, układ i wystrój elewacji oraz materiały winna dostosować obiekty te do historycznie ukształtowanej zabudowy wsi,

- 7/ wysokość przebudowywanej i nowej zabudowy nie może przekraczać 3 kondygnacji nadziemnych, poziom okapów zasadniczego dachu nie może przekroczyć 6 m a poziom kalenicy 12,0 m mierząc od średniego poziomu przy budynku,
- 8/ istniejące budynki o II kondygnacjach nadziemnych i dachu stromym wyklucza się z nadbudowy przy jednoczesnym dopuszczeniu przebudowy nieużytkowanych poddaszy na cele mieszkalne,
- 9/ dachy strome o nachyleniu 35-50° kryte dachówką lub materiałami dachówko podobnymi, w przestrzeni poddaszy zalecana 1 kondygnacja użytkowa,
- 10/ w zabudowie jednorodzinnej dopuszcza się dodatkowy lokal mieszkalny,
- 11/ wyklucza się na wszystkich terenach lokalizację usług i przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest ustalenie obowiązku sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko,
- 12/ dopuszcza się inwestycje związane z gospodarką rolną (w tym z hodowlą zwierząt) nie zaliczane do mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest ustalenie obowiązku sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, przy spełnieniu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie,
- 13/ w strefie sanitarnej cmentarza określonej na rysunku planu obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkalnej i usługowej związanej z produkcją żywności,
- 14/ ogrzewanie obiektów docelowo przyjąć w oparciu o niskoemisyjne źródła energii lub wysoko-sprawne systemy grzewcze opalane paliwem stałym,
- 15/ realizacja obiektów i urządzeń funkcji uzupełniających i z zakresu infrastruktury technicznej wg aktualnych warunków technicznych,
- 16/ teren do docelowego uzbrojenia w sieć elektroenergetyczną N/N kablową, sieć wodociągową, sieć kanalizacji sanitarnej, telekomunikacyjną i gazową,
- 17/ dopuszczalne poziomy hałasu przyjąć jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej zagrodowej.

§4

Teren oznaczony symbolem **4UPs** przeznaczony jest pod usługi publiczne sportu. Ustala się następujące jego zabudowy i użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejące boisko sportowe,
- 2/ dopuszcza się realizację dodatkowych urządzeń i obiektów (np. szatnie) związanych z funkcją terenu, obiekty kubaturowe zrealizować w formie zabudowy niskiej I kondygnacyjnej,
- 3/ dopuszcza się wprowadzenie zieleni urządzonej, w tym zieleni wysoką.

§5

Teren oznaczony symbolem **8ZLP** przeznaczony jest pod las o charakterze parku leśnego. Ustala się następujące warunki jego użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą zielenią wysoką i średniowysoką, dopuszcza się gospodarcze i sanitarne wycinki,
- 2/ tereny leśne ustala się jako ekosystem leśny,
- 3/ gospodarkę leśną (i zalesianie) prowadzić w oparciu o plany urządzenia lasu i studium granicy polno-leśnej z uwzględnieniem zasady dopasowania składu gatunkowego nowych nasadzeń (zalesienia) do warunków siedliskowych obszarów przeznaczonych pod te nasadzenia (zalesienia),
- 4/ utrzymuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej; dopuszcza się ich modernizację i przebudowę,
- 5/ utrzymuje się istniejące na terenach leśnych wody (płynące i stojące),
- 6/ zasadniczo nie dopuszcza się prowadzenia przez teren nowych sieci infrastruktury technicznej za wyjątkiem lokalizacji elementów i obiektów proekologicznych układów kanalizacji deszczowej np. rowów melioracyjnych, stawów i otwartych suchych oczek wodnych kanalizacji burzowej,
- 7/ dopuszcza się wykorzystanie lasów na cele rekreacyjne (lasy masowego wypoczynku), w uzgodnieniu ze służbami leśnymi dopuszcza się wydzielenie szlaków turystycznych, ciągów pieszych i rowerowych, ciągów dydaktycznych, in.,
- 8/ utrzymuje się istniejące obiekty kultury, kultu religijnego, miejsc pamięci, in.

§6

Teren oznaczony symbolem **9RUo** przeznaczony jest pod bazy ogólne wielkoprzestrzennych gospodarstw rolnych. Ustala się następujące warunki jego użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą zabudowę przy czym istniejące budynki mogą ulegać przebudowie, rozbudowie z utrzymaniem ich w grupie budynków niskich; dopuszcza się realizację nowej zabudowy,
- 2/ budynki i obiekty w złym stanie technicznym mogą podlegać likwidacji,
- 3/ dopuszcza się funkcje mieszane z wykluczeniem inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko dla których jest wymagane sporządzenie stosownego raportu; uciążliwość obiektów i urządzeń na granicy winna spełniać wymogi określone dla terenu sąsiedniego,
- 4/ inwestycje zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko dla których może być wymagane sporządzenie stosownego raportu podlegają postępowaniu w sprawie ocen oddziaływania na środowisko, które winno określić przedsięwzięcia techniczne eliminujące lub ograniczające oddziaływanie na środowisko do wartości normowych,
- 5/ gospodarkę odpadami prowadzi zgodnie z obowiązującymi przepisami, minimalizując ich ilość i zapewniając ich odzysk,
- 6/ wyklucza się składowanie, na wolnym powietrzu lub w niezadaszonych budowlach, substancji i materiałów powodujących zanieczyszczenie powietrza, gleby i wód podziemnych,
- 7/ architektura nowych budynków typu przemysłowego, ich wysokość mierzona od średniego poziomu istniejącego terenu do gzymsów, kalenic i innych poziomych elementów wieńczących budynki nie może przekroczyć 10 m,
- 8/ w obrębie działki przewidzieć ogólnodostępny parking dla samochodów osobowych pracowników i osób korzystających z usług zakładu,
- 9/ realizacja obiektów i urządzeń funkcji uzupełniających i z zakresu infrastruktury technicznej wg aktualnych warunków technicznych,
- 10/ docelowo teren przewidziany do uzbrojenia w sieć elektroenergetyczną kablową N/N i SN, sieć wodociągową, sieć kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, telekomunikacyjną i gazową.

§7

Teren oznaczony symbolem **10MW** przeznaczony jest pod zabudowę niską i średniowysoką, mieszkalną wielorodzinną i jednorodziną. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą zabudowę, przy czym istniejące budynki mogą ulegać przebudowie i rozbudowie z uwzględnieniem wymogów ochrony sanitarnej i konserwatorskiej,
- 2/ istniejące budynki mieszkalne, szczególnie wielorodzinne, poddać termorenowacji,
- 3/ budynki o złym stanie technicznym przeznacza się do wyburzenia,
- 4/ nieprzekraczalne linie zabudowy poddawanej rozbudowie wg stanu istniejącego,
- 5/ wewnętrzne ulice dojazdowe postulowane do poszerzenia na min. 10 m mierząc w liniach rozgraniczających, dla ulic tych postuluje się ruch pieszo-jezdny z jezdnią o szerokości min. 5m,
- 6/ architektura i ukształtowanie przebudowywanych budynków, poprzez układ brył, ukształtowanie dachów, układ i wystrój elewacji oraz materiały winna dostosować obiekty te do historycznie ukształtowanej zabudowy wsi,
- 7/ wysokość nowej i przebudowywanej zabudowy nie może przekroczyć 4 kondygnacji nadziemnych, poziom okapów zasadniczego dachu nowej zabudowy nie może przekroczyć 9,5 m a poziom kalenicy 15,5 m mierząc od średniego poziomu przy budynku; dla zabudowy gospodarczej i garażowej wartości te wynoszą odpowiednio: 2 kondygnacje nadziemne, poziom okapów zasadniczego dachu nie może przekroczyć 2,8 m, a poziom kalenicy 5 m,
- 8/ w obrębie działki jednorodzinnej należy przewidzieć minimum min. 2 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych przypadające na 1 mieszkanie (wliczając garaż i utwardzony podjazd przedgarażowy), dla budynku wielorodzinnego przewidzieć 1 stanowisko postojowe na każde mieszkanie przy czym terenowe miejsca postojowe wykonać jako ogólnodostępne,
- 9/ realizacja obiektów i urządzeń funkcji uzupełniających i z zakresu infrastruktury technicznej wg aktualnych warunków technicznych,
- 10/ teren do uzbrojenia w sieć elektroenergetyczną N/N kablową, sieć wodociągową, sieć kanalizacji sanitarnej i deszczowej, telekomunikacyjną i gazową,

11/ dopuszczalne poziomy hałasu przyjąć jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

§8

Teren oznaczony symbolem **11TK1** przeznacza się pod urządzenia i obiekty oczyszczania ścieków. Ustala się następujące warunki jego zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ realizacja obiektów i urządzeń z uwzględnieniem wymogów technicznych i ochrony sanitarnej,
- 2/ dopuszczalna alternatywnie realizacja przepompowni ścieków na części terenu i korekta granicy z terenem 12RP,
- 3/ wysokość zabudowy nie może przekraczać 6m,
- 4/ uciążliwość urządzeń i obiektów nie może wykraczać poza granice wyznaczonego terenu określonego tytułem prawnym właściciela,
- 5/ w zagospodarowaniu terenu dopuszcza się nasadzenia zieleni (o charakterze izolacyjnym),
- 6/ w obrębie terenu dopuszcza się prowadzenie podziemnych i naziemnych sieci infrastruktury technicznej,

§9

Tereny oznaczone symbolami **12RP; 15RP; 16RP; 19RP; 20RP; 22RP** przeznacza się pod użytki rolne – uprawy polowe. Ustala się następujące warunki ich użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejące zagospodarowanie polno-łąkowe,
- 2/ utrzymuje się istniejące drogi transportu rolnego; dopuszcza się ich modernizację i przebudowę oraz budowę nowych dróg,
- 3/ utrzymuje się istniejące tereny zieleni w formie remiz śródpolnych, pasów wiatrochronnych i zieleni porastającej brzegi cieków wodnych; dopuszcza się wprowadzenie dodatkowych pasów wiatrochronnych,
- 4/ utrzymuje się istniejące na terenach rolnych wody (płynące i stojące),
- 5/ dopuszcza się ograniczone prowadzenie sieci infrastruktury technicznej z zaleceniem prowadzenia sieci jako podziemnych,
- 6/ istniejące nieużytki przeznacza się do rekultywacji w kierunku rolnym,
- 7/ w strefie sanitarnej cmentarza określonej na rysunku planu wprowadza się zakaz produkcji owoców i warzyw do bezpośredniej konsumpcji.

§10

Teren oznaczony symbolem **13ZL,ZL-R** przeznacza się pod las gospodarczy – w obszarze objętym granicą polno-leśną. Ustala się następujące warunki jego użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą zielenią wysoką i średniowysoką, dopuszcza się gospodarcze i sanitarne wycinki,
- 2/ tereny leśne wraz z przyległymi terenami rolnymi znajdującymi się w granicach polno-leśnych ustala się jako ekosystem leśny,
- 3/ gospodarkę leśną (i zalesianie) prowadzić w oparciu o plany urządzenia lasu i studium granicy polno-leśnej z uwzględnieniem zasady dopasowania składu gatunkowego nowych nasadzeń (zalesienia) do warunków siedliskowych obszarów przeznaczonych pod te nasadzenia (zalesienia),
- 4/ utrzymuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej; dopuszcza się ich modernizację i przebudowę,
- 5/ zasadniczo nie dopuszcza się prowadzenia przez teren nowych sieci infrastruktury technicznej za wyjątkiem lokalizacji elementów i obiektów proekologicznych układów kanalizacji deszczowej np. rowów melioracyjnych, stawów i otwartych suchych oczek wodnych kanalizacji burzowej

§11

Teren oznaczony symbolem **14RR** przeznacza się pod wody otwarte – stawy rybne. Ustala się następujące warunki użytkowania:

- 1/ dopuszcza się na brzegach dodatkowe nasadzenia zieleni wysokiej i niskiej i wprowadzenie urządzeń regulacyjno-przeciwpowodziowych,
- 2/ zachowaniu podlega istniejąca zielenią wysoka, dopuszcza się sanitarne wycinki drzew oraz wycinki wymagane względami ochrony przeciwpowodziowej,
- 3/ dopuszcza się ograniczone, prowadzenie sieci infrastruktury technicznej,

- 4/ tereny wód otwartych stanowiące podstawowy element ekosystemu wodnego podlegają szczególnej ochronie w zakresie wprowadzenia zanieczyszczeń do wód i antropopresji oddziaływującej na w/w ekosystem,
- 5/ dopuszczalne dodatkowe wykorzystanie terenu na cele rekreacyjne.

§12

Tereny oznaczone symbolami **18ZL; 23ZL** przeznacza się pod las gospodarczy. Ustala się następujące warunki jego użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą zieleń wysoką i średniowysoką, dopuszcza się gospodarcze i sanitarne wycinki,
- 2/ tereny leśne ustala się jako ekosystem leśny,
- 3/ gospodarkę leśną (i zalesianie) prowadzić w oparciu o plany urządzenia lasu i studium granicy polno-leśnej z uwzględnieniem zasady dopasowania składu gatunkowego nowych nasadzeń (zalesienia) do warunków siedliskowych obszarów przeznaczonych pod te nasadzenia (zalesienia),
- 4/ utrzymuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej; dopuszcza się ich modernizację i przebudowę,
- 5/ utrzymuje się istniejące na terenach leśnych wody (płynące i stojące),
- 6/ zasadniczo nie dopuszcza się prowadzenia przez teren nowych sieci infrastruktury technicznej za wyjątkiem lokalizacji elementów i obiektów proekologicznych układów kanalizacji deszczowej np. rowów melioracyjnych, stawów i otwartych suchych oczek wodnych kanalizacji burzowej,
- 7/ dopuszcza się wykorzystanie lasów na cele rekreacyjne (lasy masowego wypoczynku), w uzgodnieniu ze służbami leśnymi dopuszcza się wydzielenie szlaków turystycznych, ciągów pieszych i rowerowych, ciągów dydaktycznych, in.,
- 8/ utrzymuje się istniejące obiekty kultury, kultu religijnego, miejsc pamięci, in.

§13

Teren oznaczony symbolem **21TO2** przeznacza się pod gminne składowisko odpadów komunalnych. Ustala się następujące warunki jego zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ utrzymuje się istniejące składowisko odpadów, posiadające uregulowany stan formalno-prawny w zakresie ochrony środowiska,
- 2/ rekultywacja terenu po zakończeniu eksploatacji składowiska w kierunku rolnym.

§14

Teren oznaczony symbolem **09KUz** przeznacza się pod drogę zbiorczą. Ustala się następujące warunki jego zabudowy i użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejące drogi w ciągu drogi powiatowej 1526 O; dopuszcza się przebudowę i rozbudowę,
- 2/ przyjmuje się szerokość w liniach rozgraniczających na 20 m z dopuszczeniem poszerzeń wynikających z dodatkowych funkcji drogi,
- 3/ jezdnia pojedyncza o szerokości 6-7m;
- 4/ na terenach przyległych do terenów zabudowanych obustronne chodniki, szerokości min. 2m,
- 5/ pozostałe parametry wg branżowych warunków technicznych,
- 6/ dopuszczalne wprowadzenie pasów postojowo-parkingowych oraz obiektów małej architektury, reklam i urządzeń technicznych (znaki drogowe, tablice, szafki instalacyjne, lampy, słupy); elementy te winny tworzyć skoordynowaną sieć urządzeń dostosowanych do otoczenia,
- 7/ zaleca się aby sieci i instalacje infrastruktury technicznej obsługujące drogę były prowadzone jako podziemne,
- 8/ zaleca się obrzeżne wprowadzenie zieleni niskiej i wysokiej.

Rozdział XI Ustalenia dla wsi RĄCZKA

§1

Tereny oznaczone symbolami **1MR; 2MR** przeznacza się pod zabudowę mieszkalną zagrodową z możliwością przekształceń na jednorodzinną i lokalizacji plombowych obiektów lokalnych usług bytowych rzemiosła i handlu, kultury . Ustala się następujące warunki ich zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą zabudowę, przy czym istniejące budynki mogą ulegać przebudowie i rozbudowie z uwzględnieniem wymogów ochrony sanitarnej i konserwatorskiej,
- 2/ lokalizacja nowych budynków funkcji podstawowej i funkcji uzupełniających winna odbywać się na zasadach plombowych i odtworzeniowych z uwzględnieniem istniejących linii zabudowy w dostosowaniu architektonicznym do istniejącej zabudowy wsi o zachowanych cechach stylowych,
- 3/ dopuszcza się realizację 1-kondygnacyjnych wolnostojących lub dobudowanych do budynku mieszkalnego obiektów gospodarczych, usługowych i garaży o architekturze nawiązującej do budynków mieszkalnych,
- 4/ budynki o złym stanie technicznym nie podlegające ochronie konserwatorskiej przeznacza się do wyburzenia,
- 5/ wzdłuż ulic zaleca się przystosowanie parterów budynków na cele usług lokalnych z zakresu handlu, rzemiosła,
- 6/ architektura i ukształtowanie przebudowywanych i nowych budynków, poprzez układ brył, ukształtowanie dachów, układ i wystrój elewacji oraz materiały winna dostosować obiekty te do historycznie ukształtowanej zabudowy wsi,
- 7/ wysokość przebudowywanej i nowej zabudowy nie może przekraczać 2 kondygnacji nadziemnych, poziom okapów zasadniczego dachu nie może przekroczyć 6 m a poziom kalenicy 10,0 m mierząc od średniego poziomu przy budynku,
- 8/ istniejące budynki o II kondygnacjach nadziemnych i dachu stromym wyklucza się z nadbudowy przy jednoczesnym dopuszczeniu przebudowy nieużytkowanych poddaszy na cele mieszkalne,
- 9/ dachy strome o nachyleniu 35-50° kryte dachówką lub materiałami dachówko podobnymi, w przetrześci poddaszy zalecana 1 kondygnacja użytkowa,
- 10/ wyklucza się na wszystkich terenach lokalizację usług i przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest ustalenie obowiązku sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko,
- 11/ dopuszcza się inwestycje związane z gospodarką rolną (w tym z hodowlą zwierząt) nie zaliczane do mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest ustalenie obowiązku sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, przy spełnieniu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie,
- 12/ ogrzewanie obiektów docelowo przyjąć w oparciu o niskoemisyjne źródła energii lub wysoko-sprawne systemy grzewcze opalane paliwem stałym,
- 13/ realizacja obiektów i urządzeń funkcji uzupełniających i z zakresu infrastruktury technicznej wg aktualnych warunków technicznych,
- 14/ teren do docelowego uzbrojenia w sieć elektroenergetyczną N/N kablową, sieć wodociągową, sieć kanalizacji sanitarnej, telekomunikacyjną i gazową,
- 15/ dopuszczalne poziomy hałasu przyjąć jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej zagrodowej.

§2

Teren oznaczony symbolem **3PPS** przeznacza się pod zabudowę urządzeń i obiektów rzemiosła usługowo – produkcyjnego z dopuszczeniem zabudowy mieszkalnej właściciela zakładu. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą zabudowę, istniejące budynki mogą ulegać przebudowie, rozbudowie z utrzymaniem ich w grupie budynków niskich,
- 2/ dopuszcza się funkcje mieszane z wykluczeniem inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko dla których jest wymagane sporządzenie stosownego raportu; uciążliwość obiektów i urządzeń na granicy winna spełniać wymogi określone dla terenu sąsiedniego,
- 3/ inwestycje zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko dla których może być wymagane sporządzenie stosownego raportu podlegają postępowaniu w sprawie ocen oddziaływania na środowisko, które winno określić przedsięwzięcia techniczne eliminujące lub ograniczające oddziaływanie na środowisko do wartości normowych,

- 4/ gospodarkę odpadami prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami, minimalizując ich ilość i zapewniając ich odzysk,
- 5/ wyklucza się składowanie, na wolnym powietrzu lub w niezadaszonych budowlach, substancji i materiałów powodujących zanieczyszczenie powietrza, gleby i wód podziemnych,
- 6/ architektura nowych budynków nawiązująca do zabudowy zagrodowej, ich wysokość mierzona od średniego poziomu istniejącego terenu do okapów dachu do 4,5m; do kalenicy dachu dwuspadowego do 10 m,
- 7/ w obrębie działki przewidzieć ogólnodostępny parking dla samochodów osobowych pracowników i osób korzystających z usług zakładu przyjmując wskaźnik 0,3 stanowiska na 1 zatrudnionego,
- 8/ ogrzewanie obiektów docelowo przyjąć w oparciu o niskoemisyjne źródła energii lub wysoko-sprawne systemy grzewcze opalane paliwem stałym,
- 9/ realizacja obiektów i urządzeń funkcji uzupełniających i z zakresu infrastruktury technicznej wg aktualnych warunków technicznych,
- 10/ docelowo teren przewidziany do uzbrojenia w sieć elektroenergetyczną kablową N/N i SN, sieć wodociągową, sieć kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, telekomunikacyjną i gazową.

§ 3

Tereny oznaczone symbolami **4ZL; 7ZL,ZL-R** przeznacza się pod las gospodarczy. Ustala się następujące warunki użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą zieleń wysoką i średniowysoką, dopuszcza się gospodarcze i sanitarne wycinki,
- 2/ tereny leśne ustala się jako ekosystem leśny,
- 3/ gospodarkę leśną (i zalesianie) prowadzić w oparciu o plany urządzenia lasu i studium granicy polno-leśnej z uwzględnieniem zasady dopasowania składu gatunkowego nowych nasadzeń (zalesienia) do warunków siedliskowych obszarów przeznaczonych pod te nasadzenia (zalesienia),
- 4/ utrzymuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej; dopuszcza się ich modernizację i przebudowę,
- 5/ utrzymuje się istniejące na terenach leśnych wody (płynące i stojące),
- 6/ zasadniczo nie dopuszcza się prowadzenia przez teren nowych sieci infrastruktury technicznej za wyjątkiem lokalizacji elementów i obiektów proekologicznych układów melioracyjnych np. rowów melioracyjnych, stawów i otwartych suchych oczek wodnych,
- 7/ dopuszcza się wykorzystanie lasów na cele rekreacyjne (lasy masowego wypoczynku), w uzgodnieniu ze służbami leśnymi dopuszcza się wydzielenie szlaków turystycznych, ciągów pieszych i rowerowych, ciągów dydaktycznych, in.

§4

Teren oznaczony symbolem **5WS** przeznacza się pod wody otwarte – stawy. Ustala się następujące warunki użytkowania:

- 1/ dopuszcza się na brzegach dodatkowe nasadzenia zieleni wysokiej i niskiej i wprowadzenie urządzeń regulacyjno-przeciwpowodziowych,
- 2/ zachowaniu podlega istniejąca zieleń wysoka, dopuszcza się sanitarne wycinki drzew oraz wycinki wymagane względami ochrony przeciwpowodziowej,
- 3/ tereny wód otwartych stanowiące podstawowy element ekosystemu wodnego podlegają szczególnej ochronie w zakresie wprowadzenia zanieczyszczeń do wód i antropopresji oddziaływującej na w/w ekosystem,
- 4/ dopuszczalne dodatkowe wykorzystanie terenu na cele rekreacyjne (stawy wędkarskie).

§5

Tereny oznaczone symbolami **6RP; 8RP** przeznacza się pod użytki rolne – uprawy polowe. Ustala się następujące warunki ich użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejące zagospodarowanie polno-łąkowe,
- 2/ utrzymuje się istniejące drogi transportu rolnego; dopuszcza się ich modernizację i przebudowę oraz budowę nowych dróg,

- 3/ utrzymuje się istniejące tereny zieleni w formie remiz śródpolnych, pasów wiatrochronnych i zieleni porastającej brzegi cieków wodnych; dopuszcza się wprowadzenie dodatkowych pasów wiatrochronnych,
- 4/ utrzymuje się istniejące na terenach rolnych wody (płynące i stojące),
- 5/ dopuszcza się ograniczone prowadzenie sieci infrastruktury technicznej z zaleceniem prowadzenia sieci jako podziemnych,
- 6/ istniejące nieużytki przeznacza się do rekultywacji w kierunku rolnym.

§6

Teren oznaczony symbolem **05KUg** przeznacza się pod drogę główną. Ustala się następujące warunki jego zabudowy i użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą drogę w ciągu drogi powiatowej 1530 O; dopuszcza się jej przebudowę i rozbudowę, przyporządkowując parametry ulicy głównej,
- 2/ przyjmuje się szerokość w liniach rozgraniczających na 30 m z dopuszczeniem poszerzeń wynikających z dodatkowych funkcji drogi,
- 3/ jezdnia pojedyncza o szerokości 6-7m; na terenach przyległych do terenów zabudowanych obustronne chodniki, szerokości min. 2m,
- 4/ pozostałe parametry wg branżowych warunków technicznych,
- 5/ dopuszczalne wprowadzenie pasów postojowo-parkingowych oraz obiektów małej architektury, reklam i urządzeń technicznych (znaki drogowe, tablice, szafki instalacyjne, lampy, słupy); elementy te winny tworzyć skoordynowaną sieć urządzeń dostosowanych do otoczenia,
- 6/ zaleca się aby sieci i instalacje infrastruktury technicznej obsługujące drogę były prowadzone jako podziemne,
- 7/ zaleca się obrzeżne wprowadzenie zieleni niskiej i wysokiej w dodatkowych pasach szerokości min. 3m.

Rozdział XII

Ustalenia dla wsi PRZYDROŻE WIELKIE

§1

Tereny oznaczone symbolami **1MR; 3MR; 5MR; 6MR; 7MR; 8MR; 9MR; 9aMR** przeznacza się pod zabudowę mieszkalną zagrodową z możliwością przekształceń na jednorodziną w zabudowę mieszkalną jednorodziną i lokalizacji plombowych obiektów lokalnych usług handlu, kultury, gastronomii i rzemiosła bytowego. Ustala się następujące warunki ich zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą zabudowę, przy czym istniejące budynki mogą ulegać przebudowie i rozbudowie z uwzględnieniem wymogów ochrony sanitarnej i konserwatorskiej,
- 2/ lokalizacja nowych budynków funkcji podstawowej i funkcji uzupełniających winna odbywać się na zasadach plombowych i odtworzeniowych z uwzględnieniem istniejących linii zabudowy w dostosowaniu architektonicznym do istniejącej zabudowy wsi o zachowanych cechach stylowych,
- 3/ dopuszcza się realizację 1-kondygnacyjnych wolnostojących lub dobudowanych do budynku mieszkalnego obiektów gospodarczych, usługowych i garaży o architekturze nawiązującej do budynków mieszkalnych,
- 4/ budynki o złym stanie technicznym nie podlegające ochronie konserwatorskiej przeznacza się do wyburzenia,
- 5/ architektura i ukształtowanie przebudowywanych i nowych budynków, poprzez układ brył, ukształtowanie dachów, układ i wystrój elewacji oraz materiały winna dostosować obiekty te do historycznie ukształtowanej zabudowy wsi,
- 6/ wysokość przebudowywanej i nowej zabudowy (w tym proj. budynków jednorodzinnych) nie może przekraczać 3 kondygnacji nadziemnych, poziom okapów zasadniczego dachu nie może przekroczyć 6 m a poziom kalenicy 12,0 m mierząc od średniego poziomu przy budynku,
- 7/ istniejące budynki o II kondygnacjach nadziemnych i dachu stromym wyklucza się z nadbudowy przy jednoczesnym dopuszczeniu przebudowy nieużytkowanych poddaszy na cele mieszkalne,
- 8/ dachy strome o nachyleniu 35-50° kryte dachówką lub materiałami dachówko podobnymi, w przestrzeni poddaszy zalecana 1 kondygnacja użytkowa,

- 9/ wyklucza się na wszystkich terenach lokalizację usług i przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest ustalenie obowiązku sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko,
- 10/ dopuszcza się inwestycje związane z gospodarką rolną (w tym z hodowlą zwierząt) nie zaliczane do mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest ustalenie obowiązku sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, przy spełnieniu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie,
- 11/ ogrzewanie obiektów docelowo przyjąć w oparciu o niskoemisyjne źródła energii lub wysoko-sprawne systemy grzewcze opalane paliwem stałym,
- 12/ realizacja obiektów i urządzeń funkcji uzupełniających i z zakresu infrastruktury technicznej wg aktualnych warunków technicznych,
- 13/ teren do docelowego uzbrojenia w sieć elektroenergetyczną N/N kablową, sieć wodociągową, sieć kanalizacji sanitarnej, telekomunikacyjną i gazową,
- 14/ dopuszczalne poziomy hałasu przyjąć jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej zagrodowej.

§2

Teren oznaczony symbolem **2ZP/WS** przeznaczona się pod wody otwarte i zielen parkowo-skwerową. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ istniejący ciek wodny i zielen nadbrzeżną poddaje się przebudowie przywracając jej walory rekreacji ogólnej (rewaloryzacja układu parkowego zieleni wewnętrznej wsi),
- 2/ dopuszcza się lokalizację ciągów spacerowych, obiektów i elementów małej architektury oraz sieciowo-punktowych elementów infrastruktury technicznej,
- 3/ dopuszcza się lokalizacje obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
- 4/ utrzymuje się istniejącą zielen wysoką oraz średniowysoką z dopuszczeniem cięć sanitarnych oraz nasadzeń.

§3

Teren oznaczony symbolem **4UPr** przeznaczona się pod usługi publiczne – kultu religijnego. Ustala się następujące warunki jego zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą kaplicę z możliwością jej ograniczonej przebudowy przy zachowaniu architektury obiektu bez zasadniczych zmian,
- 2/ wszelkie roboty budowlane przy przebudowie lub pracach remontowych kościoła wymagają uzgodnień z Opolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- 3/ dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń uzupełniających np.: systemów przeciwpożarowych, systemów ochrony mienia, systemów nagłośnienia itp.,
- 4/ dopuszcza się umieszczanie (wmurowywanie) na ścianach przyziemia tablic pamiątkowych, epitafiów lub płaskorzeźb,
- 5/ powierzchnia działki nie wykorzystana pod zabudowę i inne urządzenia, z wyłączeniem terenu pod niezbędną komunikację wewnętrzną, powinna być zagospodarowana zielenią urządzoną typu parkowego z dopuszczeniem obiektów małej architektury,
- 6/ wyklucza się wprowadzanie elementów przestrzennych ograniczających lub pogarszających ekspozycję kościoła,
- 7/ dopuszczalna realizacja obiektów i sieci infrastruktury technicznej; teren przewidziany do uzbrojenia w sieć wodociągową, kanalizacyjną, energetyczną, telekomunikacyjną, gazową,

§4

Tereny oznaczone symbolami **10RP; 14RP; 16RP** przeznaczona się pod użytki rolne – uprawy polowe. Ustala się następujące warunki ich użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejące zagospodarowanie polno-łąkowe,
- 2/ utrzymuje się istniejące drogi transportu rolnego; dopuszcza się ich modernizację i przebudowę oraz budowę nowych dróg,
- 3/ utrzymuje się istniejące tereny zieleni w formie remiz śródpolnych, pasów wiatrochronnych i zieleni porastającej brzegi cieków wodnych; dopuszcza się wprowadzenie dodatkowych pasów wiatrochronnych,
- 4/ utrzymuje się istniejące na terenach rolnych wody (płynące i stojące),

- 5/ dopuszcza się ograniczone prowadzenie sieci infrastruktury technicznej z zaleceniem prowadzenia sieci jako podziemnych,
- 6/ istniejące nieużytki przeznacza się do rekultywacji w kierunku rolnym.

§5

Tereny oznaczone symbolami **ZL; 11ZL; 12ZL** przeznacza się pod las gospodarczy. Ustala się następujące warunki użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą zieleń wysoką i średniowysoką, dopuszcza się gospodarcze i sanitarne wycinki,
- 2/ tereny leśne ustala się jako ekosystem leśny,
- 3/ gospodarkę leśną prowadzić w oparciu o plany urządzenia lasu i studium granicy polno-leśnej z uwzględnieniem zasady dopasowania składu gatunkowego nowych nasadzeń (zalesienia) do warunków siedliskowych obszarów przeznaczonych pod te nasadzenia,
- 4/ utrzymuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej; dopuszcza się ich modernizację i przebudowę,
- 5/ zasadniczo nie dopuszcza się prowadzenia przez teren nowych sieci infrastruktury technicznej za wyjątkiem lokalizacji elementów i obiektów proekologicznych układów kanalizacji deszczowej np. rowów melioracyjnych, stawów i otwartych suchych oczek wodnych kanalizacji burzowej,
- 6/ dopuszcza się wykorzystanie lasów na cele rekreacyjne (lasy masowego wypoczynku), w uzgodnieniu ze służbami leśnymi dopuszcza się wydzielenie szlaków turystycznych, ciągów pieszych i rowerowych, ciągów dydaktycznych, in.,
- 7/ utrzymuje się istniejące obiekty kultury, kultu religijnego, miejsc pamięci, in.

§6

Tereny oznaczone symbolami **13ZL,ZL-R; 15ZL,ZL-R** przeznacza się pod las gospodarczy – w obszarze objętym granicą polno-leśną. Ustala się następujące warunki użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą zieleń wysoką i średniowysoką, dopuszcza się gospodarcze i sanitarne wycinki oraz gospodarcze zalesienia,
- 2/ tereny leśne wraz z przyległymi terenami rolnymi znajdującymi się w granicach polno-leśnych ustala się jako ekosystem leśny,
- 3/ gospodarkę leśną (i zalesianie) prowadzić w oparciu o plany urządzenia lasu i studium granicy polno-leśnej z uwzględnieniem zasady dopasowania składu gatunkowego nowych nasadzeń (zalesienia) do warunków siedliskowych obszarów przeznaczonych pod te nasadzenia (zalesienia),
- 4/ utrzymuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej; dopuszcza się ich modernizację i przebudowę,
- 5/ zasadniczo nie dopuszcza się prowadzenia przez teren nowych sieci infrastruktury technicznej za wyjątkiem lokalizacji elementów i obiektów proekologicznych układów melioracyjnych np. rowów melioracyjnych, stawów i otwartych suchych oczek wodnych,

§7

Teren oznaczony symbolem **05KUg** przeznacza się pod drogę główną. Ustala się następujące warunki jego zabudowy i użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejące drogi w ciągu dróg powiatowych 1530 O 1556 O; dopuszcza się ich przebudowę i rozbudowę,
- 2/ przebudowie z korektą przebiegu poddaje się odcinek drogi 1556 O przez Przydroże Wlk.,
- 3/ przyjmuje się szerokość w liniach rozgraniczających na 30m z dopuszczeniem poszerzeń wynikających z dodatkowych funkcji drogi,
- 4/ jezdni pojedyncza o szerokości 6-7m;
- 5/ na terenach przyległych do terenów zabudowanych obustronne chodniki, szerokości min. 2m,
- 6/ pozostałe parametry wg branżowych warunków technicznych,
- 7/ dopuszczalne wprowadzenie pasów postojowo-parkingowych oraz obiektów małej architektury, reklamy i urządzeń technicznych (znaki drogowe, tablice, szafki instalacyjne, lampy, słupy); elementy te winny tworzyć skoordynowaną sieć urządzeń dostosowanych do otoczenia,
- 8/ zaleca się aby sieci i instalacje infrastruktury technicznej obsługujące drogę były prowadzone jako podziemne,

9/ zaleca się obrzeżne wprowadzenie zieleni niskiej i wysokiej.

§8

Teren oznaczony symbolem **05aKUg** przeznacza się pod drogę /ulicę/ główną. Ustala się następujące warunki jego zabudowy i użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą drogę na przebiegu przez Przydroże Małe w ciągu drogi powiatowej 1530 O; dopuszcza się jego przebudowę i rozbudowę,
- 2/ przyjmuje się szerokość w liniach rozgraniczających na 30m z dopuszczeniem poszerzeń wynikających z dodatkowych funkcji drogi,
- 3/ jezdnia pojedyncza o szerokości 7 m;
- 4/ na terenach przyległych do terenów zabudowanych obustronne chodniki, szerokości min. 2m,
- 5/ pozostałe parametry wg branżowych warunków technicznych,
- 6/ dopuszczalne wprowadzenie pasów postojowo-parkingowych oraz obiektów małej architektury, reklam i urządzeń technicznych (znaki drogowe, tablice, szafki instalacyjne, lampy, słupy); elementy te winny tworzyć skoordynowaną sieć urządzeń dostosowanych do otoczenia,
- 7/ zaleca się aby sieci i instalacje infrastruktury technicznej obsługujące drogę były prowadzone jako podziemne,
- 8/ zaleca się obrzeżne wprowadzenie zieleni niskiej i wysokiej.

Rozdział XIII

Ustalenia dla wsi PRZYDROŻE MAŁE

§1

Teren oznaczony symbolem **1UPk** przeznacza się pod usługi lokalne i ponadlokalne kultury, nauki, mieszkalnictwa zbiorowego, turystyki i wypoczynku. Dopuszczalne funkcje uzupełniające z zakresu gastronomii, wystawiennictwa i promocji regionu. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ utrzymuje się istniejący nieużytkowany pałac z ogrodem i obiektami uzupełniającymi z dopuszczeniem ograniczonej jego wewnętrznej przebudowy w pełnym podporządkowaniu istniejącej zewnętrznej architekturze obiektu podstawowego,
- 2/ określone wyżej funkcje użytkowe obiektu mogą ulegać korektom wynikającym z potrzeb rynkowych,
- 3/ obiekty wpisane do rejestru zabytków; prace rewaloryzacyjne i przebudowa wymagają uzgodnień z Opolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- 4/ dopuszcza się realizację obiektów nowych, podporządkowanych urbanistycznie i architektonicznie podstawowemu założeniu pałacowemu, obiekty te nie mogą stanowić dominujących części w ogólnym założeniu parkowo-pałacowym,
- 5/ utrzymuje się istniejącą zielenią wysoką, park poddać rewaloryzacji w zakresie zieleni, obiektów parkowych, małej architektury i ciągów komunikacyjno-spacerowych,
- 6/ przebudowie poddać część wjazdową - wschodnią część terenu pałacu tworząc przy tym parking ogólnodostępny, obszar ten uzupełnić zielenią niską i średniowysoką; obrzeżnie dopuszczalna zielenią wysoka,
- 7/ przy rewaloryzacji obiektu uwzględnić wprowadzenie ulicy dojazdowej pomiędzy częścią pałacową (1UPk) a zespołem folwarku przypałacowego (14RUo), ulica ta winna stanowić docelowy dojazd do „Szwedzkiej Górki” (17UPr), ulica ta winna stanowić podstawowy dojazd do pałacu,
- 8/ W obszarze rozdzielającym pałac od folwarku zaleca się wprowadzenie obustronnych wysokich ogrodzeń murowano – metalowych dostosowanych plastycznie do architektury pałacu oraz nawiązujących do dawnego ogrodzenia zespołu pałacowo-folwarcznego,
- 9/ powierzchnia działki nie wykorzystana pod zabudowę i inne urządzenia, z wyłączeniem terenu pod niezbędną komunikację wewnętrzną, powinna być zagospodarowana zielenią urządzoną typu parkowego z dopuszczeniem lokalizacji obiektów małej architektury,
- 10/ teren przewidziany do uzbrojenia w sieć wodociągową, kanalizacyjną, energetyczną, telekomunikacyjną, gazową,

§2

Tereny oznaczone symbolami **2MR; 4MR; 7MR; 10MR; 11MR; 12MR; 21MR** przeznacza się pod zabudowę mieszkalną zagrodową z możliwością przekształceń na jednorodziną i lokalizacji plombowych obiektów lokalnych usług bytowych rzemiosła i handlu, kultury. Ustala się następujące warunki ich zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą zabudowę, przy czym istniejące budynki mogą ulegać przebudowie i rozbudowie z uwzględnieniem wymogów ochrony sanitarnej i konserwatorskiej,
- 2/ lokalizacja nowych budynków funkcji podstawowej i funkcji uzupełniających winna odbywać się na zasadach plombowych i odtworzeniowych z uwzględnieniem istniejących linii zabudowy w dostosowaniu architektonicznym do istniejącej zabudowy wsi o zachowanych cechach stylowych,
- 3/ dopuszcza się realizację 1-kondygnacyjnych wolnostojących lub dobudowanych do budynku mieszkalnego obiektów gospodarczych, usługowych i garaży o architekturze nawiązującej do budynków mieszkalnych,
- 4/ budynki o złym stanie technicznym nie podlegające ochronie konserwatorskiej przeznacza się do wyburzenia,
- 5/ wzdłuż ulic zaleca się przystosowanie parterów budynków na cele usług lokalnych z zakresu handlu, rzemiosła,
- 6/ architektura i ukształtowanie przebudowywanych i nowych budynków, poprzez układ brył, ukształtowanie dachów, układ i wystrój elewacji oraz materiały winna dostosować objekty te do historycznie ukształtowanej zabudowy wsi,
- 7/ wysokość przebudowywanej i nowej zabudowy nie może przekraczać 3 kondygnacji nadziemnych, poziom okapów zasadniczego dachu nie może przekroczyć 6 m a poziom kalenicy 12,0 m mierząc od średniego poziomu przy budynku,
- 8/ istniejące budynki o II kondygnacjach nadziemnych i dachu stromym wyklucza się z nadbudowy przy jednoczesnym dopuszczeniu przebudowy nieużytkowanych poddaszy na cele mieszkalne,
- 9/ dachy strome o nachyleniu 35-50° kryte dachówką lub materiałami dachówko podobnymi, w przestrzeni poddaszy zalecana 1 kondygnacja użytkowa,
- 10/ w zabudowie jednorodzinnej dopuszcza się dodatkowy lokal mieszkalny,
- 11/ wyklucza się na wszystkich terenach lokalizację usług i przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest ustalenie obowiązku sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko,
- 12/ dopuszcza się inwestycje związane z gospodarką rolną (w tym z hodowlą zwierząt) nie zaliczane do mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest ustalenie obowiązku sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, przy spełnieniu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie,
- 13/ ogrzewanie obiektów docelowo przyjąć w oparciu o niskoemisyjne źródła energii lub wysoko-sprawne systemy grzewcze opalane paliwem stałym,
- 14/ realizacja obiektów i urządzeń funkcji uzupełniających i z zakresu infrastruktury technicznej wg aktualnych warunków technicznych,
- 15/ teren do docelowego uzbrojenia w sieć elektroenergetyczną N/N kablową, sieć wodociągową, sieć kanalizacji sanitarnej, telekomunikacyjną i gazową,
- 16/ dopuszczalne poziomy hałasu przyjąć jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej zagrodowej.

§3

Teren oznaczony symbolem **3TG1** przeznacza się pod objekty i urządzenia zaopatrzenia w gaz (stacje redukcyjno-pomiarową gazu). Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ utrzymuje się istniejące objekty i urządzenia z dopuszczeniem ich rozbudowy i przebudowy,
- 2/ wysokość obiektów kubaturowych (kontenerów) nie może przekraczać 4,0m,
- 3/ wydzielony teren wymaga ogrodzenia,
- 4/ powierzchnię terenu nie wykorzystaną pod objekty i urządzenia zagospodarować zielenią niską,
- 5/ realizacja obiektów i urządzeń funkcji uzupełniających i z zakresu infrastruktury technicznej wg aktualnych warunków technicznych.

§4

Tereny oznaczone symbolami **5ZP/WS; 6ZP/WS; 13ZP/WS** przeznacza się pod zielen parkową ogólnodostępną z wodą (płynącą i stojącą). Ustala się następujące warunki ich zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą zielen wysoką z dopuszczeniem wprowadzania zieleni średniowysokiej,
- 2/ dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury,
- 3/ rewaloryzacji lub likwidacji wymagają obiekty dysharmonizujące,
- 4/ dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w podporządkowaniu przestrzennie – urbanistycznym.

§5

Teren oznaczony symbolem **7UPr** przeznacza się pod usługi kultury sakralnej, kultu religijnego i cmentarz. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ utrzymuje się istniejący kościół z dopuszczeniem ograniczonej rozbudowy w podporządkowaniu architektonicznym obiektowi istniejącemu,
- 2/ przy rozbudowie uwzględnić realizację kaplicy przedpogrzebowej,
- 3/ obiekt wpisany do rejestru zabytków (nr rejestru 1056/65); prace rewaloryzacyjne i ew. rozbudowa wymagają uzgodnień z Opolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- 4/ dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń uzupełniających np.: systemów przeciwpożarowych, systemów ochrony mienia, systemów nagłośnienia itp.,
- 5/ dopuszcza się umieszczanie (wmurowywanie) na ścianach przyziemia tablic pamiątkowych, epitafiów lub płaskorzeźb,
- 6/ powierzchnia działki nie wykorzystana pod zabudowę i inne urządzenia, z wyłączeniem terenu pod niezbędną komunikację wewnętrzną oraz terenu cmentarnego, powinna być zagospodarowana zielenią urządzoną typu parkowego z dopuszczeniem obiektów małej architektury,
- 7/ utrzymuje się istniejący cmentarz, przy czym pochówki prowadzić w jego części północnej,
- 8/ dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących związanych z funkcją terenu,
- 9/ na terenie cmentarza wprowadzić nasadzenia zieleni wysokiej; zalecana zielen zimozielona.
- 10/ ochronie podlega cmentarz przykościelny oraz zielen wysoka w otoczeniu kościoła,
- 11/ teren przewidziany do uzbrojenia w sieć wodociągową, kanalizacyjną, energetyczną,

§6

Teren oznaczony symbolem **9UPs** przeznacza się pod usługi publiczne sportu. Ustala się następujące jego zabudowy i użytkowania:

- 4/ utrzymuje się istniejące boisko sportowe,
- 5/ dopuszcza się realizację dodatkowych urządzeń i obiektów (np. szatnie, sanitariaty, pomieszczenia klubowe itp.) związanych z funkcją terenu; obiekty kubaturowe zrealizować w formie zabudowy niskiej I kondygnacyjnej w dostosowaniu do obiektów sąsiednich,
- 6/ dopuszcza się wprowadzenie zieleni urządzonej, w tym zieleni wysoką.

§7

Tereny oznaczone symbolami **14RU;19RU** przeznacza się pod obiekty i urządzenia baz ogólnych wielkoprzestrzennego gospodarstwa rolnego. Ustala się następujące warunki jego użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą zabudowę przy czym istniejące budynki mogą ulegać przebudowie, rozbudowie z utrzymaniem ich w grupie budynków niskich; dopuszcza się realizację nowej zabudowy,
- 2/ zachowane obiekty zasadniczego folwarku pałacowego objęte ochroną konserwatorską poddaje się rewaloryzacji przy zasadniczym utrzymaniu ich zewnętrznej architektury,
- 3/ budynki i obiekty w złym stanie technicznym mogą podlegać likwidacji z wyłączeniem obiektów objętych ochroną konserwatorską,
- 4/ nie dopuszcza się funkcji inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko dla których jest wymagane sporządzenie stosownego raportu;
- 5/ inwestycje zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko dla których może być wymagane sporządzenie stosownego raportu podlegają postępowaniu w sprawie ocen

oddziaływania na środowisko, które winno określić przedsięwzięcia techniczne eliminujące lub ograniczające oddziaływanie na środowisko do wartości normowych,

6/ uciążliwość obiektów i urządzeń na granicy winna spełniać wymogi określone dla terenu sąsiedniego, w zagospodarowaniu dopuszcza się rozdział funkcjonalno-przestrzenne poszczególnych sektorów funkcjonalnych na odrębne podmioty gospodarcze,

7/ gospodarkę odpadami prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami, minimalizując ich ilość i zapewniając ich odzysk,

8/ wyklucza się składowanie, na wolnym powietrzu lub w niezadaszonych budowlach, substancji i materiałów powodujących zanieczyszczenie powietrza, gleby i wód podziemnych,

9/ architektura nowych budynków typu przemysłowego, ich wysokość mierzona od średniego poziomu istniejącego terenu do gzymsów, kalenic i innych poziomych elementów wieńczących budynki nie może przekroczyć 10 m,

10/ w obrębie działki przewidzieć ogólnodostępny parking dla samochodów osobowych pracowników i osób korzystających z usług zakładu,

11/ realizacja obiektów i urządzeń funkcji uzupełniających i z zakresu infrastruktury technicznej wg aktualnych warunków technicznych,

12/ docelowo teren przewidziany do uzbrojenia w sieć elektroenergetyczną kablową N/N i SN, sieć wodociągową, sieć kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, telekomunikacyjną i gazową.

13/ wyklucza się składowanie, na wolnym powietrzu lub w niezadaszonych budowlach, substancji i materiałów powodujących zanieczyszczenie powietrza, gleby i wód podziemnych,

14/ dopuszcza się docelową likwidację funkcji produkcyjno-usługowych rolnictwa i wprowadzenie funkcji wynikających z terenu 1Upk,

15/ wody deszczowe z utwardzonego parkingu i dróg komunikacji wewnętrznej odprowadzić po ich podczyszczeniu do kanalizacji deszczowej.

§8

Teren oznaczony symbolem **15ZD** przeznacza się pod ogrody działkowe. Ustala się następujące warunki zabudowy i użytkowania:

1/ utrzymuje się istniejący kompleks ogrodów wraz z ich zabudową,

2/ dopuszcza się realizację budynków i wiat gospodarczych, rekreacyjnych o powierzchni całkowitej do 30m²,

3/ dachy dwuspadowe o nachyleniu połąci od 25 do 45°, poziom okapów nie wyżej niż 2,8 m a poziom kalenicy nie wyżej niż 4,5 m mierząc od średniego poziomu terenu wokół obiektu,

4/ budynki i obiekty budowlane o złym stanie technicznym przeznacza się do wyburzenia

5/ prowadzona gospodarka winna uwzględniać rozwiązania proekologiczne,

6/ dopuszcza się lokalizację elementów punktowych i prowadzenie sieci infrastruktury technicznej zbrojącej teren i „tranzytowej”.

7/ dopuszczalne poziomy hałasu przyjmować jak dla terenów wypoczynkowo - rekreacyjnych poza miastem.

§9

Teren oznaczony symbolem **16RM** przeznacza się pod użytki rolne – uprawy polowe. Ustala się następujące warunki użytkowania:

1/ utrzymuje się istniejące zagospodarowanie polne,

2/ dopuszcza się lokalizację zabudowy rolniczej w zabudowie 1 kondygnacyjnej o wysokości do 6m nad poziom przyległego terenu, terenów zieleni działkowej oraz urządzeń infrastruktury technicznej,

3/ utrzymuje się istniejące drogi transportu rolnego; dopuszcza się ich modernizację i przebudowę oraz budowę nowych dróg,

4/ dopuszcza się ograniczone prowadzenie sieci infrastruktury technicznej z zaleceniem prowadzenia sieci jako podziemnych.

§10

Teren oznaczony symbolem **17UPr** przeznacza się pod usługi kultury sakralnej i kultu religijnego.

Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

1/ utrzymuje się istniejący kościół oraz obiekty kalwaryjskie z dopuszczeniem ograniczonej przebudowy w podporządkowaniu architektonicznym obiektom istniejącym,

- 2/ obiekty wpisany do rejestru zabytków; prace restauracyjne, rewaloryzacyjne i ew. przebudowy wymagają uzgodnień z Opolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- 3/ dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń uzupełniających np.: systemów przeciwpożarowych, systemów ochrony mienia, systemów nagłośnienia itp.,
- 4/ dopuszcza się umieszczanie (wmurowywanie) na ścianach przyziemia kościoła tablic pamiątkowych, epitafiów lub płaskorzeźb,
- 5/ powierzchnia działki nie wykorzystana pod zabudowę i inne urządzenia, z wyłączeniem terenu pod niezbędną komunikację wewnętrzną, powinna być zagospodarowana zielenią urządzoną typu parkowego z dopuszczeniem obiektów małej architektury,
- 6/ dopuszczalna realizacja parkingu samochodów osobowych z 2 stanowiskami na autokary turystyczne,
- 7/ teren przewidziany do uzbrojenia w sieć wodociągową, kanalizacyjną, energetyczną,

§11

Tereny oznaczone symbolami **18ZL,ZL-R; 23ZL,ZL-R; 35ZL,ZL-R** przeznacza się pod las gospodarczy – w obszarze objętym granicą polno-leśną. Ustala się następujące warunki użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą zielenią wysoką i średniowysoką, dopuszcza się gospodarcze i sanitarne wycinki,
- 2/ tereny leśne wraz z przyległymi terenami rolnymi znajdującymi się w granicach polno-leśnych ustala się jako ekosystem leśny,
- 3/ gospodarkę leśną i zalesianie prowadzić w oparciu o plany urządzenia lasu i studium granicy polno-leśnej z uwzględnieniem zasady dopasowania składu gatunkowego nowych nasadzeń do warunków siedliskowych obszarów przeznaczonych pod te nasadzenia,
- 4/ utrzymuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej; dopuszcza się ich modernizację i przebudowę,
- 5/ zasadniczo nie dopuszcza się prowadzenia przez teren nowych sieci infrastruktury technicznej za wyjątkiem lokalizacji elementów i obiektów proekologicznych układów melioracji np. rowów melioracyjnych, stawów i otwartych suchych oczek wodnych.

§12

Teren oznaczony symbolem **20RS** przeznacza się użytki rolne – sady. Ustala się następujące warunki jego użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejące zagospodarowanie rolne,
- 2/ dopuszcza się lokalizację zabudowy rolnej na terenie 16RM,
- 3/ dopuszcza się ograniczone prowadzenie sieci infrastruktury technicznej,
- 4/ realizując ulicę dojazdową do terenu 17UPr możliwa korekta granic wynikająca z poszerzenia istniejącej drogi polnej do parametrów wynikających z właściwych warunków technicznych.

§13

Teren oznaczony symbolem **22TK1** przeznacza się pod urządzenia i obiekty oczyszczania ścieków. Ustala się następujące warunki jego zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ realizacja obiektów i urządzeń z uwzględnieniem wymogów technicznych i ochrony sanitarnej,
- 2/ dopuszczalna alternatywnie realizacja przepompowni ścieków na części terenu i korekta granicy z terenem 24RP,
- 3/ wysokość zabudowy nie może przekraczać 6m,
- 4/ uciążliwość urządzeń i obiektów nie może wykroczyć poza granice wyznaczonego terenu określonego tytułem prawnym właściciela,
- 5/ w zagospodarowaniu terenu dopuszcza się nasadzenia zieleni (o charakterze izolacyjnym) szczególnie od strony wschodniej,
- 6/ w obrębie terenu dopuszcza się prowadzenie podziemnych i naziemnych sieci infrastruktury technicznej,

§14

Tereny oznaczone symbolami **24RP; 28RP; 31RP; 32RP; 33RP; 34RP; 36RP** przeznacza się pod użytki rolne – uprawy polowe. Ustala się następujące warunki ich użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejące zagospodarowanie polno-łąkowe,
- 2/ utrzymuje się istniejące drogi transportu rolnego; dopuszcza się ich modernizację i przebudowę oraz budowę nowych dróg wg właściwych warunków technicznych,
- 3/ utrzymuje się istniejące tereny zieleni w formie remiz śródpolnych, pasów wiatrochronnych i zieleni porastającej brzegi cieków wodnych; dopuszcza się wprowadzenie dodatkowych pasów wiatrochronnych,
- 4/ utrzymuje się istniejące na terenach rolnych wody (płynące i stojące),
- 5/ dopuszcza się ograniczone prowadzenie sieci infrastruktury technicznej z zaleceniem prowadzenia sieci jako podziemnych,
- 6/ istniejące nieużytki przeznacza się do rekultywacji w kierunku rolnym.

§15

Tereny oznaczone symbolami **25ZL; 26ZL; 29ZL; 30ZL** przeznacza się pod las gospodarczy. Ustala się następujące warunki użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą zielenią wysoką i średniowysoką, dopuszcza się gospodarcze i sanitarne wycinki,
- 2/ tereny leśne ustala się jako ekosystem leśny,
- 3/ gospodarkę leśną (i zalesianie) prowadzić w oparciu o plany urządzenia lasu i studium granicy polno-leśnej z uwzględnieniem zasady dopasowania składu gatunkowego nowych nasadzeń (zalesienia) do warunków siedliskowych obszarów przeznaczonych pod te nasadzenia (zalesienia),
- 4/ utrzymuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej; dopuszcza się ich modernizację i przebudowę,
- 5/ utrzymuje się istniejące na terenach leśnych wody (płynące i stojące),
- 6/ zasadniczo nie dopuszcza się prowadzenia przez teren nowych sieci infrastruktury technicznej za wyjątkiem lokalizacji elementów i obiektów proekologicznych układów melioracji np. rowów melioracyjnych, stawów i otwartych suchych oczek wodnych,
- 7/ na terenie 30ZL obejmującym oddziały 212o i 215b,c,d,h,i,j Nadleśnictwa Prószków wyznacza się obszar pod projektowany rezerwat „Pleśnicki Las” (obejmujący las mieszany świeży i las świeży w wieku 150 lat),
- 8/ dopuszcza się wykorzystanie lasów na cele rekreacyjne (lasy masowego wypoczynku), w uzgodnieniu ze służbami leśnymi dopuszcza się wydzielenie szlaków turystycznych, ciągów pieszych i rowerowych, ciągów dydaktycznych, in.,
- 9/ utrzymuje się istniejące obiekty kultury, kultu religijnego, miejsc pamięci, in.

§16

Teren oznaczony symbolem **27Ws** przeznacza się pod wody otwarte. Ustala się następujące warunki użytkowania:

- 1/ pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu wody otwarte z możliwością ich regulacji i umocnienia brzegów,
- 2/ dopuszcza się wprowadzenie urządzeń regulacyjno-przeciwpowodziowych,
- 3/ tereny wód otwartych stanowiące podstawowy element ekosystemu wodnego podlegają szczególnej ochronie w zakresie wprowadzenia zanieczyszczeń do wód i antropopresji oddziałującej na w/w ekosystem.

§17

Teren oznaczony symbolem **05KUg; 06KUg** przeznacza się pod drogi – ulice główne. Ustala się następujące warunki zabudowy i użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejące drogi w ciągu dróg powiatowych 1530 O; 1556 O; dopuszcza się ich przebudowę i rozbudowę,
- 2/ przyjmuje się szerokość w liniach rozgraniczających na 30m z dopuszczeniem poszerzeń wynikających z dodatkowych funkcji drogi,

- 3/ jezdnia pojedyncza o szerokości 6-7m;
- 4/ na terenach przyległych do terenów zabudowanych od strony zabudowy realizacja chodników o szer. 2m,
- 5/ pozostałe parametry wg branżowych warunków technicznych,
- 6/ dopuszczalne wprowadzenie pasów postojowo-parkingowych oraz obiektów małej architektury, reklamy i urządzeń technicznych (znaki drogowe, tablice, szafki instalacyjne, lampy, słupy); elementy te winny tworzyć skoordynowaną sieć urządzeń dostosowanych do otoczenia,
- 7/ zaleca się aby sieci i instalacje infrastruktury technicznej obsługujące drogę były prowadzone jako podziemne,
- 8/ zaleca się obrzeżne wprowadzenie zieleni niskiej i wysokiej.

§18

Teren oznaczony symbolem **05aKUz; 07KUz** przeznacza się pod drogi – ulice zbiorcze, a **08KUg** pod drogi główne. Ustala się następujące warunki jego zabudowy i użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejące drogi w ciągu dróg powiatowych 1527 O; 1529 O; 1530 O; 1556 O; dopuszcza się ich przebudowę i rozbudowę,
- 2/ przyjmuje się szerokość w liniach rozgraniczających na 30m dla dróg głównych i 20 m dla dróg zbiorczych, z dopuszczeniem poszerzeń wynikających z dodatkowych funkcji drogi,
- 3/ jezdnia pojedyncza o szerokości 6-7m;
- 4/ na terenach przyległych do terenów zabudowanych obustronne chodniki, szerokości min. 2m,
- 5/ pozostałe parametry wg branżowych warunków technicznych,
- 6/ dopuszczalne wprowadzenie pasów postojowo-parkingowych oraz obiektów małej architektury, reklamy i urządzeń technicznych (znaki drogowe, tablice, szafki instalacyjne, lampy, słupy); elementy te winny tworzyć skoordynowaną sieć urządzeń dostosowanych do otoczenia,
- 7/ zaleca się aby sieci i instalacje infrastruktury technicznej obsługujące drogę były prowadzone jako podziemne,
- 8/ zaleca się obrzeżne wprowadzenie zieleni niskiej i wysokiej.

Rozdział XIV Ustalenia dla wsi PLEŚNICA

§1

Tereny oznaczone symbolami **1MR; 2MR** przeznacza się pod zabudowę mieszkalną zagrodową z możliwością przekształceń na jednorodziną i lokalizacji plombowych obiektów lokalnych usług bytowych rzemiosła i handlu, kultury . Ustala się następujące warunki ich zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą zabudowę, przy czym istniejące budynki mogą ulegać przebudowie i rozbudowie z uwzględnieniem wymogów ochrony sanitarnej i konserwatorskiej,
- 2/ lokalizacja nowych budynków funkcji podstawowej i funkcji uzupełniających winna odbywać się na zasadach plombowych i odtworzeniowych z uwzględnieniem istniejących linii zabudowy w dostosowaniu architektonicznym do istniejącej zabudowy wsi o zachowanych cechach stylowych,
- 3/ dopuszcza się realizację 1-kondygnacyjnych wolnostojących lub dobudowanych do budynku mieszkalnego obiektów gospodarczych, usługowych i garaży o architekturze nawiązującej do budynków mieszkalnych,
- 4/ budynki o złym stanie technicznym nie podlegające ochronie konserwatorskiej przeznacza się do wyburzenia,
- 5/ wzdłuż ulic zaleca się przystosowanie parterów budynków na cele usług lokalnych z zakresu handlu, rzemiosła,
- 6/ architektura i ukształtowanie przebudowywanych i nowych budynków, poprzez układ brył, ukształtowanie dachów, układ i wystrój elewacji oraz materiały winna dostosować obiekty te do historycznie ukształtowanej zabudowy wsi,
- 7/ wysokość przebudowywanej i nowej zabudowy nie może przekraczać 3 kondygnacji nadziemnych, poziom okapów zasadniczego dachu nie może przekroczyć 6 m a poziom kalenicy 12,0 m mierząc od średniego poziomu przy budynku,

- 8/ istniejące budynki o II kondygnacjach nadziemnych i dachu stromym wyklucza się z nadbudowy przy jednoczesnym dopuszczeniu przebudowy nieużytkowanych poddaszy na cele mieszkalne,
- 9/ dachy strome o nachyleniu 35-50° kryte dachówką lub materiałami dachówko podobnymi, w przestrzeni poddaszy zalecana I kondygnacja użytkowa,
- 10/ w zabudowie jednorodzinnej dopuszcza się dodatkowy lokal mieszkalny,
- 11/ wyklucza się na wszystkich terenach lokalizację usług i przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest ustalenie obowiązku sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko,
- 12/ dopuszcza się inwestycje związane z gospodarką rolną (w tym z hodowlą zwierząt) nie zaliczane do mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest ustalenie obowiązku sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, przy spełnieniu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie,
- 13/ ogrzewanie obiektów docelowo przyjąć w oparciu o niskoemisyjne źródła energii lub wysoko-sprawne systemy grzewcze opalane paliwem stałym,
- 14/ realizacja obiektów i urządzeń funkcji uzupełniających i z zakresu infrastruktury technicznej wg aktualnych warunków technicznych,
- 15/ teren do docelowego uzbrojenia w sieć elektroenergetyczną N/N kablową, sieć wodociągową, sieć kanalizacji sanitarnej, telekomunikacyjną i gazową,
- 16/ dopuszczalne poziomy hałasu przyjąć jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej zagrodowej.

§2

Teren oznaczony symbolem **3ZL,ZL-R** przeznaczona się pod las gospodarczy – w obszarze objętym granicą polno-leśną. Ustala się następujące warunki jego użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą zieleń wysoką i średniowysoką, dopuszcza się gospodarcze i sanitarne wycinki,
- 2/ tereny leśne wraz z przyległymi terenami rolnymi znajdującymi się w granicach polno-leśnych ustala się jako ekosystem leśny,
- 3/ gospodarkę leśną prowadzić w oparciu o plany urządzenia lasu i studium granicy polno-leśnej z uwzględnieniem zasady dopasowania składu gatunkowego nowych nasadzeń do warunków siedliskowych obszarów przeznaczonych pod te nasadzenia,
- 4/ utrzymuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej; dopuszcza się ich modernizację i przebudowę,
- 5/ zasadniczo nie dopuszcza się prowadzenia przez teren nowych sieci infrastruktury technicznej za wyjątkiem lokalizacji elementów i obiektów proekologicznych układów melioracyjnych np. rowów melioracyjnych, stawów i otwartych suchych oczek wodnych,

§3

Teren oznaczony symbolem **4ZL** przeznaczona się pod las gospodarczy. Ustala się następujące warunki jego użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą zieleń wysoką i średniowysoką, dopuszcza się gospodarcze i sanitarne wycinki,
- 2/ tereny leśne ustala się jako ekosystem leśny,
- 3/ gospodarkę leśną prowadzić w oparciu o plany urządzenia lasu i studium granicy polno-leśnej z uwzględnieniem zasady dopasowania składu gatunkowego nowych nasadzeń do warunków siedliskowych obszarów przeznaczonych pod te nasadzenia,

§4

Tereny oznaczone symbolami **5RP; 6RP** przeznaczona się pod użytki rolne – uprawy polowe. Ustala się następujące warunki ich użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejące zagospodarowanie polno-łąkowe,
- 2/ utrzymuje się istniejące drogi transportu rolnego; dopuszcza się ich modernizację i przebudowę oraz budowę nowych dróg,
- 3/ utrzymuje się istniejące tereny zieleni w formie remiz śródpolnych, pasów wiatrochronnych i zieleni porastającej brzegi cieków wodnych; dopuszcza się wprowadzenie dodatkowych pasów wiatrochronnych,

- 4/ utrzymuje się istniejące na terenach rolnych wody (płynące i stojące),
- 5/ dopuszcza się ograniczone prowadzenie sieci infrastruktury technicznej z zaleceniem prowadzenia sieci jako podziemnych,
- 6/ istniejące nieużytki przeznaczają się do rekultywacji w kierunku rolnym.

§5

Teren oznaczony symbolem **08KUz** przeznaczają się pod drogę zbiorczą. Ustala się następujące warunki jego zabudowy i użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą drogę w ciągu drogi powiatowej 1527 O dopuszcza się ich przebudowę i rozbudowę,
- 2/ przyjmuje się szerokość w liniach rozgraniczających na 20m z dopuszczeniem poszerzeń wynikających z dodatkowych funkcji drogi,
- 3/ jezdnia pojedyncza o szerokości 6-7m, realizacja odcinka wyprowadzającego drogę na teren gminy Biała,
- 4/ na terenach przyległych do terenów zabudowanych chodnik, szerokości min. 2m,
- 5/ pozostałe parametry wg branżowych warunków technicznych,
- 6/ dopuszczalne wprowadzenie pasów postojowo-parkingowych oraz obiektów małej architektury, reklamy i urządzeń technicznych (znaki drogowe, tablice, szafki instalacyjne, lampy, słupy); elementy te winny tworzyć skoordynowaną sieć urządzeń dostosowanych do otoczenia,
- 7/ zaleca się aby sieci i instalacje infrastruktury technicznej obsługujące drogę były prowadzone jako podziemne,
- 8/ zaleca się obrzeżne wprowadzenie zieleni niskiej i wysokiej.

Rozdział XV

Ustalenia dla wsi ŚCINAWA MAŁA

§1

Tereny oznaczone symbolami: **1MM,UP,UC; 2MM,UP,UC; 20MM** przeznaczają się pod zabudowę mieszkaniową mieszaną z dozwoleńcem przeznaczoną części terenu lub części obiektów pod usługi publiczne i komercyjne. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą zabudowę, przy czym istniejące budynki mogą ulegać przebudowie i rozbudowie; zakres tych działań, dla budynków sprzed 1945 r., wymaga uzgodnień z Opolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- 2/ budynki gospodarcze, garażowe i usługowo-produkcyjne o złym stanie technicznym nie podlegające ochronie konserwatorskiej lub kolidujące z wymogami tej ochrony przeznaczają się do wyburzenia,
- 3/ działalność usługową prowadzić zasadniczo w parterach budynków mieszkalnych, dopuszcza się przeznaczanie na ten cel kondygnacji wyższych lub całych budynków przy czym działalność ta nie może wprowadzać uciążliwości dla funkcji mieszkalnej,
- 4/ istniejącą zabudowę działek, o zachowanych cechach stylowych sprzed 1945 r., poddaje się ochronie konserwatorskiej; wymagana rewaloryzacja obiektów z zachowaniem zasadniczej bryły budynku, ukształtowania i pokrycia dachu, wystroju architektonicznego elewacji z ewentualnym dopuszczeniem korekt wystroju przy termorenowacji ścian,
- 5/ wprowadzenie zabudowy plombowej rewaloryzowanych kwartałów zabudowy winno odbywać się w oparciu o historycznie ukształtowany staromiejski podział lokacyjny na działki budowlane, ewentualne korekty i uproszczenia wymagają uzgodnienia z OWKZ,
- 6/ dopuszcza się nową zabudowę wprowadzaną na staromiejskich zasadach uzupełnień plombowych lub wymiany substancji, przy czym projektowane budynki winny nawiązywać skalą, ukształtowaniem brył, podziałem elewacji i materiałami do zachowanej zabytkowej zabudowy przyrynkowej, przyjmując szerokości frontów wynikające z historycznych podziałów parcelacyjnych,
- 7/ linie nowej zabudowy wg linii historycznie wykształconych traktując je zasadniczo jako obowiązujące przy jednoczesnym wykształceniu pomiędzy budynkiem a krawędzią jezdni chodnika szerokości 2 m,

- 8/ wysokość nowych budynków, mierząc do poziomu okapu dachu, 2 kondygnacje nadziemne; nie może ona przekraczać wysokości budynków istniejących na działkach sąsiednich o więcej niż 100 cm - odpowiednio w grupach poszczególnych elementów (gzymсы pośrednie, gzymсы okapowe, kalenice itp.);
- 9/ maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych 4 zakładając poziom posadzki parteru nie wyżej niż 50 cm nad przyległy teren i średnią wysokość kondygnacji do 3m łącznie,
- 10/ w przestrzeni poddasza dachów mansardowych i pulpitowych wbudować minimum 1 kondygnację użytkową;
- 11/ poziom posadzki parterów usługowych przyjmować do 15 cm ponad poziom przyległego chodnika, nowe i przebudowywane lokale użytkowe parterów powinny być bezpośrednio dostępne dla osób poruszających się na wózkach inwalidzkich,
- 12/ partery budynków wyeksponować poprzez stosowanie cokołów, gzymсыów, obramowań otworów z materiałów kamiennych lub tynków o podwyższonej odporności,
- 13/ otwory okienne drzwiowe kondygnacji ponadparterowych prostokątne w układzie pionowym; w części parterowej dopuszczalne prostokątne w układzie poziomym,
- 14/ doświetlenie poddasza pojedynczymi lukarnami lub prostokątnymi oknami połaciowymi,
- 15/ dopuszcza się otwory okienne i drzwiowe w ścianach położonych przy granicy działki o ile jest to granica drogi, ulicy lub placu stanowiących przestrzeń publiczną nie przewidzianą do zabudowy,
- 16/ zabudowa gospodarczo-garażowa wprowadzana na tyły działek powinna mieć nie więcej niż II kondygnacje nadziemne (kondygnacja 2-ga jako poddasze użytkowe; posadzka do 15 cm nppt, okap na wysokości do 3m nppt, kalenica max 7m nppt.),
- 17/ ogrodzenia o formach ażurowych o wysokości od 2m. do 2,5m zalecane formy ogrodzeń siatkowych z podbudową zimozielonych żywopłotów strzyżonych wysokości od 170cm do 250 cm nppt.,
- 18/ powierzchnia działek nie wykorzystana pod zabudowę i inne urządzenia, z wyłączeniem terenu pod niezbędną komunikację wewnętrzną, powinna być zagospodarowana zielenią urządzoną typu skwerowego,
- 19/ dopuszcza się inwestycje związane z rzemiosłem i przetwórstwem rolnym nie zaliczane do mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest ustalenie obowiązku sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, przy spełnieniu właściwych warunków technicznych i sanitarnych,
- 20/ dopuszczalna przebudowa i realizacja obiektów i sieci infrastruktury technicznej; teren przewidziany do uzbrojenia w sieć wodociagową, kanalizacyjną, energetyczną, telekomunikacyjną, gazową,
- 21/ ogrzewanie projektowanej zabudowy w oparciu o niskoemisyjne źródła energii (gaz, olej opałowy, energia elektryczna) i wysokosprawne systemy grzewcze opalane paliwem stałym, ,
- 22/ dopuszczalny poziom hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

§2

Teren oznaczony symbolem **3UC** przeznaczony jest pod zabudowę komercyjnych usług z zakresu handlu (w tym hurtowego) i obrotu produktami gospodarki rolnej, transportu oraz obsługi gospodarki lokalnej. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą zabudowę, przy czym istniejące budynki mogą ulegać przebudowie i rozbudowie
- 2/ budynki gospodarcze, garażowe i usługowo-produkcyjne o złym stanie technicznym nie podlegające ochronie konserwatorskiej lub kolidujące z wymogami tej ochrony przeznaczają się do wyburzenia,
- 3/ działalność usługową prowadzić zasadniczo w parterach budynków, dopuszcza się przeznaczanie na ten cel kondygnacji wyższych lub całych budynków przy czym działalność ta nie może wprowadzać uciążliwości dla sąsiedniej funkcji mieszkalnej,
- 4/ wymagane wprowadzenie zabudowy przy ulicy 05KUz oraz ulicach rewaloryzowanych kwartałów zabudowy oznaczonych symbolem 2MM,UP,UC winno odbywać się w oparciu o historycznie ukształtowany staromiejski układ przestrzenno-urbanistyczny w uzgodnieniu z OWKZ,
- 5/ dopuszcza się nową zabudowę wprowadzaną na staromiejskich zasadach uzupełnień plombowych lub wymiany substancji, określoną wg terenu 2MM...,
- 6/ dopuszcza się funkcje mieszane z wykluczeniem inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko dla których jest wymagane sporządzenie stosownego raportu;

- 7/ inwestycje (obiekty) zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko dla których może być wymagane sporządzenie stosownego raportu podlegają postępowaniu w sprawie ocen oddziaływania na środowisko, które winno określić przedsięwzięcia techniczne eliminujące lub ograniczające oddziaływanie na środowisko do wartości normowych,
- 8/ gospodarkę odpadami prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami, minimalizując ich ilość i zapewniając ich odzysk,
- 9/ wyklucza się składowanie, na wolnym powietrzu lub w niezadaszonych budowlach, substancji i materiałów powodujących zanieczyszczenie powietrza, gleby i wód podziemnych,
- 10/ ogrodzenia o formach ażurowych o wysokości od 2m. do 2,5m zalecane formy ogrodzeń siatkowych z podbudową zimozielonych żywopłotów strzyżonych wysokości od 170cm do 250 cm nppt.,
- 11/ powierzchnia działek nie wykorzystana pod zabudowę i inne urządzenia, z wyłączeniem terenu pod niezbędną komunikację wewnętrzną i place składowe, powinna być zagospodarowana zielenią urządzoną typu skwerowego,
- 12/ na granicach działki normy środowiskowe należy dostosować do poziomów charakterystycznych dla zabudowy wielorodzinnej,
- 13/ dopuszczalna przebudowa i realizacja obiektów i sieci infrastruktury technicznej; teren przewidziany do uzbrojenia w sieć wodociągową, kanalizacyjną, energetyczną, telekomunikacyjną, gazową,
- 14/ ogrzewanie projektowanej zabudowy w oparciu o niskoemisyjne źródła energii (gaz, olej opałowy, energia elektryczna) i wysokosprawne systemy grzewcze opalane paliwem stałym, ,

§3

Tereny oznaczone symbolami **4RP; 29RP; 30RP; 33RP; 34RP; 35RP; 36RP; 38RP; 40RP; 42RP** przeznacza się pod użytki rolne – uprawy polowe. Ustala się następujące warunki ich użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejące zagospodarowanie polno-łąkowe,
- 2/ utrzymuje się istniejące drogi transportu rolnego; dopuszcza się ich modernizację i przebudowę oraz budowę nowych dróg,
- 3/ utrzymuje się istniejące tereny zieleni w formie remiz śródpolnych, pasów wiatrochronnych i zieleni porastającej brzegi cieków wodnych; dopuszcza się wprowadzenie dodatkowych pasów wiatrochronnych,
- 4/ utrzymuje się istniejące na terenach rolnych wody (płynące i stojące),
- 5/ przy ciekach wodnych zagrożenia powodziowego dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń zabezpieczeń powodziowych,
- 6/ dopuszcza się ograniczone prowadzenie sieci infrastruktury technicznej z zaleceniem prowadzenia sieci jako podziemnych,
- 7/ istniejące nieużytki przeznacza się do rekultywacji w kierunku rolnym.

§4

Tereny oznaczone symbolami **5MR,MN; 15MR,MN; 17MR,MN; 21MR,MN; 22R,MN; 25MR,MN** przeznacza się pod zabudowę mieszaną mieszkalną zagrodową i jednorodziną z możliwością przekształceń na jednorodziną i lokalizacji plombowych obiektów lokalnych usług bytowych handlu, gastronomii, rzemiosła i kultury. Ustala się następujące warunki ich zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą zabudowę, przy czym istniejące budynki mogą ulegać przebudowie i rozbudowie z uwzględnieniem wymogów ochrony sanitarnej i konserwatorskiej,
- 2/ lokalizacja nowych budynków funkcji podstawowej i funkcji uzupełniających winna odbywać się na zasadach plombowych i odtworzeniowych z uwzględnieniem istniejących linii zabudowy w dostosowaniu architektonicznym do istniejącej zabudowy wsi (o zachowanych cechach stylowych),
- 3/ budynki o złym stanie technicznym nie podlegające ochronie konserwatorskiej przeznacza się do wyburzenia,
- 4/ usługi lokalne zaleca się lokalizować w przystosowanych parterach i przyziemiach budynków,
- 5/ architektura i ukształtowanie przebudowywanych i nowych budynków, poprzez układ brył, ukształtowanie dachów, układ i wystrój elewacji oraz materiały winna dostosować obiekty te do historycznie ukształtowanej zabudowy wsi,
- 6/ wysokość przebudowywanej i nowej zabudowy nie może przekraczać 3 kondygnacji nadziemnych, poziom okapów zasadniczego dachu nie może przekroczyć 6 m a poziom kalenicy 12,0 m mierząc od średniego poziomu przy budynku,

- 7/ istniejące budynki o II kondygnacjach nadziemnych i dachu stromym wyklucza się z nadbudowy przy jednoczesnym dopuszczeniu przebudowy nieużytkowanych poddaszy na cele mieszkalne,
- 8/ dachy strome o nachyleniu 35-50° kryte dachówką lub materiałami dachówko podobnymi, w przestrzeni poddaszy zalecana I kondygnacja użytkowa,
- 9/ wyklucza się na wszystkich terenach lokalizację usług i przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest ustalenie obowiązku sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko,
- 10/ dopuszcza się inwestycje związane z gospodarką rolną (w tym z hodowlą zwierząt) nie zaliczane do mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest ustalenie obowiązku sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, przy spełnieniu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie,
- 11/ ogrzewanie obiektów docelowo przyjąć w oparciu o niskoemisyjne źródła energii lub wysoko-sprawne systemy grzewcze opalane paliwem stałym,
- 12/ realizacja obiektów i urządzeń funkcji uzupełniających i z zakresu infrastruktury technicznej wg aktualnych warunków technicznych,
- 13/ teren do docelowego uzbrojenia w sieć elektroenergetyczną N/N kablową, sieć wodociągową, sieć kanalizacji sanitarnej, telekomunikacyjną i gazową,
- 14/ dopuszczalne poziomy hałasu przyjąć jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej zagrodowej.

§5

Tereny oznaczone symbolami **6MR; 10MR** przeznacza się pod zabudowę mieszkalną zagrodową z możliwością przekształceń na jednorodziną i lokalizacji plombowych obiektów lokalnych usług publicznych i komercyjnych. Ustala się następujące warunki ich zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą zabudowę, przy czym istniejące budynki mogą ulegać przebudowie i rozbudowie z uwzględnieniem wymogów ochrony sanitarnej i konserwatorskiej,
- 2/ lokalizacja nowych budynków funkcji podstawowej i funkcji uzupełniających winna odbywać się na zasadach plombowych i odtworzeniowych z uwzględnieniem istniejących linii zabudowy w dostosowaniu architektonicznym do istniejącej zabudowy wsi o zachowanych cechach stylowych,
- 3/ budynki o złym stanie technicznym nie podlegające ochronie konserwatorskiej przeznacza się do wyburzenia,
- 4/ architektura i ukształtowanie przebudowywanych i nowych budynków, poprzez układ brył, ukształtowanie dachów, układ i wystrój elewacji oraz materiały winna dostosować obiekty te do historycznie ukształtowanej zabudowy wsi,
- 5/ wysokość przebudowywanej i nowej zabudowy nie może przekraczać 3 kondygnacji nadziemnych, poziom okapów zasadniczego dachu nie może przekroczyć 6 m a poziom kalenicy 12,0 m mierząc od średniego poziomu przy budynku,
- 6/ dachy strome o nachyleniu 35-50° kryte dachówką lub materiałami dachówko podobnymi,
- 7/ dopuszcza się inwestycje związane z gospodarką rolną (w tym z hodowlą zwierząt) nie zaliczane do mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest ustalenie obowiązku sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, przy spełnieniu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie,
- 8/ ogrzewanie obiektów docelowo przyjąć w oparciu o niskoemisyjne źródła energii lub wysoko-sprawne systemy grzewcze opalane paliwem stałym,
- 9/ realizacja obiektów i urządzeń funkcji uzupełniających i z zakresu infrastruktury technicznej wg aktualnych warunków technicznych,
- 10/ teren do docelowego uzbrojenia w sieć elektroenergetyczną N/N kablową, sieć wodociągową, sieć kanalizacji sanitarnej, telekomunikacyjną i gazową,
- 11/ dopuszczalne poziomy hałasu przyjąć jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej zagrodowej.

§6

Teren oznaczony symbolem **7TG1** przeznacza się pod obiekty i urządzenia zaopatrzenia w gaz (stacje redukcyjno-pomiarową gazu). Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ utrzymuje się istniejące obiekty i urządzenia z dopuszczeniem ich rozbudowy i przebudowy,
- 2/ wysokość obiektów kubaturowych (kontenerów) nie może przekraczać 4,0m,

- 3/ wydzielony teren wymaga ogrodzenia,
- 4/ powierzchnię terenu nie wykorzystaną pod obiekty i urządzenia zagospodarować zielenią niską,
- 5/ realizacja obiektów i urządzeń funkcji uzupełniających i z zakresu infrastruktury technicznej wg aktualnych warunków technicznych.

§7

Tereny oznaczone symbolami **8PPS; 16PPS** przeznacza się pod działalność produkcyjną – zabudowę przemysłową, składową, rzemiosła, baz budowlanych, usług handlu oraz obiektów infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej izolacyjnej.

Ustala się następujące warunki ich zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą zabudowę przy czym istniejące budynki mogą ulegać przebudowie, rozbudowie z utrzymaniem ich w grupie budynków niskich,
- 2/ dopuszcza się funkcje mieszane z wykluczeniem inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko dla których jest wymagane sporządzenie stosownego raportu;
- 3/ inwestycje zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko dla których może być wymagane sporządzenie stosownego raportu podlegają postępowaniu w sprawie ocen oddziaływania na środowisko, które winno określić przedsięwzięcia techniczne eliminujące lub ograniczające oddziaływanie na środowisko do wartości normowych,
- 4/ gospodarkę odpadami prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami, minimalizując ich ilość i zapewniając ich odzysk,
- 5/ wyklucza się składowanie, na wolnym powietrzu lub w niezadaszonych budowlach, substancji i materiałów powodujących zanieczyszczenie powietrza, gleby i wód podziemnych,
- 6/ architektura nowych budynków typu przemysłowego, ich wysokość mierzona od średniego poziomu istniejącego terenu do poziomych elementów wieńczących budynki nie może przekroczyć 8 m,
- 7/ w obrębie działki przewidzieć ogólnodostępny parking dla samochodów osobowych pracowników i osób korzystających z usług zakładu przyjmując wskaźnik 0,3 stanowiska na 1 zatrudnionego,
- 8/ dopuszczalny wtórny podział terenu,
- 9/ ogrzewanie obiektów docelowo przyjąć w oparciu o niskoemisyjne źródła energii lub wysoko-sprawne systemy grzewcze opalane paliwem stałym,
- 10/ realizacja obiektów i urządzeń funkcji uzupełniających i z zakresu infrastruktury technicznej wg aktualnych warunków technicznych,
- 11/ docelowo teren przewidziany do uzbrojenia w sieć elektroenergetyczną kablową N/N i SN, sieć wodociągową, sieć kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, telekomunikacyjną i gazową.

§8

Tereny oznaczone symbolami **9ZL; 11ZL; 12ZL; 14ZL; 27aZL,ZL-R; 32ZL,ZL-R; 37ZL,ZL-R; 39ZL** przeznacza się pod las gospodarczy. Ustala się następujące warunki jego użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą zielenią wysoką i średniowysoką, dopuszcza się gospodarcze i sanitarne wycinki,
- 2/ tereny leśne ustala się jako ekosystem leśny,
- 3/ gospodarkę leśną prowadzić w oparciu o plany urządzenia lasu i studium granicy polno-leśnej z uwzględnieniem zasady dopasowania składu gatunkowego nowych nasadzeń do warunków siedliskowych obszarów przeznaczonych pod te nasadzenia,
- 4/ utrzymuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej; dopuszcza się ich modernizację i przebudowę,
- 5/ utrzymuje się istniejące na terenach leśnych wody (płynące i stojące),

§9

Teren oznaczony symbolem **13TE** przeznacza się pod obiekty i urządzenia zaopatrzenia w energię elektryczną. Ustala się następujące warunki jego zabudowy i użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejące obiekty z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy poziomej,
- 2/ realizacja obiektów i urządzeń z uwzględnieniem ogólnych i branżowych warunków technicznych, ochrony środowiska i ochrony sanitarnej,

- 3/ wysokość nowej zabudowy nie może przekraczać 8m,
- 4/ uciążliwość urządzeń i obiektów nie może wykraczać poza granice wyznaczonego terenu określonego tytułem prawnym właściciela,
- 5/ w zagospodarowaniu terenu dopuszcza się nasadzenia zieleni izolacyjno-ekranującej.

§10

Teren oznaczony symbolem **18TW** przeznacza się pod obiekty i urządzenia zaopatrzenia w wodę. Ustala się następujące warunki jego zabudowy i użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejące obiekty z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy poziomej,
- 2/ ogrodzenie obiektu stanowi jednocześnie jego strefę ochronną,
- 3/ realizacja obiektów i urządzeń z uwzględnieniem ogólnych i branżowych warunków technicznych, ochrony środowiska i ochrony sanitarnej,
- 4/ wysokość nowej zabudowy nie może przekraczać 4m,
- 5/ uciążliwość urządzeń i obiektów nie może wykraczać poza granice wyznaczonego terenu określonego tytułem prawnym właściciela,
- 6/ w zagospodarowaniu terenu dopuszcza się nasadzenia zieleni izolacyjno-ekranującej.

§11

Teren oznaczony symbolem **19MW** przeznacza się pod zabudowę niską mieszkalną wielorodzinną i jednorodziną. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą zabudowę, przy czym istniejące budynki mogą ulegać przebudowie i rozbudowie,
- 2/ istniejące budynki mieszkalne, szczególnie wielorodzinne, poddać termorenowacji,
- 3/ nieprzekraczalne linie zabudowy poddawanej rozbudowie wg stanu istniejącego,
- 4/ wewnętrzne ulice dojazdowe postulowane do poszerzenia na min. 8 m mierząc w liniach rozgraniczających, dla ulic tych postuluje się ruch pieszo-jezdny z jezdnią o szerokości 5,5 m,
- 5/ architektura i ukształtowanie przebudowywanych budynków, poprzez układ brył, ukształtowanie dachów, układ i wystrój elewacji oraz materiały winna dostosować obiekty te do zabudowy sąsiedniej,
- 6/ wysokość nowej i przebudowywanej zabudowy nie może przekroczyć 4 kondygnacji nadziemnych, poziom okapów zasadniczego dachu nowej zabudowy nie może przekroczyć 9,5 m a poziom kalenicy 15,5 m mierząc od średniego poziomu przy budynku; dla zabudowy gospodarczej i garażowej wartości te wynoszą odpowiednio: 2 kondygnacje nadziemne, poziom okapów zasadniczego dachu nie może przekroczyć 2,8 m, a poziom kalenicy 5 m,
- 7/ w obrębie działki jednorodzinnej należy przewidzieć minimum min. 2 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych przypadające na 1 mieszkanie (wliczając garaż i utwardzony podjazd przedgarażowy), dla budynku wielorodzinnego przewidzieć 1 stanowisko postojowe na każde mieszkanie przy czym terenowe miejsca postojowe wykonać jako ogólnodostępne,
- 8/ realizacja obiektów i urządzeń funkcji uzupełniających i z zakresu infrastruktury technicznej wg aktualnych warunków technicznych,
- 9/ teren do uzbrojenia w sieć elektroenergetyczną N/N kablową, sieć wodociągową, sieć kanalizacji sanitarnej i deszczowej, telekomunikacyjną i gazową,
- 10/ dopuszczalne poziomy hałas przyjąć jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej.

§12

Teren oznaczony symbolem **23ZC** przeznacza się pod cmentarz czynny. Ustala się następujące warunki jego użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejący cmentarz,
- 2/ obiekty sprzed 1945 roku o zachowanych cechach stylowych poddaje się ochronie konserwatorskiej,
- 3/ dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących związanych z funkcją terenu w tym dom przedpogrzebowy (obiekt 1 kondygnacyjny o architekturze nawiązującej do zabudowy wsi),
- 4/ dopuszcza się realizację ogrodzenia w formie muru pełnego o wysokości do 2 m,
- 5/ na terenie cmentarza wprowadzić nasadzenia zieleni wysokiej; zalecana zielen zimozielona.

§13

Teren oznaczony symbolem **24UP** przeznaczony jest pod usługi publiczne z zakresu oświaty i kultury sakralnej, opieki społecznej z dopuszczeniem mieszkalnictwa. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ utrzymuje się istniejący kościół z dopuszczeniem ograniczonych robót budowlanych wynikających z jego potrzeb konserwatorskich w uzgodnieniu z OWKZ,
- 2/ utrzymuje się budynki i obiekty pozostałych funkcji terenu z dopuszczeniem ich rewaloryzującej przebudowy i ograniczonej rozbudowy,
- 3/ obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz zrealizowane przed 1945 r. o zachowanych cechach stylowych poddaje się ochronie konserwatorskiej; prace rewaloryzacyjne i ew. rozbudowa wymagają uzgodnień z Opolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- 4/ dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń uzupełniających np.: systemów przeciwpożarowych, systemów ochrony mienia, systemów nagłośnienia itp.,
- 5/ powierzchnia działek nie wykorzystana pod zabudowę i inne urządzenia, z wyłączeniem terenu pod niezbędną komunikację wewnętrzną oraz urządzeń rekreacyjnych, powinna być zagospodarowana zielenią urządzoną typu parkowego z dopuszczeniem obiektów małej architektury,
- 6/ dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących związanych z poszczególnymi funkcjami,
- 7/ teren przewidziany do uzbrojenia w sieć wodociągową, kanalizacyjną, elektroenergetyczną, telefoniczną i gazową.
- 8/ dopuszczalne poziomy hałasu jak dla zabudowy związanej z wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży.

§14

Teren oznaczony symbolem **26UPz** przeznaczony jest pod obiekty i urządzenia opieki społecznej. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ utrzymuje się istniejące budynki i obiekty z dopuszczeniem ich rewaloryzującej przebudowy i ograniczonej rozbudowy,
- 2/ dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń funkcji uzupełniających, warunki urbanistyczno – architektoniczne wg dostosowania do istniejącej zabudowy działki,
- 3/ powierzchnia działki nie wykorzystana pod zabudowę i inne urządzenia, z wyłączeniem terenu pod komunikację wewnętrzną oraz urządzenia rekreacyjne, powinna być zagospodarowana zielenią urządzoną typu parkowego z dopuszczeniem obiektów małej architektury,
- 4/ teren przewidziany do uzbrojenia w sieć wodociągową, kanalizacyjną, elektroenergetyczną, telefoniczną i gazową.
- 5/ Dopuszczalne poziomy hałasu jak dla zabudowy związanej z wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży.

§15

Tereny oznaczone symbolami **27MN; 31MN** przeznaczony jest pod zabudowę niską, mieszkalną jednorodziną z dopuszczeniem przeznaczenia części budynku na wykonywanie działalności gospodarczej przez właściciela budynku. Ustala się następujące warunki ich zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą zabudowę, przy czym istniejące budynki mogą ulegać przebudowie i rozbudowie z uwzględnieniem wymogów ochrony sanitarnej i konserwatorskiej,
- 2/ wyklucza się na wszystkich terenach lokalizację usług i przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest ustalenie obowiązku sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko,
- 3/ budynki o złym stanie technicznym nie podlegające ochronie konserwatorskiej przeznaczony jest do wyburzenia,
- 4/ dla bezpośredniej obsługi terenu należy zaprojektować ulice dojazdowe o szerokości 10m w liniach rozgraniczających o jezdni szerokości 5,5m zakładając ruch pieszo-jezdny,
- 5/ nieprzekraczalne linie zabudowy na terenach nowo zabudowywanych przyjąć w odległości 4,0 m od frontowej granicy działki (nie mniej niż 6 m od krawędzi jezdni ulicy dojazdowej),
- 6/ przy inwestycjach w istniejącej zabudowie linie zabudowy dostosować do istniejącej linii określonej przez zasadnicze sąsiednie budynki,

- 7/ powierzchnia działek od 500 do 1200 m²; szerokość ich frontu od 20 do 24 m; powierzchnia zabudowana nowej działki budowlanej nie może przekraczać 30% jej powierzchni ogólnej, pozostałą powierzchnię należy przeznaczyć pod zieleni urządzoną (ogród, zieleni skwerowa, zieleni rekreacyjna itp.),
- 8/ podział terenów nowej zabudowy opracować w oparciu o koncepcję projektu zagospodarowania opracowaną przez osobę należącą do izby architektów lub urbanistów,
- 9/ architektura i ukształtowanie przebudowywanych i nowych budynków, poprzez układ brył, ukształtowanie dachów, układ i wystrój elewacji oraz materiały winna dostosować obiekty te do historycznie ukształtowanej zabudowy wsi,
- 10/ wysokość przebudowywanej zabudowy jednorodzinnej nie może przekraczać 3 kondygnacji nadziemnych; poziom okapów zasadniczego dachu nie może przekroczyć 6 m, a poziom kalenicy 12 m, mierząc od średniego poziomu przy budynku,
- 11/ wysokość nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie może przekraczać 3 kondygnacji nadziemnych, poziom okapów zasadniczego dachu nie może przekroczyć 5 m, a poziom kalenicy 11 m, mierząc od średniego poziomu przy budynku; dla zabudowy gospodarczej i garażowej wartości te wynoszą maksymalnie odpowiednio: 2 kondygnacje nadziemne, poziom okapów zasadniczego dachu nie może przekroczyć 2,8 m, a poziom kalenicy 5 m,
- 12/ zabudowę gospodarczą i garażową realizować jako wolnostojącą lub dobudowaną do budynku mieszkalnego,
- 13/ dachy strome symetryczne o nachyleniu 35-50° kryte dachówką lub materiałami dachówko podobnymi, w przestrzeni poddaszy zalecana 1 kondygnacja użytkowa, doświetlenie poddaszy prostokątnymi oknami połaciowymi,
- 14/ w obrębie działki budowlanej należy przewidzieć minimum min. 2 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych przypadające na 1 mieszkanie (wliczając garaż i utwardzony podjazd przedgarażowy); w wypadku wykonywania działalności gospodarczej na terenie działki należy dodać min. 1 stanowisko, a wszystkie terenowe miejsca postojowe wykonać jako ogólnodostępne,
- 15/ realizacja obiektów i urządzeń funkcji uzupełniających i z zakresu infrastruktury technicznej wg aktualnych warunków technicznych,
- 16/ ogrzewanie obiektów przyjąć w oparciu o niskoemisyjne źródła energii lub wysokosprawne systemy grzewcze opalane paliwem stałym,
- 17/ wewnętrzne ulice dojazdowe projektować o szerokości 10m mierząc w liniach rozgraniczających, dla ulic tych postuluje się ruch pieszo-jezdny z jezdnią szerokości min. 5m,
- 18/ dopuszczalne korekty granic terenów umożliwiające poszerzenie ulic dojazdowych,
- 19/ teren do docelowego uzbrojenia w sieć elektroenergetyczną N/N kablową, sieć wodociągową, sieć kanalizacji sanitarnej, telekomunikacyjną i gazową,
- 20/ dopuszczalne poziomy hałasu przyjąć jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

§16

Teren oznaczony symbolem **28UPs** przeznaczają się pod usługi publiczne sportu i rekreacji. Ustala się następujące jego zabudowy i użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejące obiekty i urządzenia sportowo – rekreacyjne z powiązaniem funkcjonalno-przestrzennym z terenem 2UPs w Ścinawie Nyskiej,
- 2/ dopuszcza się przebudowę i realizację odtworzeniową istniejących obiektów,
- 3/ dopuszcza się realizację dodatkowych urządzeń i obiektów związanych z funkcją terenu, obiekty kubaturowe zrealizować w formie zabudowy niskiej 1 kondygnacyjnej o architekturze miejscowej,
- 4/ dopuszcza się wprowadzenie zieleni urządzonej, w tym zieleni wysoką zimozieloną.

§ 17

Tereny oznaczone symbolami **30WS; 38WS** przeznaczają się pod zbiorniki wodne małej retencji dla ochrony i obsługi gospodarki rolnej. Ustala się następujące warunki ich użytkowania:

- 1/ pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu wody otwarte z możliwością ich regulacji i umocnienia brzegów,
- 2/ projektuje się zbiornik małej retencji dla potrzeb lokalnej gospodarki rolnej (30WS), w jego zadaniach uwzględnić funkcję ochrony powodziowej,
- 3/ dopuszczalna korekta granic z terenami 31 MN i 32ZL,ZL-R oraz 34RP,

- 4/ zachowaniu podlega istniejąca zieleń wysoka na projektowanych obrzeżach zbiornika,
- 5/ tereny docelowych wód otwartych stanowiące podstawowy element ekosystemu wodnego podlegają szczególnej ochronie w zakresie wprowadzenia zanieczyszczeń do wód i antropopresji oddziałującej na w/w ekosystem.

§ 18

Teren oznaczony symbolem **41TK1** przeznaczony jest pod urządzenia i obiekty oczyszczania ścieków. Ustala się następujące warunki jego zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ realizacja obiektów i urządzeń z uwzględnieniem wymogów technicznych i ochrony sanitarnej,
- 2/ dopuszczalna alternatywnie realizacja przepompowni ścieków na części terenu i korekta granicy z terenem 40RP,
- 3/ wysokość zabudowy nie może przekraczać 6m,
- 4/ uciążliwość urządzeń i obiektów nie może wykraczać poza granice wyznaczonego terenu określonego tytułem prawnym właściciela,
- 5/ w zagospodarowaniu terenu dopuszcza się nasadzenia zieleni (o charakterze izolacyjnym),
- 6/ w obrębie terenu dopuszcza się prowadzenie podziemnych i naziemnych sieci infrastruktury technicznej,

§19

Teren oznaczony symbolem **04KUg; 05KUg** przeznaczony jest pod drogi (ulice) główne. Ustala się następujące warunki jego zabudowy i użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejące drogi w ciągu dróg powiatowych 1205 O; 1530 O; dopuszcza się ich przebudowę i rozbudowę,
- 2/ przyjmuje się szerokość w liniach rozgraniczających na 30m z dopuszczeniem poszerzeń wynikających z dodatkowych funkcji drogi; na obszarze staromiejskim Ścinawy Małej linie rozgraniczające wg przebiegu historycznych pierzei kwartałów rynku i obszarów przyrynkowych,
- 3/ jezdnia pojedyncza o szerokości 6-7m;
- 4/ na terenach przyległych do terenu (działek) zabudowanego na drogach 1205 O i 1530 O przewidzieć chodniki o szerokości min. 2m,
- 5/ pozostałe parametry wg branżowych warunków technicznych,
- 6/ dopuszczalne dodatkowe wprowadzenie pasów postojowo-parkingowych oraz obiektów małej architektury, reklamy i urządzeń technicznych (znaki drogowe, tablice, szafki instalacyjne, lampy, słupy); elementy te winny tworzyć skoordynowaną sieć urządzeń dostosowanych do otoczenia,
- 8/ zaleca się aby sieci i instalacje infrastruktury technicznej obsługujące drogę były prowadzone jako podziemne,
- 9/ na terenach otwartych zaleca się obrzeżne wprowadzenie zieleni średniowysokiej i wysokiej.

Rozdział XVI

Ustalenia dla wsi ŚCINAWA NYSKA

§1

Teren oznaczony symbolem **1UC** przeznaczony jest pod usługi komercyjne z zakresu handlu, gastronomii i rzemiosła oraz administracji. Ustala się następujące warunki jego zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą zabudowę, przy czym istniejące budynki mogą ulegać przebudowie i poziomej rozbudowie,
- 2/ lokalizacja nowych budynków funkcji podstawowej i funkcji uzupełniających winna odbywać się na zasadach uzupełniających i odtworzeniowych z uwzględnieniem istniejących linii zabudowy w dostosowaniu architektonicznym do istniejącej sąsiedniej zabudowy o zachowanych cechach stylowych,
- 3/ budynki o złym stanie technicznym nie podlegające ochronie konserwatorskiej przeznaczony jest do wyburzenia,

- 4/ architektura i ukształtowanie przebudowywanych i nowych budynków, poprzez układ brył, ukształtowanie dachów, układ i wystrój elewacji oraz materiały winna dostosować obiekty te do historycznie ukształtowanej zabudowy wsi,
- 5/ wysokość przebudowywanej i nowej zabudowy nie może przekraczać 3 kondygnacji nadziemnych, poziom okapów zasadniczego dachu nie może przekroczyć 10 m przy dachu płaskim pulpitowym oraz 6m przy dachu stromym a poziom najwyższej krawędzi 12,0 m mierząc od średniego poziomu przy budynku,
- 6/ dachy strome (dwuspadkowe lub mansardowe) o nachyleniu 40-55° kryte dachówką lub materiałami dachówko podobnymi, dachy płaskie kryte materiałem bitumicznym lub membranami budowlanymi,
- 7/ ogrzewanie obiektów docelowo przyjąć w oparciu o niskoemisyjne źródła energii lub wysokosprawne systemy grzewcze opalane paliwem stałym,
- 8/ realizacja obiektów i urządzeń funkcji uzupełniających i z zakresu infrastruktury technicznej wg aktualnych warunków technicznych,
- 9/ teren do docelowego uzbrojenia w sieć elektroenergetyczną N/N kablową, sieć wodociągową, sieć kanalizacji sanitarnej, telekomunikacyjną i gazową,
- 10/ dopuszczalne poziomy hałasu przyjąć jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej zagrodowej.

§ 2

Teren oznaczony symbolem **2UPs** przeznacza się pod usługi publiczne sportu z dopuszczeniem usług komercyjnych handlu i gastronomii. Ustala się następujące jego zabudowy i użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejące obiekty sportowo – rekreacyjne z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy; obiekt powiązany z terenem 28UPs w Ścinawie Małej,
- 2/ dopuszcza się realizację obiektów nowych, projektowane budynki typu pawilonowego o 1 lub 2 kondygnacjach nadziemnych; wysokość ich najwyższych elementów nie powinna przekraczać 5 m nad poziom istniejącego terenu,
- 3/ układ wewnętrznych dróg i palców komunikacyjnych winien uwzględniać powierzchnie parkingowe licząc po 4 użytkowników na 1 stanowisko parkingowe; nawierzchnie chodników, jezdni i placów przewidzieć jako kamienne lub kamiennopodobne, nawierzchnie placów parkingowych jako trawiasto-utwardzone,
- 4/ utrzymuje się istniejącą zielenią parkową jako użytkową dla użytkowników ośrodka,
- 5/ dopuszcza się realizację obiektów i elementów sieci infrastruktury technicznej, sieci te realizować w formie podziemnej,
- 6/ obiekty, urządzenia i elementy ośrodka rekreacyjnego realizować z zabezpieczeniem przed stanem powodziowym wywołanym przez Ścinawę Niemodlińską.

§3

Tereny oznaczone symbolami **3MR; 8MR; 15MR; 19MR** przeznacza się pod zabudowę mieszkalną zagrodową z możliwością przekształceń na jednorodziną w jednorodziną i lokalizacji plombowych obiektów lokalnych usług bytowych rzemiosła i handlu, gastronomii, kultury itp. Ustala się następujące warunki ich zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą zabudowę, przy czym istniejące budynki mogą ulegać przebudowie i rozbudowie z uwzględnieniem wymogów ochrony sanitarnej i konserwatorskiej,
- 2/ lokalizacja nowych budynków funkcji podstawowej i funkcji uzupełniających winna odbywać się na zasadach plombowych i odtworzeniowych z uwzględnieniem istniejących linii zabudowy,
- 3/ budynki o złym stanie technicznym nie podlegające ochronie konserwatorskiej przeznacza się do wyburzenia,
- 4/ architektura i ukształtowanie przebudowywanych i nowych budynków, poprzez układ brył, ukształtowanie dachów, układ i wystrój elewacji oraz materiały winna dostosować obiekty te do historycznie ukształtowanej zabudowy wsi,
- 5/ wysokość przebudowywanej i nowej zabudowy nie może przekraczać 3 kondygnacji nadziemnych, poziom okapów zasadniczego dachu nie może przekroczyć 6 m a poziom kalenicy 12,0 m mierząc od średniego poziomu przy budynku,

- 6/ istniejące budynki o II kondygnacjach nadziemnych i dachu stromym wyklucza się z nadbudowy przy jednoczesnym dopuszczeniu przebudowy nieużytkowanych poddaszy na cele mieszkalne,
- 7/ dachy strome o nachyleniu 35-50° kryte dachówką lub materiałami dachówko podobnymi, w przestrzeni poddaszy zalecana 1 kondygnacja użytkowa,
- 8/ wyklucza się na wszystkich terenach lokalizację usług i przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest ustalenie obowiązku sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko,
- 9/ dopuszcza się inwestycje związane z gospodarką rolną (w tym z hodowlą zwierząt) nie zaliczane do mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest ustalenie obowiązku sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, przy spełnieniu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie,
- 10/ w strefie sanitarnej cmentarza określonej na rysunku planu obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkalnej i usługowej związanej z produkcją żywności,
- 11/ ogrzewanie obiektów docelowo przyjąć w oparciu o niskoemisyjne źródła energii lub wysoko-sprawne systemy grzewcze opalane paliwem stałym,
- 12/ realizacja obiektów i urządzeń funkcji uzupełniających i z zakresu infrastruktury technicznej wg aktualnych warunków technicznych,
- 13/ teren do docelowego uzbrojenia w sieć elektroenergetyczną N/N kablową, sieć wodociągową, sieć kanalizacji sanitarnej, telekomunikacyjną i gazową,
- 14/ dopuszczalne poziomy hałasu przyjąć jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej zagrodowej.

§4

Teren oznaczony symbolem **4RM** przeznacza się pod użytki rolne – uprawy polowe. Ustala się następujące warunki użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejące zagospodarowanie polno-łąkowe,
- 2/ dopuszcza się lokalizację zabudowy rolniczej w zabudowie 2 kondygnacyjnej (max 7m nppt), terenów zieleni oraz urządzeń infrastruktury technicznej,
- 3/ utrzymuje się istniejące drogi transportu rolnego; dopuszcza się ich modernizację i przebudowę oraz budowę nowych dróg,
- 4/ utrzymuje się istniejące tereny zieleni w formie remiz śródpolnych, pasów wiatrochronnych i zieleni porastającej brzegi cieków wodnych; dopuszcza się wprowadzenie dodatkowych pasów wiatrochronnych,
- 5/ utrzymuje się istniejące na terenach rolnych wody (płynące i stojące),
- 6/ dopuszcza się ograniczone prowadzenie sieci infrastruktury technicznej z zaleceniem prowadzenia sieci jako podziemnych,
- 7/ istniejące nieużytki przeznacza się do rekultywacji w kierunku rolnym.

§5

Teren oznaczony symbolem **5RUo** przeznacza się pod bazy ogólne wielkoprzestrzennych gospodarstw rolnych. Ustala się następujące warunki jego użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą zabudowę przy czym istniejące budynki mogą ulegać przebudowie, rozbudowie z utrzymaniem ich w grupie budynków niskich; dopuszcza się realizację nowej zabudowy,
- 2/ budynki i obiekty w złym stanie technicznym mogą podlegać likwidacji,
- 3/ dopuszcza się funkcje mieszane z wykluczeniem inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko dla których jest wymagane sporządzenie stosownego raportu; uciążliwość obiektów i urządzeń na granicy winna spełniać wymogi określone dla terenu sąsiedniego,
- 4/ inwestycje zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko dla których może być wymagane sporządzenie stosownego raportu podlegają postępowaniu w sprawie ocen oddziaływania na środowisko, które winno określić przedsięwzięcia techniczne eliminujące lub ograniczające oddziaływanie na środowisko do wartości normowych,
- 5/ gospodarkę odpadami prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami, minimalizując ich ilość i zapewniając ich odzysk,

- 6/ wyklucza się składowanie, na wolnym powietrzu lub w niezadaszonych budowlach, substancji i materiałów powodujących zanieczyszczenie powietrza, gleby i wód podziemnych,
- 7/ architektura nowych budynków typu przemysłowego, ich wysokość mierzona od średniego poziomu istniejącego terenu do gzymsów, kalenic i innych poziomych elementów wieńczących budynki nie może przekroczyć 10 m,
- 8/ w obrębie działki przewidzieć ogólnodostępny parking dla samochodów osobowych pracowników i osób korzystających z usług zakładu,
- 9/ realizacja obiektów i urządzeń funkcji uzupełniających i z zakresu infrastruktury technicznej wg aktualnych warunków technicznych,
- 10/ docelowo teren przewidziany do uzbrojenia w sieć elektroenergetyczną kablową N/N i SN, sieć wodociągową, sieć kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, telekomunikacyjną i gazową.

§6

Tereny oznaczone symbolami **6RP; 22RP; 23RP; 24RP** przeznacza się pod użytki rolne – uprawy polowe. Ustala się następujące warunki ich użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejące zagospodarowanie polno-łąkowe,
- 2/ utrzymuje się istniejące drogi transportu rolnego; dopuszcza się ich modernizację i przebudowę oraz budowę nowych dróg,
- 3/ utrzymuje się istniejące tereny zieleni w formie remiz śródpolnych, pasów wiatrochronnych i zieleni porastającej brzegi cieków wodnych; dopuszcza się wprowadzenie dodatkowych pasów wiatrochronnych,
- 4/ utrzymuje się istniejące na terenach rolnych wody (płynące i stojące),
- 5/ dopuszcza się ograniczone prowadzenie sieci infrastruktury technicznej z zaleceniem prowadzenia sieci jako podziemnych,
- 6/ istniejące nieużytki przeznacza się do rekultywacji w kierunku rolnym,
- 7/ w strefie sanitarnej cmentarza określonej na rysunku planu wprowadza się zakaz produkcji owoców i warzyw do bezpośredniej konsumpcji.

§7

Tereny oznaczone symbolami **7WS; 20WS** przeznacza się pod zbiornik wody.

Ustala się następujące warunki ich użytkowania:

- 1/ pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu wody otwarte z możliwością ich regulacji i umocnienia brzegów,
- 2/ dopuszcza się dodatkowe nasadzenia zieleni wysokiej i niskiej i wprowadzenie urządzeń regulacyjno-przeciwpowodziowych,
- 3/ poza zasadniczą czaszą zbiornika zachowaniu podlega istniejąca zieleń wysoka, dopuszcza się sanitarne wycinki drzew oraz wycinki wymagane względami ochrony p. powodziowej,
- 4/ tereny wód otwartych stanowiące podstawowy element ekosystemu wodnego podlegają szczególnej ochronie w zakresie wprowadzenia zanieczyszczeń do wód i antropopresji oddziaływującej na w/w ekosystem.

§8

Teren oznaczony symbolem **9UPk** przeznacza się pod usługi publiczne kultury. Ustala się następujące jego zabudowy i użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejący „dom ludowy”, budynek dopuszcza się do przebudowy wewnętrznej z utrzymaniem bez zasadniczych zmian wyglądu zewnętrznego,
- 2/ w wypadku termorenowacji wymagane odtworzenie historycznego wystroju architektonicznego,
- 3/ dopuszczalna przebudowa poddasza dla uzyskania przestrzeni użytkowej, doświetlenia przestrzeni dachu prostokątnymi oknami połaciowymi,
- 4/ w zagospodarowaniu działki przed budynkiem przewidzieć parking ogólnodostępny samochodów osobowych o min. 10 stanowiskach.

§9

Teren oznaczony symbolem **10ZL** przeznaczony jest pod las gospodarczy. Ustala się następujące warunki jego użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą zieleń wysoką i średniowysoką, dopuszcza się gospodarcze i sanitarne wycinki,
- 2/ tereny leśne ustala się jako ekosystem leśny,
- 3/ gospodarkę leśną prowadzić w oparciu o plany urządzenia lasu i studium granicy polno-leśnej z uwzględnieniem zasady dopasowania składu gatunkowego nowych nasadzeń do warunków siedliskowych obszarów przeznaczonych pod te nasadzenia,

§10

Teren oznaczony symbolem **11UPr** przeznaczony jest pod usługi publiczne – kultu religijnego. Ustala się następujące warunki jego zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ utrzymuje się istniejący kościół z możliwością ograniczonej przebudowy przy zachowaniu architektury obiektu bez zasadniczych zmian,
- 2/ prace modernizacyjne kościoła wymagają uzgodnień z Opolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- 3/ dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń uzupełniających np.: systemów przeciwpożarowych, systemów ochrony mienia, systemów nagłośnienia itp.,
- 4/ dopuszcza się umieszczanie (wmurowywanie) na ścianach przyziemia tablic pamiątkowych, epitafiów lub płaskorzeźb,
- 5/ powierzchnia działki nie wykorzystana pod zabudowę i inne urządzenia, z wyłączeniem terenu pod niezbędną komunikację wewnętrzną, powinna być zagospodarowana zielenią urządzoną typu parkowego z dopuszczeniem obiektów małej architektury,
- 6/ wyklucza się wprowadzanie elementów przestrzennych ograniczających lub pogarszających ekspozycję kościoła,
- 7/ dopuszczalna realizacja obiektów i sieci infrastruktury technicznej; teren przewidziany do uzbrojenia w sieć wodociągową, kanalizacyjną, energetyczną, telekomunikacyjną, gazową,

§11

Tereny oznaczone symbolami **12MN; 16MN** przeznaczony jest pod zabudowę niską, mieszkalną jednorodziną z dopuszczeniem przeznaczenia części budynku na wykonywanie działalności gospodarczej przez właściciela budynku. Ustala się następujące warunki ich zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą zabudowę, przy czym istniejące budynki mogą ulegać przebudowie i rozbudowie z uwzględnieniem wymogów ochrony sanitarnej i konserwatorskiej,
- 2/ wyklucza się na wszystkich terenach lokalizację usług i przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest ustalenie obowiązku sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko,
- 3/ budynki o złym stanie technicznym nie podlegające ochronie konserwatorskiej przeznaczony jest do wyburzenia,
- 4/ nieprzekraczalne linie zabudowy na terenach nowo zabudowywanych przyjąć w odległości 6,0 m od frontowej granicy działki,
- 5/ przy rozbudowie istniejącej zabudowy linie zabudowy dostosować do istniejącej linii określonej przez sąsiednie, zasadnicze budynki,
- 6/ powierzchnia zabudowana nowej działki budowlanej nie może przekraczać 60% jej powierzchni ogólnej, pozostałą powierzchnię należy przeznaczyć pod zieleń urządzoną (ogród, zieleń skwerowa, zieleń rekreacyjna itp.),
- 7/ architektura i ukształtowanie przebudowywanych i nowych budynków, poprzez układ brył, ukształtowanie dachów, układ i wystrój elewacji oraz materiały winna dostosować obiekty te do historycznie ukształtowanej zabudowy wsi,
- 8/ wysokość przebudowywanej i nowej zabudowy jednorodzinnej nie może przekraczać 3 kondygnacji nadziemnych; poziom okapów zasadniczego dachu nie może przekroczyć 6m, a poziom kalenicy 12 m nad poziom przyległego terenu,; dla zabudowy gospodarczej i garażowej wartości te wynoszą maksymalnie odpowiednio: 2 kondygnacje nadziemne, poziom okapów zasadniczego dachu nie może przekroczyć 2,8 m, a poziom kalenicy 5 m,

- 9/ zabudowę gospodarczą i garażową realizować jako wolnostojącą lub dobudowaną do budynku mieszkalnego,
- 10/ dachy strome symetryczne o nachyleniu 35-50° kryte dachówką lub materiałami dachówko podobnymi, w przestrzeni poddaszy zalecana 1 kondygnacja użytkowa, doświetlenie poddaszy prostokątnymi oknami pościowymi,
- 11/ w obrębie działki budowlanej należy przewidzieć minimum min. 2 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych przypadające na 1 mieszkanie (wliczając garaż i utwardzony podjazd przedgarażowy); w wypadku wykonywania działalności gospodarczej na terenie działki należy dodać min. 1 stanowisko, a wszystkie terenowe miejsca postojowe wykonać jako ogólnodostępne,
- 12/ realizacja obiektów i urządzeń funkcji uzupełniających i z zakresu infrastruktury technicznej wg aktualnych warunków technicznych,
- 13/ ogrzewanie obiektów przyjąć w oparciu o niskoemisyjne źródła energii lub wysokosprawne systemy grzewcze opalane paliwem stałym,
- 14/ wewnętrzne ulice dojazdowe projektować o szerokości 10m mierząc w liniach rozgraniczających, dla ulic tych postuluje się ruch pieszo-jezdny z jezdnią szerokości min. 5m,
- 15/ dopuszczalne korekty granic terenów umożliwiające poszerzenie ulic dojazdowych,
- 16/ podział terenów nowej zabudowy opracować w oparciu o plan zagospodarowania w którym zaleca się tworzenie działek o szerokości frontu ok. 23m i powierzchni 600÷1000 m²,
- 17/ teren do docelowego uzbrojenia w sieć elektroenergetyczną N/N kablową, sieć wodociągową, sieć kanalizacji sanitarnej, telekomunikacyjną i gazową,
- 18/ dopuszczalne poziomy hałasu przyjąć jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§12

Teren oznaczony symbolem **13ZC** przeznacza się pod cmentarz czynny. Ustala się następujące warunki jego użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejący cmentarz,
- 2/ dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących związanych z funkcją terenu w tym dom przedpogrzebowy,
- 3/ dopuszcza się realizację ogrodzenia w formie muru pełnego o wysokości do 2 m,
- 4/ na terenie cmentarza wprowadzić nasadzenia zieleni średniowysokiej; zalecana zieleń zimozielona.

§13

Tereny oznaczone symbolami **14PPS; 17PPS; 18PPS** przeznacza się pod działalność produkcyjną, urządzenia produkcji budowlanej, rzemiosło produkcyjno-usługowe oraz obiektów infrastruktury technicznej. Ustala się następujące warunki ich zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą zabudowę przy czym istniejące budynki mogą ulegać przebudowie, rozbudowie z utrzymaniem ich w grupie budynków niskich,
- 2/ dopuszcza się funkcje mieszane z wykluczeniem inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko dla których jest wymagane sporządzenie stosownego raportu;
- 3/ inwestycje zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko dla których może być wymagane sporządzenie stosownego raportu podlegają postępowaniu w sprawie ocen oddziaływania na środowisko, które winno określić przedsięwzięcia techniczne eliminujące lub ograniczające oddziaływanie na środowisko do wartości normowych,
- 4/ gospodarkę odpadami prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami, minimalizując ich ilość i zapewniając ich odzysk,
- 5/ wyklucza się składowanie, na wolnym powietrzu lub w niezadaszonych budowlach, substancji i materiałów powodujących zanieczyszczenie powietrza, gleby i wód podziemnych,
- 6/ architektura nowych budynków typu przemysłowego, ich wysokość mierzona od średniego poziomu istniejącego terenu do gzymsów, kalenic i innych poziomych elementów wieńczących budynki nie może przekroczyć 10 m,
- 7/ w obrębie działki przewidzieć ogólnodostępny parking dla samochodów osobowych pracowników i osób korzystających z usług zakładu przyjmując wskaźnik 0,3 stanowiska na 1 zatrudnionego,

- 8/ ogrzewanie obiektów docelowo przyjąć w oparciu o niskoemisyjne źródła energii lub wysoko-sprawne systemy grzewcze opalane paliwem stałym,
- 9/ realizacja obiektów i urządzeń funkcji uzupełniających i z zakresu infrastruktury technicznej wg aktualnych warunków technicznych,
- 10/ docelowo teren przewidziany do uzbrojenia w sieć elektroenergetyczną kablową N/N i SN, sieć wodociągową, sieć kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, telekomunikacyjną i gazową.

§14

Teren oznaczony symbolem **20UPo** przeznaczona się pod usługi publiczne – oświaty. Ustala się następujące warunki jego zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą zabudowę z dopuszczeniem jej przebudowy i rozbudowy powierzchniowej oraz urządzenia sportu i rekreacji,
- 2/ dopuszcza się realizację nowych obiektów w nawiązaniu do architektury istniejących budynków,
- 3/ projektowane obiekty realizować jako budynki niskie, wolnostojące, o wysokości do 3 kondygnacji nadziemnych,
- 4/ poziom okapów zasadniczego dachu w budynkach projektowanych nie może przekroczyć 10 m a poziom kalenicy 14 m mierząc od średniego poziomu przy budynku,
- 5/ w programie urządzeń sportowych na terenie szkolnym zaleca się realizację boisk (do gier małych), basenu kąpielowego, bieżni i skoczni; a na terenie przedszkola placu zabaw,
- 6/ w zagospodarowaniu terenu uwzględniać parkingi dla zatrudnionych,
- 7/ powierzchnia terenu nie wykorzystana pod zabudowę i inne urządzenia towarzyszące, z wyłączeniem terenu pod niezbędną komunikację wewnętrzną i parkingi, powinna być zagospodarowana zielenią urządzoną typu parkowego z dopuszczeniem urządzeń rekreacyjnych,
- 8/ realizacja obiektów i urządzeń funkcji uzupełniających i z zakresu infrastruktury technicznej wg aktualnych warunków technicznych,
- 9/ tereny do uzbrojenia w sieć elektroenergetyczną, sieć wodociągową, sieć kanalizacji sanitarnej, telekomunikacyjną i gazową,
- 10/ dopuszczalne poziomy hałas przyjmować jak dla terenów zabudowy związanej z wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży.

§15

Teren oznaczony symbolem **04KUg; 07KUg** przeznaczona się pod drogi (ulice) główne. Ustala się następujące warunki zabudowy i użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejące drogi w ciągu dróg powiatowych 1205 O; 1530 O; dopuszcza się ich przebudowę i rozbudowę,
- 2/ przyjmuje się szerokość w liniach rozgraniczających na 30m z dopuszczeniem poszerzeń wynikających z dodatkowych funkcji drogi,
- 3/ jezdnia pojedyncza o szerokości 6-7m;
- 4/ na terenach przyległych do terenu (działek) zabudowanego na drogach 1205 O i 1530 O przewidzieć chodniki o szerokości min. 2m,
- 5/ pozostałe parametry wg branżowych warunków technicznych,
- 6/ dopuszczalne dodatkowe wprowadzenie pasów postojowo-parkingowych oraz obiektów małej architektury, reklamy i urządzeń technicznych (znaki drogowe, tablice, szafki instalacyjne, lampy, słupy); elementy te winny tworzyć skoordynowaną sieć urządzeń dostosowanych do otoczenia,
- 7/ zaleca się aby sieci i instalacje infrastruktury technicznej obsługujące drogę były prowadzone jako podziemne,
- 8/ na terenach otwartych zaleca się obrzeżne wprowadzenie zieleni średniowysokiej i wysokiej.

§16

Teren oznaczony symbolem **07aKUz** przeznaczona się pod drogę zbiorczą. Ustala się następujące warunki jego zabudowy i użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą drogę w ciągu drogi powiatowej 1529 O dopuszcza się ich przebudowę i rozbudowę włącznie z docelową przebudową przeprawy mostowej przez Ścinawę Nyską,

- 2/ przyjmuje się szerokość w liniach rozgraniczających na 20m z dopuszczeniem poszerzeń wynikających z dodatkowych funkcji drogi,
- 3/ jezdnia pojedyncza o szerokości 6-7m, realizacja odcinka wyprowadzającego drogę na teren gminy Biała,
- 4/ na terenach przyległych do terenów zabudowanych chodnik, szerokości min. 2m,
- 5/ pozostałe parametry wg branżowych warunków technicznych,
- 6/ dopuszczalne wprowadzenie pasów postojowo-parkingowych oraz obiektów małej architektury, reklamy i urządzeń technicznych (znaki drogowe, tablice, szafki instalacyjne, lampy, słupy); elementy te winny tworzyć skoordynowaną sieć urządzeń dostosowanych do otoczenia,
- 7/ zaleca się aby sieci i instalacje infrastruktury technicznej obsługujące drogę były prowadzone jako podziemne,
- 8/ zaleca się obrzeżne wprowadzenie zieleni wysokiej.

Rozdział XVII Ustalenia dla wsi GRYŻÓW

§1

Teren oznaczony symbolem **1UPr** przeznacza się pod usługi publiczne – kultu religijnego. Ustala się następujące warunki jego zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ utrzymuje się istniejący kościół z możliwością ograniczonej przebudowy przy zachowaniu architektury obiektu bez zasadniczych zmian,
- 2/ prace modernizacyjne kościoła wymagają uzgodnień z Opolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- 3/ dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń uzupełniających np.: systemów przeciwpożarowych, systemów ochrony mienia, systemów nagłośnienia itp.,
- 4/ dopuszcza się umieszczanie (wmurowywanie) na ścianach przyziemia tablic pamiątkowych, epitafiów lub płaskorzeźb,
- 5/ powierzchnia działki nie wykorzystana pod zabudowę i inne urządzenia, z wyłączeniem terenu pod niezbędną komunikację wewnętrzną, powinna być zagospodarowana zielenią urządzoną typu parkowego z dopuszczeniem obiektów małej architektury,
- 6/ wyklucza się wprowadzanie elementów przestrzennych ograniczających lub pogarszających ekspozycję kościoła,
- 7/ dopuszczalna realizacja obiektów i sieci infrastruktury technicznej; teren przewidziany do uzbrojenia w sieć wodociągową, kanalizacyjną, energetyczną, telekomunikacyjną, gazową,

§ 2

Teren oznaczony symbolem **2UPs** przeznacza się pod usługi publiczne sportu. Ustala się następujące jego zabudowy i użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejące boisko sportowe,
- 2/ dopuszcza się realizację dodatkowych urządzeń i obiektów (np. szatnie) związanych z funkcją terenu, obiekty kubaturowe zrealizować w formie zabudowy niskiej i kondygnacyjnej,
- 3/ dopuszcza się wprowadzenie zieleni urządzonej, w tym zieleni wysoką.

§3

Teren oznaczony symbolem **3ZC** przeznacza się pod cmentarz czynny. Ustala się następujące warunki jego użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejący cmentarz,
- 2/ dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących związanych z funkcją terenu w tym dom przedpogrzebowy,
- 3/ dopuszcza się realizację ogrodzenia w formie muru pełnego o wysokości do 2 m,

4/ na terenie cmentarza wprowadzić nasadzenia zieleni wysokiej; zalecana zielen zimozielona.

§4

Tereny oznaczone symbolami **4MR; 6MR; 8MR; 11MR** przeznacza się pod zabudowę mieszkalną zagrodową z możliwością przekształceń na jednorodzinną i lokalizacji plombowych obiektów lokalnych usług bytowych rzemiosła i handlu, kultury . Ustala się następujące warunki ich zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą zabudowę, przy czym istniejące budynki mogą ulegać przebudowie i rozbudowie z uwzględnieniem wymogów ochrony sanitarnej i konserwatorskiej,
- 2/ lokalizacja nowych budynków funkcji podstawowej i funkcji uzupełniających winna odbywać się na zasadach plombowych i odtworzeniowych z uwzględnieniem istniejących linii zabudowy,
- 3/ budynki o złym stanie technicznym nie podlegające ochronie konserwatorskiej przeznacza się do wyburzenia,
- 4/ architektura i ukształtowanie przebudowywanych i nowych budynków, poprzez układ brył, ukształtowanie dachów, układ i wystrój elewacji oraz materiały winna dostosować obiekty te do historycznie ukształtowanej zabudowy wsi,
- 5/ wysokość przebudowywanej i nowej zabudowy nie może przekraczać 3 kondygnacji nadziemnych, poziom okapów zasadniczego dachu nie może przekroczyć 6 m a poziom kalenicy 11,0 m mierząc od średniego poziomu przy budynku,
- 6/ istniejące budynki o II kondygnacjach nadziemnych i dachu stromym wyklucza się z nadbudowy przy jednoczesnym dopuszczeniu przebudowy nieużytkowanych poddaszy na cele mieszkalne,
- 7/ dachy strome o nachyleniu 35-50° kryte dachówką lub materiałami dachówko podobnymi, w przestrzeni poddaszy zalecana 1 kondygnacja użytkowa,
- 8/ wyklucza się na wszystkich terenach lokalizację usług i przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest ustalenie obowiązku sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko,
- 9/ dopuszcza się inwestycje związane z gospodarką rolną (w tym z hodowlą zwierząt) nie zaliczane do mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest ustalenie obowiązku sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, przy spełnieniu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie,
- 10/ w strefie sanitarnej cmentarza określonej na rysunku planu obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkalnej i usługowej związanej z produkcją żywności,
- 11/ ogrzewanie obiektów docelowo przyjąć w oparciu o niskoemisyjne źródła energii lub wysokosprawne systemy grzewcze opalane paliwem stałym,
- 12/ realizacja obiektów i urządzeń funkcji uzupełniających i z zakresu infrastruktury technicznej wg aktualnych warunków technicznych,
- 13/ teren do docelowego uzbrojenia w sieć elektroenergetyczną N/N kablową, sieć wodociągową, sieć kanalizacji sanitarnej, telekomunikacyjną i gazową,
- 14/ dopuszczalne poziomy hałasu przyjąć jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej zagrodowej.

§5

Teren oznaczony symbolem **5TG1** przeznacza się pod obiekty i urządzenia zaopatrzenia w gaz (stację redukcyjno-pomiarową gazu). Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ utrzymuje się istniejące obiekty i urządzenia z dopuszczeniem ich rozbudowy i przebudowy,
- 2/ wysokość obiektów kubaturowych (kontenerów) nie może przekraczać 4,0m,
- 3/ wydzielony teren wymaga ogrodzenia,
- 4/ powierzchnię terenu nie wykorzystaną pod obiekty i urządzenia zagospodarować zielenią niską,
- 5/ realizacja obiektów i urządzeń funkcji uzupełniających i z zakresu infrastruktury technicznej wg aktualnych warunków technicznych.

§6

Teren oznaczony symbolem **7KS,U** przeznacza się pod urządzenia i obiekty technicznego zaplecza motoryzacji (stacja paliw z urządzeniami towarzyszącymi wraz z parkingiem) z dopuszczeniem funkcji mieszkalnej właściciela obiektu. Ustala się następujące warunki jego użytkowania:

- 1/ wysokość zabudowy max.6,0m do okapu dachu wiat nad dystrybutorami, pawilonu handlowego i gastronomicznego stacji,
- 2/ w rozwiązaniach technologicznych stacji przewidzieć zabezpieczenia przed przedostaniem się substancji ropopochodnych do gruntu, hermetyzację gospodarki paliwowej, monitoring wód gruntowych poprzez założenie piezometrów,
- 3/ dla stacji paliw wymagane przeprowadzenie postępowania w sprawie ocen oddziaływania na środowisko,
- 4/ wyklucza się składowanie, na wolnym powietrzu lub w niezadaszonych budowlach, substancji i materiałów powodujących zanieczyszczenie powietrza, gleby i wód podziemnych,
- 5/ wody deszczowe z utwardzonego parkingu i dróg komunikacji wewnętrznej odprowadzić po ich podczyszczeniu do kanalizacji deszczowej.

§7

Teren oznaczony symbolem **9RUo** przeznacza się pod bazy ogólne wielkoprzestrzennych gospodarstw rolnych. Ustala się następujące warunki jego użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą zabudowę przy czym istniejące budynki mogą ulegać przebudowie, rozbudowie z utrzymaniem ich w grupie budynków niskich; dopuszcza się realizację nowej zabudowy,
- 2/ budynki i obiekty w złym stanie technicznym mogą podlegać likwidacji,
- 3/ dopuszcza się funkcje mieszane z wykluczeniem inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko dla których jest wymagane sporządzenie stosownego raportu; uciążliwość obiektów i urządzeń na granicy winna spełniać wymogi określone dla terenu sąsiedniego,
- 4/ inwestycje zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko dla których może być wymagane sporządzenie stosownego raportu podlegają postępowaniu w sprawie ocen oddziaływania na środowisko, które winno określić przedsięwzięcia techniczne eliminujące lub ograniczające oddziaływanie na środowisko do wartości normowych,
- 5/ gospodarkę odpadami prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami, minimalizując ich ilość i zapewniając ich odzysk,
- 6/ wyklucza się składowanie, na wolnym powietrzu lub w niezadaszonych budowlach, substancji i materiałów powodujących zanieczyszczenie powietrza, gleby i wód podziemnych,
- 7/ architektura nowych budynków typu przemysłowego, ich wysokość mierzona od średniego poziomu istniejącego terenu do gzymsów, kalenic i innych poziomych elementów wieńczących budynki nie może przekroczyć 10 m,
- 8/ w obrębie działki przewidzieć ogólnodostępny parking dla samochodów osobowych pracowników i osób korzystających z usług zakładu,
- 9/ realizacja obiektów i urządzeń funkcji uzupełniających i z zakresu infrastruktury technicznej wg aktualnych warunków technicznych,
- 10/ docelowo teren przewidziany do uzbrojenia w sieć elektroenergetyczną kablową N/N i SN, sieć wodociągową, sieć kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, telekomunikacyjną i gazową.

§8

Teren oznaczony symbolem **10UPo** przeznacza się pod usługi publiczne – oświaty. Ustala się następujące warunki jego zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą zabudowę oraz obiekty sportu i rekreacji z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy,
- 2/ dopuszcza się realizację nowych obiektów funkcji podstawowej i funkcji uzupełniających w nawiązaniu do architektury i urbanistyki istniejących obiektów,
- 3/ projektowane obiekty realizować jako budynki niskie, wolnostojące, o wysokości do 3 kondygnacji nadziemnych,
- 4/ poziom okapów zasadniczego dachu w budynkach projektowanych nie może przekroczyć 7,5m a poziom kalenicy 14 m mierząc od średniego poziomu przy budynku,

- 5/ w programie urządzeń sportowych na terenie szkolnym zaleca się realizację boisk (do gier małych), basenu kąpielowego, bieżni i skoczni; a na terenie przedszkola placu zabaw,
- 6/ w zagospodarowaniu terenu uwzględniać parkingi dla zatrudnionych,
- 7/ powierzchnia terenu nie wykorzystana pod zabudowę i inne urządzenia towarzyszące, z wyłączeniem terenu pod niezbędną komunikację wewnętrzną i parkingi, powinna być zagospodarowana zielenią urządzoną typu parkowego z dopuszczeniem urządzeń rekreacyjnych,
- 8/ realizacja obiektów i urządzeń funkcji uzupełniających i z zakresu infrastruktury technicznej wg aktualnych warunków technicznych,
- 9/ tereny do uzbrojenia w sieć elektroenergetyczną, sieć wodociągową, sieć kanalizacji sanitarnej, telekomunikacyjną i gazową,
- 10/ dopuszczalne poziomy hałasu przyjmować jak dla terenów zabudowy związanej z wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży.

§9

Tereny oznaczone symbolami **12RP; 13RP; 14RP; 15RP** przeznacza się pod użytki rolne – uprawy polowe. Ustala się następujące warunki ich użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejące zagospodarowanie polno-łąkowe,
- 2/ utrzymuje się istniejące drogi transportu rolnego; dopuszcza się ich modernizację i przebudowę oraz budowę nowych dróg,
- 3/ utrzymuje się istniejące tereny zieleni w formie remiz śródpolnych, pasów wiatrochronnych i zieleni porastającej brzegi cieków wodnych; dopuszcza się wprowadzenie dodatkowych pasów wiatrochronnych,
- 4/ utrzymuje się istniejące na terenach rolnych wody (płynące i stojące),
- 5/ dopuszcza się ograniczone prowadzenie sieci infrastruktury technicznej z zaleceniem prowadzenia sieci jako podziemnych,
- 6/ istniejące nieużytki przeznacza się do rekultywacji w kierunku rolnym,
- 7/ w strefie sanitarnej cmentarza określonej na rysunku planu wprowadza się zakaz produkcji owoców i warzyw do bezpośredniej konsumpcji.

§10

Teren oznaczony symbolem **16ZL** przeznacza się pod las gospodarczy. Ustala się następujące warunki jego użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą zielenią wysoką i średniowysoką, dopuszcza się gospodarcze i sanitarne wycinki,
- 2/ tereny leśne ustala się jako ekosystem leśny,
- 3/ gospodarkę leśną prowadzić w oparciu o plany urządzenia lasu i studium granicy polno-leśnej z uwzględnieniem zasady dopasowania składu gatunkowego nowych nasadzeń do warunków siedliskowych obszarów przeznaczonych pod te nasadzenia,
- 4/ zasadniczo nie dopuszcza się prowadzenia przez teren nowych sieci infrastruktury technicznej za wyjątkiem lokalizacji elementów i obiektów proekologicznych układów melioracyjnych,

§11

Teren oznaczony symbolem **01KUg** przeznacza się pod drogę (ulicę) główną. Ustala się następujące warunki jego zabudowy i użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą drogę w ciągu drogi krajowej „41” z dopuszczaniem jej przebudowy i rozbudowy,
- 2/ przyjmuje się szerokość w liniach rozgraniczających na 30 m z dopuszczeniem poszerzeń wynikających z dodatkowych funkcji drogi,
- 3/ jezdni pojedyncza o szerokości 11 m (2x3,5+ 2x2m);
- 4/ pozostałe parametry wg branżowych warunków technicznych,
- 5/ dopuszczalne wprowadzenie parkingu na obszarze chronionej alei lipowej przy starej jezdni;

- 6/ urządzenia techniczne (znaki drogowe, tablice, szafki instalacyjne, lampy, słupy) winny tworzyć skoordynowaną sieć urządzeń dostosowanych do właściwych warunków technicznych i otaczającego krajobrazu,
- 7/ zaleca się aby sieci i instalacje infrastruktury technicznej obsługujące drogę były prowadzone jako podziemne,
- 8/ zaleca się obrzędne wprowadzenie zieleni średniej i wysokiej.

§12

Teren oznaczony symbolem **04KUg** przeznacza się pod drogi (ulice) główne; **07KUz**; przeznacza się pod drogi (ulice) zbiorcze. Ustala się następujące warunki jego zabudowy i użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejące drogi w ciągu dróg powiatowych 1205 O; 1529 O; dopuszcza się ich przebudowę i rozbudowę,
- 2/ przyjmuje się szerokość w liniach rozgraniczających na 30m dla dróg głównych i 20 m dla dróg zbiorczych, z dopuszczeniem poszerzeń wynikających z dodatkowych funkcji drogi,
- 3/ jezdnia pojedyncza o szerokości 6-7m;
- 4/ na terenach przyległych do terenu (działek) zabudowanego na drodze 1529 O przewidzieć chodniki o szerokości min. 2m,
- 5/ pozostałe parametry wg branżowych warunków technicznych,
- 6/ urządzenia techniczne (znaki drogowe, tablice, szafki instalacyjne, lampy, słupy) winny tworzyć skoordynowaną sieć urządzeń dostosowanych do otoczenia i krajobrazu,
- 7/ zaleca się aby sieci i instalacje infrastruktury technicznej obsługujące drogę były prowadzone jako podziemne,
- 8/ na terenach otwartych zaleca się obrzędne wprowadzenie zieleni średniowysokiej i wysokiej.

§13

Teren oznaczony symbolem **07aKUz** ; **019KUz** przeznacza się pod drogi (ulice) lokalne. Ustala się następujące warunki jego zabudowy i użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejące drogi w ciągu drogi powiatowej 1529 O i 1672 O dopuszcza się ich przebudowę i rozbudowę,
- 2/ przyjmuje się dla nich szerokość w liniach rozgraniczających na 20m z dopuszczeniem poszerzeń wynikających z dodatkowych funkcji drogi,
- 3/ jezdnia pojedyncza o szerokości 6-7m,
- 4/ na terenach przyległych do terenów zabudowanych chodnik, szerokości min. 2m,
- 5/ pozostałe parametry wg branżowych warunków technicznych,
- 6/ dopuszczalne wprowadzenie pasów postojowo-parkingowych oraz obiektów małej architektury, reklam i urządzeń technicznych (znaki drogowe, tablice, szafki instalacyjne, lampy, słupy); elementy te winny tworzyć skoordynowaną sieć urządzeń dostosowanych do otoczenia,
- 7/ zaleca się aby sieci i instalacje infrastruktury technicznej obsługujące drogę były prowadzone jako podziemne,
- 8/ zaleca się obrzędne wprowadzenie zieleni wysokiej.

Rozdział XVIII Ustalenia dla wsi WĘŻA

§1

Teren oznaczony symbolem **IUPr** przeznacza się pod usługi publiczne – kultu religijnego. Ustala się następujące warunki jego zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ utrzymuje się istniejący kościół z możliwością ograniczonej przebudowy przy zachowaniu architektury obiektu bez zasadniczych zmian,
- 2/ roboty budowlane i prace rewaloryzacyjne przy obiekcie wymagają uzgodnień z Opolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- 3/ dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń uzupełniających np.: systemów przeciwpożarowych, systemów ochrony mienia, systemów nagłośnienia itp.,

- 4/ dopuszcza się umieszczanie (wmurowywanie) na ścianach przyziemia tablic pamiątkowych, epitafiów lub płaskorzeźb,
- 5/ powierzchnia działki nie wykorzystana pod zabudowę i inne urządzenia, z wyłączeniem terenu pod niezbędną komunikację wewnętrzną, powinna być zagospodarowana zielenią urządzoną typu parkowego z dopuszczeniem obiektów małej architektury,
- 6/ wyklucza się wprowadzanie elementów przestrzennych ograniczających lub pogarszających ekspozycję kościoła,
- 7/ dopuszczalna realizacja obiektów i sieci infrastruktury technicznej; teren przewidziany do uzbrojenia w sieć wodociągową, kanalizacyjną, energetyczną, telekomunikacyjną, gazową,

§2

Tereny oznaczone symbolami **2MR; 4MR; 6MR** przeznacza się pod zabudowę mieszkalną zagrodową z możliwością przekształceń na jednorodzinną i lokalizacji plombowych obiektów lokalnych usług bytowych rzemiosła i handlu, kultury . Ustala się następujące warunki ich zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą zabudowę, przy czym istniejące budynki mogą ulegać przebudowie i rozbudowie z uwzględnieniem wymogów budowlanych, ochrony sanitarnej i ochrony konserwatorskiej,
- 2/ lokalizacja nowych budynków funkcji podstawowej i funkcji uzupełniających winna odbywać się na zasadach plombowych i odtworzeniowych z uwzględnieniem istniejących linii zabudowy wyznaczoną przez budynki sąsiadujące,
- 3/ budynki o złym stanie technicznym nie podlegające ochronie konserwatorskiej przeznacza się do wyburzenia,
- 4/ architektura i ukształtowanie przebudowywanych i nowych budynków, poprzez układ brył, ukształtowanie dachów, układ i wystrój elewacji oraz materiały winna dostosować obiekty te do historycznie ukształtowanej zabudowy wsi,
- 5/ wysokość przebudowywanej i nowej zabudowy nie może przekraczać 3 kondygnacji nadziemnych, poziom okapów zasadniczego dachu nie może przekroczyć 6 m a poziom kalenicy 12,0 m mierząc od średniego poziomu przy budynku,
- 6/ istniejące budynki o II kondygnacjach nadziemnych i dachu stromym wyklucza się z nadbudowy przy jednoczesnym dopuszczeniu przebudowy nieużytkowanych poddaszy na cele mieszkalne,
- 7/ dachy strome o nachyleniu 35-50° kryte dachówką lub materiałami dachówko podobnymi, w przestrzeni poddaszy zalecana 1 kondygnacja użytkowa,
- 8/ wyklucza się na wszystkich terenach lokalizację usług i przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest ustalenie obowiązku sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko,
- 9/ dopuszcza się inwestycje związane z gospodarką rolną (w tym z hodowlą zwierząt) nie zaliczane do mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest ustalenie obowiązku sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, przy spełnieniu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie,
- 10/ w strefie sanitarnej cmentarza określonej na rysunku planu obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkalnej i usługowej związanej z produkcją żywności,
- 11/ ogrzewanie obiektów docelowo przyjąć w oparciu o niskoemisyjne źródła energii lub wysokosprawne systemy grzewcze opalane paliwem stałym,
- 12/ realizacja obiektów i urządzeń funkcji uzupełniających i z zakresu infrastruktury technicznej wg aktualnych warunków technicznych,
- 13/ teren do docelowego uzbrojenia w sieć elektroenergetyczną N/N kablową, sieć wodociągową, sieć kanalizacji sanitarnej, telekomunikacyjną i gazową,
- 14/ dopuszczalne poziomy hałasu przyjąć jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej zagrodowej.

§3

Teren oznaczony symbolem **3ZCc** przeznacza się pod cmentarz czynny. Ustala się następujące warunki jego użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejący cmentarz,

- 2/ dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących związanych z funkcją terenu w tym dom przedpogrzebowy,
- 3/ dopuszcza się realizację ogrodzenia w formie muru pełnego o wysokości do 2 m,
- 4/ na terenie cmentarza wprowadzić nasadzenia zieleni wysokiej; zalecana zieleń zimozielona.

§4

Teren oznaczony symbolem **5UPo** przeznacza się pod usługi publiczne – oświaty. Ustala się następujące warunki jego zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą zabudowę wraz z obiektami i urządzeniami sportu i rekreacji z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy powierzchniowej,
- 2/ dopuszcza się realizację nowych obiektów w nawiązaniu do architektury istniejących budynków,
- 3/ projektowane budynki realizować jako niskie, wolnostojące, o wysokości do 3 kondygnacji nadziemnych,
- 4/ poziom okapów zasadniczego dachu w budynkach projektowanych nie może przekroczyć 7,5m a poziom kalenicy 14 m mierząc od średniego poziomu przy budynku,
- 5/ realizacja obiektów i urządzeń funkcji uzupełniających i z zakresu infrastruktury technicznej wg aktualnych warunków technicznych,
- 6/ tereny do uzbrojenia w sieć elektroenergetyczną, sieć wodociągową, sieć kanalizacji sanitarnej, telekomunikacyjną i gazową,
- 7/ dopuszczalne poziomy hałasu przyjmować jak dla terenów zabudowy związanej z wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży.

§ 5

Teren oznaczony symbolem **7UPs** przeznacza się pod usługi publiczne sportu. Ustala się następujące jego zabudowy i użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejące boisko sportowe,
- 2/ dopuszcza się realizację dodatkowych urządzeń i obiektów (np. szatnie, pomieszczenia klubowe) związanych z funkcją terenu, obiekty kubaturowe zrealizować w formie pawilonowej zabudowy niskiej 1 kondygnacyjnej,
- 3/ dopuszcza się wprowadzenie zieleni urządzonej, w tym zieleń wysoką.

§ 6

Teren oznaczony symbolem **8TW** przeznacza się pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej związanej z zaopatrzeniem w wodę . Ustala się następujące warunki zabudowy i użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą zabudowę obiektami i urządzeniami z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy,
- 2/ dopuszcza się realizację nowych obiektów i urządzeń przy czym ich lokalizacja i forma zabudowy wg ogólnych i branżowych warunków technicznych,
- 3/ teren w obrębie ogrodzenia stacji wodociągowej stanowi jej strefę ochrony ujęcia wody podziemnej, obowiązują normowe ograniczenia użytkowania, a w strefie ochrony pośredniej oznaczonej na rysunku planu obowiązuje zakaz rolniczego wykorzystania ścieków, przechowywania i składowania odpadów promieniotwórczych, lokalizowania wysypisk i wylewisk odpadów komunalnych i przemysłowych, lokalizowania nowych ujęć wód podziemnych,
- 4/ prowadzona działalność produkcyjna i gospodarka ogólna winna uwzględniać rozwiązania proekologiczne.

§ 7

Tereny oznaczone symbolami **9ZL; 14ZL** przeznacza się pod las gospodarczy. Ustala się następujące warunki jego użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą zieleń wysoką i średniowysoką, dopuszcza się gospodarcze i sanitarne wycinki,
- 2/ tereny leśne ustala się jako ekosystem leśny,

- 3/ gospodarkę leśną prowadzić w oparciu o plany urządzenia lasu i studium granicy polno-leśnej z uwzględnieniem zasady dopasowania składu gatunkowego nowych nasadzeń do warunków siedliskowych obszarów przeznaczonych pod te nasadzenia,
- 4/ zasadniczo nie dopuszcza się prowadzenia przez teren nowych sieci infrastruktury technicznej za wyjątkiem lokalizacji elementów i obiektów proekologicznych układów melioracji np. rowów melioracyjnych, stawów i otwartych suchych oczek wodnych,

§8

Tereny oznaczone symbolami **11RP; 12RP; 13RP; 19RP** przeznacza się pod użytki rolne – uprawy polowe. Ustala się następujące warunki ich użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejące zagospodarowanie polno-łkowe,
- 2/ utrzymuje się istniejące drogi transportu rolnego; dopuszcza się ich modernizację i przebudowę oraz budowę nowych dróg,
- 3/ utrzymuje się istniejące tereny zieleni w formie remiz śródpolnych, pasów wiatrochronnych i zieleni porastającej brzegi cieków wodnych; dopuszcza się wprowadzenie dodatkowych pasów wiatrochronnych,
- 4/ utrzymuje się istniejące na terenach rolnych wody (płynące i stojące),
- 5/ dopuszcza się ograniczone prowadzenie sieci infrastruktury technicznej z zaleceniem prowadzenia sieci jako podziemnych,
- 6/ istniejące nieużytki przeznacza się do rekultywacji w kierunku rolnym,
- 7/ w strefie sanitarnej cmentarza określonej na rysunku planu wprowadza się zakaz produkcji owoców i warzyw do bezpośredniej konsumpcji.

§9

Tereny oznaczone symbolami **10ZL,ZL-R; 18ZL,ZL-R** przeznacza się pod las gospodarczy – w obszarze objętym granicą polno-leśną. Ustala się następujące warunki użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą zieleń wysoką i średniowysoką, dopuszcza się gospodarcze i sanitarne wycinki,
- 2/ tereny leśne wraz z przyległymi terenami rolnymi znajdującymi się w granicach polno-leśnych ustala się jako ekosystem leśny,
- 3/ gospodarkę leśną i zalesianie prowadzić w oparciu o plany urządzenia lasu i studium granicy polno-leśnej z uwzględnieniem zasady dopasowania składu gatunkowego nowych nasadzeń do warunków siedliskowych obszarów przeznaczonych pod te nasadzenia,
- 4/ utrzymuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej; dopuszcza się ich modernizację i przebudowę,
- 5/ zasadniczo nie dopuszcza się prowadzenia przez teren nowych sieci infrastruktury technicznej za wyjątkiem lokalizacji elementów i obiektów proekologicznych układów melioracyjnych np. rowów melioracyjnych, stawów i otwartych suchych oczek wodnych,

§10

Tereny oznaczone symbolami **15ML; 17ML** przeznacza się pod zabudowę letniskową. Ustala się następujące warunki użytkowania:

- 1/ zabudowę zrealizować w formie budynków stałych całorocznego użytkowania; przy czym zabudowa ta nie może zajmować więcej niż 20% powierzchni terenu,
- 2/ zalecana wielkość działki letniskowej nie powinna przekraczać 900m²; w ramach zagospodarowania działki należy przewidzieć min. 2 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych przypadające na 1 dom,
- 3/ wysokość zabudowy nie może przekraczać 2 kondygnacji nadziemnych, poziom okapów zasadniczego dachu nie może przekroczyć 3,5m a poziom kalenicy 7,5 m,
- 4/ utrzymuje się istniejącą zieleń wysoką,
- 5/ na terenie dopuszcza się realizację obiektów małej architektury i obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 6/ wewnętrzną obsługę komunikacyjną przyjąć drogami dojazdowymi o szerokościach w liniach rozgraniczających 10 m o ruchu pieszo-jezdnym, z jezdnią szerokości 5,5m,

- 7/ dla całości terenu przed jego podziałem na działki wymagane opracowanie koncepcji projektu zagospodarowania przez osobę, członka izby architektów lub izby urbanistów,
- 8/ teren do docelowego uzbrojenia w sieć elektroenergetyczną N/N kablową, sieć wodociągową, sieć kanalizacji sanitarnej, telekomunikacyjną i gazową,
- 9/ dopuszczalne poziomy hałasu przyjmować jak dla terenów wypoczynkowo-rekreacyjnych poza miastem,
- 10/ ogrzewanie obiektów przyjąć w oparciu o niskoemisyjne źródła energii lub wysokosprawne systemy grzewcze opalane paliwem stałym.

§11

Teren oznaczony symbolem **16RR** przeznacza się pod wody otwarte – stawy rybackie. Ustala się następujące warunki użytkowania:

- 1/ dopuszcza się na brzegach dodatkowe nasadzenia zieleni wysokiej i niskiej i wprowadzenie urządzeń regulacyjno-przeciwpowodziowych,
- 2/ zachowaniu podlega istniejąca zieleń wysoka, dopuszcza się sanitarne wycinki drzew oraz wycinki wymagane względami ochrony przeciwpowodziowej,
- 3/ dopuszczalna lokalizacja obiektów i urządzeń usługowo – przetwórczych oraz obiektów agroturystycznych – warunki budowlane jak dla w/w terenów ML (Rozdział XVIII §10),
- 4/ dopuszcza się ograniczone, prowadzenie sieci infrastruktury technicznej,
- 5/ tereny wód otwartych stanowiące podstawowy element ekosystemu wodnego podlegają szczególnej ochronie w zakresie wprowadzenia zanieczyszczeń do wód i antropopresji oddziaływującej na w/w ekosystem,
- 6/ dopuszczalne dodatkowe wykorzystanie terenu na cele rekreacyjne i powiązanie funkcjonalne z terenami 15ML i 17ML.

§12

Tereny oznaczone symbolami **04KUg** przeznacza się pod drogę główną. Ustala się następujące warunki jego zabudowy i użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejące drogi w ciągu drogi powiatowej 1205 O dopuszcza się ich przebudowę i rozbudowę,
- 2/ przyjmuje się szerokość w liniach rozgraniczających na 30m z dopuszczeniem poszerzeń wynikających z dodatkowych funkcji drogi,
- 3/ jezdnia pojedyncza o szerokości 6-7m;
- 4/ na terenach przyległych do terenów zabudowanych obustronne chodniki, szerokości min. 2m,
- 5/ pozostałe parametry wg branżowych warunków technicznych,
- 6/ dopuszczalne wprowadzenie pasów postojowo-parkingowych oraz obiektów małej architektury, reklam i urządzeń technicznych (znaki drogowe, tablice, szafki instalacyjne, lampy, słupy); elementy te winny tworzyć skoordynowaną sieć urządzeń dostosowanych do otoczenia,
- 7/ zaleca się aby sieci i instalacje infrastruktury technicznej obsługujące drogę były prowadzone jako podziemne,
- 8/ zaleca się obrzędne wprowadzenie zieleni niskiej i wysokiej.

§13

Teren oznaczony symbolem **010KUz** przeznacza się pod drogi (ulice) zbiorcze. Ustala się następujące warunki jego zabudowy i użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejące drogi w ciągu drogi powiatowej 1531 O dopuszcza się ich przebudowę i rozbudowę,
- 2/ przyjmuje się dla nich szerokość w liniach rozgraniczających na 20m z dopuszczeniem poszerzeń wynikających z dodatkowych funkcji drogi,
- 3/ jezdnia pojedyncza o szerokości 6-7m,
- 4/ na terenach przyległych do terenów zabudowanych chodnik, szerokości min. 2m,
- 5/ projektuje się korektę przebiegu ulicy na odcinku południowego wjazdu do wsi Włodary,
- 6/ pozostałe parametry wg branżowych warunków technicznych,

- 7/ dopuszczalne wprowadzenie pasów postojowo-parkingowych oraz obiektów małej architektury, reklam i urządzeń technicznych (znaki drogowe, tablice, szafki instalacyjne, lampy, słupy); elementy te winny tworzyć skoordynowaną sieć urządzeń dostosowanych do otoczenia,
- 8/ zaleca się aby sieci i instalacje infrastruktury technicznej obsługujące drogę były prowadzone jako podziemne,
- 9/ zaleca się obrzędne wprowadzenie zieleni wysokiej.

Rozdział XIX Ustalenia dla wsi JEGIELNICA

§1

Teren oznaczony symbolem **IUPr** przeznacza się pod usługi publiczne – kultu religijnego. Ustala się następujące warunki jego zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ utrzymuje się istniejący kościół z możliwością ograniczonej przebudowy przy zachowaniu architektury obiektu bez zasadniczych zmian,
- 2/ roboty budowlane, prace rewaloryzacyjne oraz projekty budowlane z tym związane dotyczące kościoła wymagają uzgodnień z Opolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- 3/ dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń uzupełniających np.: systemów przeciwpożarowych, systemów ochrony mienia, systemów nagłośnienia itp.,
- 4/ dopuszcza się umieszczanie (wmurowywanie) na ścianach przyziemia tablic pamiątkowych, epitafiów lub płaskorzeźb,
- 5/ powierzchnia działki nie wykorzystana pod zabudowę i inne urządzenia, z wyłączeniem terenu pod niezbędną komunikację wewnętrzną, powinna być zagospodarowana zielenią urządzoną typu parkowego z dopuszczeniem obiektów małej architektury,
- 6/ wyklucza się wprowadzanie elementów przestrzennych ograniczających lub pogarszających ekspozycję kościoła,
- 7/ dopuszczalna realizacja obiektów i sieci infrastruktury technicznej; teren przewidziany do uzbrojenia w sieć wodociągową, kanalizacyjną, energetyczną, telekomunikacyjną, gazową,

§2

Tereny oznaczone symbolami **2MR; 4MR; 5MR** przeznacza się pod zabudowę mieszkalną zagrodową z możliwością przekształceń na jednorodziną i lokalizacji plombowych obiektów lokalnych usług bytowych rzemiosła i handlu, kultury . Ustala się następujące warunki ich zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą zabudowę, przy czym istniejące budynki mogą ulegać przebudowie i rozbudowie z uwzględnieniem wymogów ochrony sanitarnej i konserwatorskiej,
- 2/ lokalizacja nowych budynków funkcji podstawowej i funkcji uzupełniających winna odbywać się na zasadach plombowych i odtworzeniowych z uwzględnieniem istniejących linii zabudowy,
- 3/ budynki o złym stanie technicznym nie podlegające ochronie konserwatorskiej przeznacza się do wyburzenia,
- 4/ architektura i ukształtowanie przebudowywanych i nowych budynków, poprzez układ brył, ukształtowanie dachów, układ i wystrój elewacji oraz materiały winna dostosować obiekty te do historycznie ukształtowanej zabudowy wsi,
- 5/ wysokość przebudowywanej i nowej zabudowy nie może przekraczać 3 kondygnacji nadziemnych, poziom okapów zasadniczego dachu nie może przekroczyć 6 m a poziom kalenicy 11,0 m mierząc od średniego poziomu przy budynku,
- 6/ istniejące budynki o II kondygnacjach nadziemnych i dachu stromym wyklucza się z nadbudowy przy jednoczesnym dopuszczeniu przebudowy nieużytkowanych poddaszy na cele mieszkalne,
- 7/ dachy strome o nachyleniu 35-50° kryte dachówką lub materiałami dachówko podobnymi, w przestrzeni poddaszy zalecana 1 kondygnacja użytkowa,
- 8/ w zabudowie jednorodzinnej dopuszcza się dodatkowo lokal mieszkalny,

- 9/ wyklucza się na wszystkich terenach lokalizację usług i przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest ustalenie obowiązku sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko,
- 10/ dopuszcza się inwestycje związane z gospodarką rolną (w tym z hodowlą zwierząt) nie zaliczane do mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest ustalenie obowiązku sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, przy spełnieniu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie,
- 11/ ogrzewanie obiektów docelowo przyjąć w oparciu o niskoemisyjne źródła energii lub wysoko-sprawne systemy grzewcze opalane paliwem stałym,
- 12/ realizacja obiektów i urządzeń funkcji uzupełniających i z zakresu infrastruktury technicznej wg aktualnych warunków technicznych,
- 13/ teren do docelowego uzbrojenia w sieć elektroenergetyczną N/N kablową, sieć wodociągową, sieć kanalizacji sanitarnej, telekomunikacyjną i gazową,
- 14/ dopuszczalne poziomy hałasu przyjąć jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej zagrodowej.

§3

Teren oznaczony symbolem **3UPs** przeznaczony jest pod usługi publiczne sportu. Ustala się następujące jego zabudowy i użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejące boisko sportowe,
- 2/ dopuszcza się realizację dodatkowych urządzeń i obiektów (np. szatnie) związanych z funkcją terenu, obiekty kubaturowe zrealizować w formie zabudowy niskiej 1 kondygnacyjnej (pawilonowej),
- 3/ dopuszcza się wprowadzenie zieleni urządzonej, w tym zieleni wysoką.

§4

Tereny oznaczone symbolami **6RP; 7RP; 8RP; 9RP** przeznaczony jest pod użytki rolne – uprawy polowe. Ustala się następujące warunki ich użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejące zagospodarowanie polno-łąkowe,
- 2/ utrzymuje się istniejące drogi transportu rolnego; dopuszcza się ich modernizację i przebudowę oraz budowę nowych dróg,
- 3/ utrzymuje się istniejące tereny zieleni w formie remiz śródpolnych, pasów wiatrochronnych i zieleni porastającej brzegi cieków wodnych; dopuszcza się wprowadzenie dodatkowych pasów wiatrochronnych,
- 4/ utrzymuje się istniejące na terenach rolnych wody (płynące i stojące),
- 5/ dopuszcza się ograniczone prowadzenie sieci infrastruktury technicznej z zaleceniem prowadzenia sieci jako podziemnych,
- 6/ istniejące nieużytki przeznaczony jest do rekultywacji w kierunku rolnym.

§5

Teren oznaczony symbolem **10ZL,ZL-R** przeznaczony jest pod las gospodarczy – w obszarze objętym granicą polno-leśną. Ustala się następujące warunki jego użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą zielenią wysoką i średniowysoką, dopuszcza się gospodarcze i sanitarne wycinki,
- 2/ tereny leśne wraz z przyległymi terenami rolnymi znajdującymi się w granicach polno-leśnych ustala się jako ekosystem leśny,
- 3/ gospodarkę leśną i zalesienia prowadzić w oparciu o plany urządzenia lasu i studium granicy polno-leśnej z uwzględnieniem zasady dopasowania składu gatunkowego nowych nasadzeń do warunków siedliskowych obszarów przeznaczonych pod te nasadzenia,
- 4/ utrzymuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej; dopuszcza się ich modernizację i przebudowę,
- 5/ zasadniczo nie dopuszcza się prowadzenia przez teren nowych sieci infrastruktury technicznej za wyjątkiem lokalizacji elementów i obiektów proekologicznych układów melioracyjnej np. rowów melioracyjnych, stawów i otwartych suchych oczek wodnych,

§6

Teren oznaczony symbolem **07aKUz** przeznaczona się pod drogę zbiorczą. Ustala się następujące warunki jego zabudowy i użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą drogę w ciągu drogi powiatowej 1529 O dopuszcza się jej przebudowę i rozbudowę, przebudowie poddaje się most na rzece Ścinawa Niemodlińska,
- 2/ przyjmuje się szerokość w liniach rozgraniczających na 20 m z dopuszczeniem poszerzeń wynikających z dodatkowych funkcji drogi,
- 3/ jezdnia pojedyncza o szerokości 6-7m;
- 4/ na terenach przyległych do terenów zabudowanych chodniki, szerokości min. 2m,
- 5/ pozostałe parametry wg branżowych warunków technicznych,
- 6/ dopuszczalne wprowadzenie pasów postojowo-parkingowych oraz obiektów małej architektury, reklam i urządzeń technicznych (znaki drogowe, tablice, szafki instalacyjne, lampy, słupy); elementy te winny tworzyć skoordynowaną sieć urządzeń dostosowanych do otoczenia,
- 7/ zaleca się aby sieci i instalacje infrastruktury technicznej obsługujące drogę były prowadzone jako podziemne,
- 8/ zaleca się obrzędne wprowadzenie zieleni niskiej i wysokiej.

Rozdział XX

Ustalenia dla wsi WŁODARY

§1

Tereny oznaczone symbolami **1MR; 2MR; 9MR; 10MR; 11MR; 12MR; 14MR; 15MR**

przeznaczona się pod zabudowę mieszkalną zagrodową z możliwością przekształceń na jednorodziną i lokalizacji plombowych obiektów lokalnych usług bytowych rzemiosła i handlu, kultury . Ustala się następujące warunki ich zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą zabudowę, przy czym istniejące budynki mogą ulegać przebudowie i rozbudowie z uwzględnieniem wymogów ochrony sanitarnej i konserwatorskiej,
- 2/ lokalizacja nowych budynków funkcji podstawowej i funkcji uzupełniających winna odbywać się na zasadach plombowych i odtworzeniowych z uwzględnieniem istniejących linii zabudowy,
- 3/ budynki o złym stanie technicznym nie podlegające ochronie konserwatorskiej przeznaczona się do wyburzenia,
- 4/ architektura i ukształtowanie przebudowywanych i nowych budynków, poprzez układ brył, ukształtowanie dachów, układ i wystrój elewacji oraz materiały winna dostosować obiekty te do historycznie ukształtowanej zabudowy wsi,
- 5/ wysokość przebudowywanej i nowej zabudowy nie może przekraczać 3 kondygnacji nadziemnych, poziom okapów zasadniczego dachu nie może przekroczyć 6 m a poziom kalenicy 12,0 m mierząc od średniego poziomu przy budynku,
- 6/ istniejące budynki o II kondygnacjach nadziemnych i dachu stromym wyklucza się z nadbudowy przy jednoczesnym dopuszczeniu przebudowy nieużytkowanych poddaszy na cele mieszkalne,
- 7/ dachy strome o nachyleniu 35-50° kryte dachówką lub materiałami dachówko podobnymi, w przestrzeni poddaszy zalecana 1 kondygnacja użytkowa,
- 8/ wyklucza się na wszystkich terenach lokalizację usług i przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest ustalenie obowiązku sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko,
- 9/ dopuszcza się inwestycje związane z gospodarką rolną (w tym z hodowlą zwierząt) nie zaliczane do mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest ustalenie obowiązku sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, przy spełnieniu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie,
- 10/ w obszarach zabudowy, na przejściach cieków wodnych dopuszcza się realizację małych stawów rybnych o powierzchni do 0,15 ha z możliwością wykorzystania wody dla celów pożarowych,

- 11/ ogrzewanie obiektów docelowo przyjąć w oparciu o niskoemisyjne źródła energii lub wysoko-sprawne systemy grzewcze opalane paliwem stałym,
- 12/ realizacja obiektów i urządzeń funkcji uzupełniających i z zakresu infrastruktury technicznej wg aktualnych warunków technicznych,
- 13/ teren do docelowego uzbrojenia w sieć elektroenergetyczną N/N kablową, sieć wodociągową, sieć kanalizacji sanitarnej, telekomunikacyjną i gazową,
- 14/ dopuszczalne poziomy hałasu przyjąć jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej zagrodowej.

§2

Teren oznaczony symbolem **3PPS** przeznaczony jest pod działalność produkcyjną – zabudowę przemysłową, składową, rzemiosła, baz budowlanych, usług handlu, obsługi gospodarki rolnej oraz obiektów infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej izolacyjnej.

Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą zabudowę przy czym istniejące budynki mogą ulegać przebudowie, rozbudowie z utrzymaniem ich w grupie budynków niskich,
- 2/ utrzymuje się istniejący obiekt dawnego dworu z nakazem jego rewaloryzacji przy zachowaniu bez zasadniczych zmian jego architektury zewnętrznej, roboty projektowo – budowlany przy jego rewaloryzacji wymagają uzgodnienia z OWKZ,
- 3/ dopuszcza się wydzielenie dworu z działki „produkcyjnej” zmianę użytkowania na usługi publiczne, komercyjne lub mieszkalnictwo,
- 4/ dopuszcza się funkcje mieszane z wykluczeniem inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko dla których jest wymagane sporządzenie stosownego raportu;
- 5/ inwestycje zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko dla których może być wymagane sporządzenie stosownego raportu podlegają postępowaniu w sprawie ocen oddziaływania na środowisko, które winno określić przedsięwzięcia techniczne eliminujące lub ograniczające oddziaływanie na środowisko do wartości normowych,
- 6/ gospodarkę odpadami prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami, minimalizując ich ilość i zapewniając ich odzysk,
- 7/ wyklucza się składowanie, na wolnym powietrzu lub w niezadaszonych budowlach, substancji i materiałów powodujących zanieczyszczenie powietrza, gleby i wód podziemnych,
- 8/ architektura nowych budynków typu przemysłowego, ich wysokość mierzona od średniego poziomu istniejącego terenu do gzymsów, kalenic i innych poziomych elementów wieńczących budynki nie może przekroczyć 10 m,
- 9/ w obrębie działki przewidzieć ogólnodostępny parking dla samochodów osobowych pracowników i osób korzystających z usług zakładu przyjmując wskaźnik 0,3 stanowiska na 1 zatrudnionego,
- 10/ ogrzewanie obiektów docelowo przyjąć w oparciu o niskoemisyjne źródła energii lub wysoko-sprawne systemy grzewcze opalane paliwem stałym,
- 11/ realizacja obiektów i urządzeń funkcji uzupełniających i z zakresu infrastruktury technicznej wg aktualnych warunków technicznych,
- 12/ docelowo teren przewidziany do uzbrojenia w sieć elektroenergetyczną kablową N/N i SN, sieć wodociągową, sieć kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, telekomunikacyjną i gazową.

§3

Teren oznaczony symbolem **4UPs** przeznaczony jest pod usługi publiczne sportu. Ustala się następujące jego zabudowy i użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejące boisko sportowe,
- 2/ dopuszcza się realizację dodatkowych urządzeń i obiektów (np. szatnie) związanych z funkcją terenu, obiekty kubaturowe zrealizować w formie zabudowy niskiej 1 kondygnacyjnej (pawilony),
- 3/ dopuszcza się wprowadzenie zieleni urządzonej, w tym zieleni wysoką.

§4

Teren oznaczony symbolem **5UP** przeznacza się pod lokalne usługi publiczne kultury sakralnej, sportu, rekreacji, usługi komercyjne handlu oraz w części przykościelnej pod zieleń cmentarną. Ustala się następujące warunki jego zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ utrzymuje się istniejące zagospodarowanie obiektami oraz ich rozplanowanie powierzchniowe z dopuszczeniem ograniczonej przebudowy i rozbudowy, obiekty sportowo-rekreacyjne wymagają powiązania funkcjonalno-przestrzennego z terenem 6UPo,
- 2/ istniejący kościół wraz z jego zagospodarowaniem /brama wejściowa, ogrodzenie frontowe, plebania) jest objęty ochroną konserwatorską, wszelkie roboty budowlane i rewaloryzacyjne wymagają uzgodnienia z OWKZ,
- 3/ wokół cmentarza wprowadza się strefę ograniczonego użytkowania w pasie 50m od granicy pól grzebalnych,
- 4/ dopuszcza się realizację nowych budynków i obiektów w nawiązaniu do architektury pobliskiej zabudowy wsi,
- 5/ projektowane obiekty realizować jako budynki niskie, wolnostojące, o wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych,
- 6/ poziom okapów zasadniczego dachu w budynkach projektowanych nie może przekroczyć 4,0 m a poziom kalenicy 10 m mierząc od średniego poziomu przy budynku,
- 7/ w zagospodarowaniu terenu uwzględniać parking na min. 15 stanowisk samochodów osobowych,
- 8/ powierzchnia terenu nie wykorzystana pod zabudowę i inne urządzenia towarzyszące, z wyłączeniem terenu pod niezbędną komunikację wewnętrzną i parkingi, powinna być zagospodarowana zieleńią urządzoną typu parkowego z dopuszczeniem urządzeń rekreacyjnych,
- 9/ realizacja obiektów i urządzeń funkcji uzupełniających i z zakresu infrastruktury technicznej wg aktualnych warunków technicznych,
- 10/ tereny do uzbrojenia w sieć elektroenergetyczną, sieć wodociągową, sieć kanalizacji sanitarnej, telekomunikacyjną i gazową,
- 11/ dopuszczalne poziomy hałasu przyjmować jak dla terenów zabudowy związanej z wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży.

§5

Teren oznaczony symbolem **6UPo** przeznacza się pod usługi publiczne – oświaty. Ustala się następujące warunki jego zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą zabudowę z dopuszczeniem jej przebudowy,
- 2/ powierzchnia terenu nie wykorzystana pod zabudowę i inne urządzenia towarzyszące, z wyłączeniem terenu pod niezbędną komunikację wewnętrzną i parkingi, powinna być zagospodarowana zieleńią urządzoną typu parkowego z dopuszczeniem urządzeń rekreacyjnych,
- 3/ realizacja obiektów i urządzeń funkcji uzupełniających i z zakresu infrastruktury technicznej wg aktualnych warunków technicznych,
- 4/ tereny do uzbrojenia w sieć elektroenergetyczną, sieć wodociągową, sieć kanalizacji sanitarnej, telekomunikacyjną i gazową,
- 5/ dopuszczalne poziomy hałasu przyjmować jak dla terenów zabudowy związanej z wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży.

§6

Teren oznaczony symbolem **7ZP/WS** przeznacza się pod zieleń parkową ogólnodostępną z wodą (płynącą i stojącą). Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą zieleń wysoką z dopuszczeniem wprowadzania zieleni średniowysokiej,
- 2/ dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury,
- 3/ rewaloryzacji lub likwidacji wymagają obiekty dysharmonizujące,
- 4/ dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w podporządkowaniu przestrzenno – urbanistycznym.

§7

Tereny oznaczone symbolami **8ZL; 19ZL; 24ZL; 26ZL; 27ZL; 40ZL** przeznacza się pod las gospodarczy. Ustala się następujące warunki użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą zieleń wysoką i średniowysoką, dopuszcza się gospodarcze i sanitarne wycinki,
- 2/ tereny leśne ustala się jako ekosystem leśny,
- 3/ gospodarkę leśną prowadzić w oparciu o plany urządzenia lasu i studium granicy polno-leśnej z uwzględnieniem zasady dopasowania składu gatunkowego nowych nasadzeń do warunków siedliskowych obszarów przeznaczonych pod te nasadzenia,
- 4/ utrzymuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej; dopuszcza się ich modernizację i przebudowę,
- 5/ utrzymuje się istniejące na terenach leśnych wody (płynące i stojące),
- 6/ zasadniczo nie dopuszcza się prowadzenia przez teren nowych sieci infrastruktury technicznej za wyjątkiem lokalizacji elementów i obiektów proekologicznych układów melioracyjnej np. rowów melioracyjnych, stawów i otwartych suchych oczek wodnych,
- 7/ dopuszcza się wykorzystanie lasów na cele rekreacyjne, w uzgodnieniu ze służbami leśnymi dopuszcza się wydzielenie szlaków turystycznych, ciągów pieszych i rowerowych, ciągów dydaktycznych, in.,
- 8/ utrzymuje się istniejące obiekty kultury, kultu religijnego, miejsc pamięci, in.

§8

Teren oznaczony symbolem **13RR** przeznacza się pod wody otwarte – stawy rybackie. Ustala się następujące warunki użytkowania:

- 1/ dopuszcza się na brzegach dodatkowe nasadzenia zieleni wysokiej i niskiej i wprowadzenie urządzeń regulacyjno-przeciwpowodziowych,
- 2/ dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń agroturystycznych,
- 3/ zachowaniu podlega istniejąca zieleń wysoka, dopuszcza się sanitarne wycinki drzew oraz wycinki wymagane względami ochrony przeciwpowodziowej,
- 4/ dopuszcza się ograniczone, prowadzenie sieci infrastruktury technicznej,
- 5/ tereny wód otwartych stanowiące podstawowy element ekosystemu wodnego podlegają szczególnej ochronie w zakresie wprowadzenia zanieczyszczeń do wód i antropopresji oddziaływującej na w/w ekosystem.
- 6/

§ 9

Teren oznaczony symbolem **16ZP** przeznacza się pod zieleń parkową. Ustala się następujące warunki ich zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ utrzymuje się istniejąca zieleń o charakterze parkowym,
- 2/ wymagana rewaloryzacja założenia parkowego, utrzymania wymaga drzewostan parku,
- 3/ dopuszcza się lokalizację urządzeń rekreacyjnych i obiektów małej architektury.

§10

Teren oznaczony symbolem **17RUo** przeznacza się pod bazy ogólne wielkoprzestrzennych gospodarstw rolnych. Ustala się następujące warunki użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą zabudowę przy czym istniejące budynki mogą ulegać przebudowie, rozbudowie z utrzymaniem ich w grupie budynków niskich; dopuszcza się realizację nowej zabudowy,
- 2/ budynki i obiekty w złym stanie technicznym mogą podlegać likwidacji,
- 3/ dopuszcza się funkcje mieszane z wykluczeniem inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko dla których jest wymagane sporządzenie stosownego raportu; uciążliwość obiektów i urządzeń na granicy winna spełniać wymogi określone dla terenu sąsiedniego,
- 4/ inwestycje zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko dla których może być wymagane sporządzenie stosownego raportu podlegają postępowaniu w sprawie ocen oddziaływania na środowisko, które winno określić przedsięwzięcia techniczne eliminujące lub ograniczające oddziaływanie na środowisko do wartości normowych,
- 5/ gospodarkę odpadami prowadzi zgodnie z obowiązującymi przepisami, minimalizując ich ilość i zapewniając ich odzysk,

- 6/ wyklucza się składowanie, na wolnym powietrzu lub w niezadaszonych budowlach, substancji i materiałów powodujących zanieczyszczenie powietrza, gleby i wód podziemnych,
- 7/ architektura nowych budynków typu przemysłowego, ich wysokość mierzona od średniego poziomu istniejącego terenu do gzymsów, kalenic i innych poziomych elementów wieńczących budynki nie może przekroczyć 10 m,
- 8/ w obrębie działki przewidzieć ogólnodostępny parking dla samochodów osobowych pracowników i osób korzystających z usług zakładu,
- 9/ realizacja obiektów i urządzeń funkcji uzupełniających i z zakresu infrastruktury technicznej wg aktualnych warunków technicznych,
- 10/ docelowo teren przewidziany do uzbrojenia w sieć elektroenergetyczną kablową N/N i SN, sieć wodociągową, sieć kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, telekomunikacyjną i gazową.

§11

Teren oznaczony symbolem **18TK1** przeznacza się pod urządzenia i obiekty oczyszczania ścieków. Ustala się następujące warunki jego zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ realizacja obiektów i urządzeń z uwzględnieniem wymogów technicznych i ochrony sanitarnej,
- 2/ dopuszczalna alternatywnie realizacja przepompowni ścieków na części terenu i korekta granicy z terenem 15RP,
- 3/ wysokość zabudowy nie może przekraczać 6m,
- 4/ uciążliwość urządzeń i obiektów nie może wykraczać poza granice wyznaczonego terenu określonego tytułem prawnym właściciela,
- 5/ w zagospodarowaniu terenu dopuszcza się nasadzenia zieleni (o charakterze izolacyjnym),
- 6/ w obrębie terenu dopuszcza się prowadzenie podziemnych i naziemnych sieci infrastruktury technicznej,

§12

Tereny oznaczone symbolami **20ZL,ZL-R; 22ZL,ZL-R; 23ZL,ZL-R; 28ZL,ZL-R; 30ZL,ZL-R; 31ZL,ZL-R; 32ZL,ZL-R; 33ZL,ZL-R; 35ZL,ZL-R; 36ZL,ZL-R; 38ZL,ZL-R; 39ZL,ZL-R** przeznacza się pod las gospodarczy – w obszarze objętym granicą polno-leśną. Ustala się następujące warunki jego użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą zielenią wysoką i średniowysoką, dopuszcza się gospodarcze i sanitarne wycinki,
- 2/ tereny leśne wraz z przyległymi terenami rolnymi znajdującymi się w granicach polno-leśnych ustala się jako ekosystem leśny,
- 3/ gospodarkę leśną i zalesianie prowadzić w oparciu o plany urządzenia lasu i studium granicy polno-leśnej z uwzględnieniem zasady dopasowania składu gatunkowego nowych nasadzeń do warunków siedliskowych obszarów przeznaczonych pod te nasadzenia,
- 4/ utrzymuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej; dopuszcza się ich modernizację i przebudowę,
- 5/ zasadniczo nie dopuszcza się prowadzenia przez teren nowych sieci infrastruktury technicznej za wyjątkiem lokalizacji elementów i obiektów proekologicznych układów melioracyjnych np. rowów melioracyjnych, stawów i otwartych suchych oczek wodnych,

§13

Tereny oznaczone symbolami **21RP; 25RP; 29RP; 34RP; 34RP; 37RP** przeznacza się pod użytki rolne – uprawy polowe. Ustala się następujące warunki ich użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejące zagospodarowanie polno-łąkowe,
- 2/ utrzymuje się istniejące drogi transportu rolnego; dopuszcza się ich modernizację i przebudowę oraz budowę nowych dróg,
- 3/ utrzymuje się istniejące tereny zieleni w formie remizów śródpolnych, pasów wiatrochronnych i zieleni porastającej brzegi cieków wodnych; dopuszcza się wprowadzenie dodatkowych pasów wiatrochronnych,
- 4/ utrzymuje się istniejące na terenach rolnych wody (płynące i stojące),

- 5/ dopuszcza się ograniczone prowadzenie sieci infrastruktury technicznej z zaleceniem prowadzenia sieci jako podziemnych,
- 6/ istniejące nieużytki przeznacza się do rekultywacji w kierunku rolnym.

§14

Teren oznaczony symbolem **02KUg** przeznacza się pod drogę (ulicę) główną. Ustala się następujące warunki jego zabudowy i użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą drogi w ciągu drogi wojewódzkiej „407” z dopuszczaniem jej przebudowy, rozbudowy i realizacji obejścia przez w. Włodary,
- 2/ zalecane wprowadzenie wiaduktu przy nowym obejściu Włodar bez skrzyżowania z drogą powiatową 1531 O z pozostawieniem włączy przez drogę 02aKUg,
- 3/ przyjmuje się szerokość w liniach rozgraniczających na 30 m z dopuszczeniem poszerzeń wynikających z dodatkowych funkcji drogi,
- 4/ docelowa jezdnia pojedyncza o szerokości 11 m (2x3,5+ 2x2m);
- 5/ pozostałe parametry wg branżowych warunków technicznych,
- 6/ urządzenia techniczne (znaki drogowe, tablice, szafki instalacyjne, lampy, słupy) winny tworzyć skoordynowaną sieć urządzeń dostosowanych do właściwych warunków technicznych i otaczającego krajobrazu,
- 7/ zaleca się aby sieci i instalacje infrastruktury technicznej obsługujące drogę były prowadzone jako podziemne,
- 8/ zaleca się obrzędne wprowadzenie zieleni średniej i wysokiej.

§15

Teren oznaczony symbolem **02aKUg** przeznacza się pod drogi (ulice) główne, a **010KUz** pod drogi zbiorcze. Ustala się następujące warunki zabudowy i użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejące drogi w ciągu drogi powiatowej 1531 O i wojewódzkiej 407 dopuszcza się ich przebudowę i rozbudowę,
- 2/ przyjmuje się szerokość w liniach rozgraniczających na 30m dla dróg głównych i 20 m dla dróg zbiorczych, z dopuszczeniem poszerzeń wynikających z dodatkowych funkcji drogi,
- 3/ jezdnia pojedyncza o szerokości 6-7m,
- 4/ na terenach przyległych do terenów zabudowanych chodnik, szerokości min. 2m,
- 5/ projektuje się korektę przebiegu ulicy na odcinku południowego wjazdu do wsi Włodary,
- 6/ korekcie poddaje się odcinek drogi wojewódzkiej 407 po realizacji obejścia Włodar tworząc z niego ulicę lokalną wprowadzającą ruch do wsi,
- 7/ pozostałe parametry wg branżowych warunków technicznych,
- 8/ dopuszczalne wprowadzenie pasów postojowo-parkingowych oraz obiektów małej architektury, reklam i urządzeń technicznych (znaki drogowe, tablice, szafki instalacyjne, lampy, słupy); elementy te winny tworzyć skoordynowaną sieć urządzeń dostosowanych do otoczenia,
- 9/ zaleca się aby sieci i instalacje infrastruktury technicznej obsługujące drogę były prowadzone jako podziemne,
- 10/ zaleca się obrzędne wprowadzenie zieleni wysokiej.

Rozdział XXI Ustalenia dla wsi RYNARCICE

§1

Teren oznaczony symbolem **1UPr** przeznacza się pod usługi publiczne – kultu religijnego. Ustala się następujące warunki jego zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ utrzymuje się istniejący kościół z możliwością ograniczonej przebudowy przy zachowaniu architektury obiektu bez zasadniczych zmian,
- 2/ roboty budowlane, prace rewaloryzacyjne oraz projekty budowlane z tym związane dotyczące kościoła wymagają uzgodnień z Opolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,

- 3/ dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń uzupełniających np.: systemów przeciwpożarowych, systemów ochrony mienia, systemów nagłośnienia itp.,
- 4/ dopuszcza się umieszczanie (wmurowywanie) na ścianach przyziemia tablic pamiątkowych, epitafiów lub płaskorzeźb,
- 5/ powierzchnia działki nie wykorzystana pod zabudowę i inne urządzenia, z wyłączeniem terenu pod niezbędną komunikację wewnętrzną, powinna być zagospodarowana zielenią urządzoną typu parkowego z dopuszczeniem obiektów małej architektury,
- 6/ wyklucza się wprowadzanie elementów przestrzennych ograniczających lub pogarszających ekspozycję kościoła,
- 7/ dopuszczalna realizacja obiektów i sieci infrastruktury technicznej; teren przewidziany do uzbrojenia w sieć wodociągową, kanalizacyjną, energetyczną, telekomunikacyjną, gazową,

§2

Teren oznaczony symbolem **2UPs** przeznaczony jest pod usługi publiczne sportu. Ustala się następujące jego zabudowy i użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejące boisko sportowe,
- 2/ dopuszcza się realizację dodatkowych urządzeń i obiektów (np. szatnie) związanych z funkcją terenu, obiekty kubaturowe zrealizować w formie zabudowy niskiej I kondygnacyjnej,
- 3/ dopuszcza się wprowadzenie zieleni urządzonej, w tym zieleni wysoką.

§3

Tereny oznaczone symbolami **3MR; 4MR; 5MR; 10MR; 11MR** przeznaczony jest pod zabudowę mieszkalną zagrodową z możliwością przekształceń na jednorodziną i lokalizacji plombowych obiektów lokalnych usług bytowych rzemiosła i handlu, kultury. Ustala się następujące warunki ich zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą zabudowę, przy czym istniejące budynki mogą ulegać przebudowie i rozbudowie z uwzględnieniem wymogów ochrony sanitarnej i konserwatorskiej,
- 2/ lokalizacja nowych budynków funkcji podstawowej i funkcji uzupełniających winna odbywać się na zasadach plombowych i odtworzeniowych z uwzględnieniem istniejących linii zabudowy,
- 3/ budynki o złym stanie technicznym nie podlegające ochronie konserwatorskiej przeznaczony jest do wyburzenia,
- 4/ architektura i ukształtowanie przebudowywanych i nowych budynków, poprzez układ brył, ukształtowanie dachów, układ i wystrój elewacji oraz materiały winna dostosować obiekty te do historycznie ukształtowanej zabudowy wsi,
- 5/ wysokość przebudowywanej i nowej zabudowy nie może przekraczać 3 kondygnacji nadziemnych, poziom okapów zasadniczego dachu nie może przekroczyć 6 m a poziom kalenicy 11,0 m mierząc od średniego poziomu przy budynku,
- 6/ istniejące budynki o II kondygnacjach nadziemnych i dachu stromym wyklucza się z nadbudowy przy jednoczesnym dopuszczeniu przebudowy nieużytkowanych poddaszy na cele mieszkalne,
- 7/ dachy strome o nachyleniu 35-50° kryte dachówką lub materiałami dachówko podobnymi, w przestrzeni poddaszy zalecana I kondygnacja użytkowa,
- 8/ w zabudowie jednorodzinnej dopuszcza się dodatkowy lokal mieszkalny,
- 9/ wyklucza się na wszystkich terenach lokalizację usług i przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest ustalenie obowiązku sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko,
- 10/ dopuszcza się inwestycje związane z gospodarką rolną (w tym z hodowlą zwierząt) nie zaliczane do mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest ustalenie obowiązku sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, przy spełnieniu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie,
- 11/ ogrzewanie obiektów docelowo przyjąć w oparciu o niskoemisyjne źródła energii lub wysoko-sprawne systemy grzewcze opalane paliwem stałym,
- 12/ realizacja obiektów i urządzeń funkcji uzupełniających i z zakresu infrastruktury technicznej wg aktualnych warunków technicznych,
- 13/ teren do docelowego uzbrojenia w sieć elektroenergetyczną N/N kablową, sieć wodociągową, sieć kanalizacji sanitarnej, telekomunikacyjną i gazową,

14/ dopuszczalne poziomy hałasu przyjąć jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej zagrodowej.

§4

Teren oznaczony symbolem **6RM** przeznaczony jest zasadniczo pod użytki rolne – uprawy polowe z dopuszczeniem lokalizacji zabudowy rolniczej. Ustala się następujące warunki ich użytkowania:

- 1/ utrzymuje się zasadniczo istniejące zagospodarowanie polno-łąkowe,
- 2/ dopuszcza się lokalizację budynków, obiektów i urządzeń zabudowy zagrodowej w tym gospodarstw agroturystycznych; kształtowanie urbanistyczno-architektoniczne obiektów jak dla terenu 4MR,
- 3/ utrzymuje się istniejące drogi transportu rolnego; dopuszcza się ich modernizację i przebudowę oraz budowę nowych dróg,
- 4/ utrzymuje się istniejące tereny zieleni w formie remizów śródpolnych, pasów wiatrochronnych i zieleni porastającej brzozy cieków wodnych; dopuszcza się wprowadzenie dodatkowych pasów wiatrochronnych,
- 5/ utrzymuje się istniejące na terenach rolnych wody (płynące i stojące),
- 6/ dopuszcza się ograniczone prowadzenie sieci infrastruktury technicznej z zaleceniem prowadzenia sieci jako podziemnych,
- 7/ dopuszczalna korekta z projektowaną drogą obwodową 02KUg.

§ 5

Teren oznaczony symbolem **7ZC** przeznaczony jest pod cmentarz czynny. Ustala się następujące warunki jego użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejący cmentarz,
- 2/ dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących związanych z funkcją terenu w tym dom przedpogrzebowy,
- 3/ dopuszcza się realizację ogrodzenia w formie muru pełnego o wysokości do 2 m,
- 4/ na terenie cmentarza wprowadzić nasadzenia zieleni wysokiej; zalecana zielen zimozielona.

§6

Tereny oznaczone symbolami **8RP; 13RP; 17RP** przeznaczony jest pod użytki rolne – uprawy polowe. Ustala się następujące warunki ich użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejące zagospodarowanie polno-łąkowe,
- 2/ utrzymuje się istniejące drogi transportu rolnego; dopuszcza się ich modernizację i przebudowę oraz budowę nowych dróg,
- 3/ utrzymuje się istniejące tereny zieleni w formie remizów śródpolnych, pasów wiatrochronnych i zieleni porastającej brzozy cieków wodnych; dopuszcza się wprowadzenie dodatkowych pasów wiatrochronnych,
- 4/ utrzymuje się istniejące na terenach rolnych wody (płynące i stojące),
- 5/ dopuszcza się ograniczone prowadzenie sieci infrastruktury technicznej z zaleceniem prowadzenia sieci jako podziemnych,
- 6/ istniejące nieużytki przeznaczony jest do rekultywacji w kierunku rolnym.

§7

Tereny oznaczone symbolami **9ZL, ZL-R; 12ZL, ZL-R; 14ZL, ZL-R; 16ZL, ZL-R** przeznaczony jest pod las gospodarczy – w obszarze objętym granicą polno-leśną. Ustala się następujące warunki jego użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą zielen wysoką i średniowysoką, dopuszcza się gospodarcze i sanitarne wycinki,
- 2/ tereny leśne wraz z przyległymi terenami rolnymi znajdującymi się w granicach polno-leśnych ustala się jako ekosystem leśny,

- 3/ gospodarkę leśną prowadzić w oparciu o plany urządzenia lasu i studium granicy polno-leśnej z uwzględnieniem zasady dopasowania składu gatunkowego nowych nasadzeń do warunków siedliskowych obszarów przeznaczonych pod te nasadzenia,
- 4/ utrzymuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej; dopuszcza się ich modernizację i przebudowę,
- 5/ zasadniczo nie dopuszcza się prowadzenia przez teren nowych sieci infrastruktury technicznej za wyjątkiem lokalizacji elementów i obiektów proekologicznych układów melioracyjnych np. rowów melioracyjnych, stawów i otwartych suchych oczek wodnych.

§8

Teren oznaczony symbolem **15ZL** przeznacza się pod las gospodarczy. Ustala się następujące warunki jego użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą zieleń wysoką i średniowsoką, dopuszcza się gospodarcze i sanitarne wycinki,
- 2/ tereny leśne ustala się jako ekosystem leśny,
- 3/ gospodarkę leśną prowadzić w oparciu o plany urządzenia lasu i studium granicy polno-leśnej z uwzględnieniem zasady dopasowania składu gatunkowego nowych nasadzeń do warunków siedliskowych obszarów przeznaczonych pod te nasadzenia,
- 4/ utrzymuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej; dopuszcza się ich modernizację i przebudowę,
- 5/ utrzymuje się istniejące na terenach leśnych wody (płynące i stojące),
- 6/ zasadniczo nie dopuszcza się prowadzenia przez teren nowych sieci infrastruktury technicznej za wyjątkiem lokalizacji elementów i obiektów proekologicznych układów kanalizacji deszczowej np. rowów melioracyjnych, stawów i otwartych suchych oczek wodnych kanalizacji burzowej,
- 7/ utrzymuje się istniejące kultu religijnego itp.

§9

Teren oznaczony symbolem **02KUg** przeznacza się pod drogę (ulicę) główną. Ustala się następujące warunki jego zabudowy i użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą drogi w ciągu drogi wojewódzkiej „407” z dopuszczaniem jej przebudowy, rozbudowy i realizacji obejścia przez w. Rynarcice,
- 2/ przyjmuje się szerokość w liniach rozgraniczających na 30 m z dopuszczeniem poszerzeń wynikających z dodatkowych funkcji drogi,
- 3/ docelowa jezdnia pojedyncza o szerokości 11 m (2x3,5+ 2x2m);
- 4/ pozostałe parametry wg branżowych warunków technicznych,
- 5/ urządzenia techniczne (znaki drogowe, tablice, szafki instalacyjne, lampy, słupy) winny tworzyć skoordynowaną sieć urządzeń dostosowanych do właściwych warunków technicznych i otaczającego krajobrazu,
- 6/ zaleca się aby sieci i instalacje infrastruktury technicznej obsługujące drogę były prowadzone jako podziemne,
- 7/ zaleca się obrzeżne wprowadzenie zieleni średniej i wysokiej.

§10

Teren oznaczony symbolem **02bKUg** przeznacza się pod drogi (ulice) główne. Ustala się następujące warunki jego zabudowy i użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą drogę na odcinku „wiejskim” drogi wojewódzkiej 407 dopuszcza się ich przebudowę i rozbudowę,
- 2/ przyjmuje się dla nich szerokość w liniach rozgraniczających na 30m z dopuszczeniem poszerzeń wynikających z dodatkowych funkcji drogi,
- 3/ jezdnia pojedyncza o szerokości 6-7m,
- 4/ na terenach przyległych do terenów zabudowanych chodnik, szerokości min. 2m,
- 5/ projektuje się korektę przebiegu ulicy na odcinku południowego wjazdu do wsi Włodary,
- 6/ pozostałe parametry wg branżowych warunków technicznych,

- 7/ dopuszczalne wprowadzenie pasów postojowo-parkingowych oraz obiektów małej architektury, reklam i urządzeń technicznych (znaki drogowe, tablice, szafki instalacyjne, lampy, słupy); elementy te winny tworzyć skoordynowaną sieć urządzeń dostosowanych do otoczenia,
- 8/ zaleca się aby sieci i instalacje infrastruktury technicznej obsługujące drogę były prowadzone jako podziemne,
- 9/ zaleca się obrzeżne wprowadzenie zieleni wysokiej.

Rozdział XXII Ustalenia dla wsi **MYSZOWICE**

§1

Teren oznaczony symbolem **IUPs** przeznacza się pod usługi publiczne sportu. Ustala się następujące jego zabudowy i użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejące boisko sportowe,
- 2/ dopuszcza się realizację dodatkowych urządzeń i obiektów (np. szatnie) związanych z funkcją terenu, obiekty kubaturowe zrealizować w formie zabudowy niskiej I kondygnacyjnej,
- 3/ dopuszcza się wprowadzenie zieleni urządzonej, w tym zieleni wysoką.

§2

Tereny oznaczone symbolami **2RR; 8RR; 12RR** przeznacza się pod wody otwarte – stawy rybackie. Ustala się następujące warunki ich użytkowania:

- 1/ dopuszcza się na brzegach dodatkowe nasadzenia zieleni wysokiej i niskiej i wprowadzenie urządzeń regulacyjno-przeciwpowodziowych,
- 2/ zachowaniu podlega istniejąca zieleń wysoka, dopuszcza się sanitarne wycinki drzew oraz wycinki wymagane względami ochrony przeciwpowodziowej,
- 3/ dopuszcza się ograniczone, prowadzenie sieci infrastruktury technicznej,
- 4/ tereny wód otwartych stanowiące podstawowy element ekosystemu wodnego podlegają szczególnej ochronie w zakresie wprowadzenia zanieczyszczeń do wód i antropopresji oddziaływującej na w/w ekosystem.

§3

Tereny oznaczone symbolami **3MR; 6MR; 7MR** przeznacza się pod zabudowę mieszkalną zagrodową z możliwością przekształceń na jednorodzinną i lokalizacji plombowych obiektów lokalnych usług bytowych rzemiosła i handlu, kultury. Ustala się następujące warunki ich zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą zabudowę, przy czym istniejące budynki mogą ulegać przebudowie i rozbudowie z uwzględnieniem wymogów ochrony sanitarnej i konserwatorskiej,
- 2/ lokalizacja nowych budynków funkcji podstawowej i funkcji uzupełniających winna odbywać się na zasadach plombowych i odtworzeniowych z uwzględnieniem istniejących linii zabudowy,
- 3/ budynki o złym stanie technicznym nie podlegające ochronie konserwatorskiej przeznacza się do wyburzenia,
- 4/ architektura i ukształtowanie przebudowywanych i nowych budynków, poprzez układ brył, ukształtowanie dachów, układ i wystrój elewacji oraz materiały winna dostosować obiekty te do historycznie ukształtowanej zabudowy wsi,
- 5/ wysokość przebudowywanej i nowej zabudowy nie może przekraczać 3 kondygnacji nadziemnych, poziom okapów zasadniczego dachu nie może przekroczyć 6 m a poziom kalenicy 11,0 m mierząc od średniego poziomu przy budynku,
- 6/ istniejące budynki o II kondygnacjach nadziemnych i dachu stromym wyklucza się z nadbudowy przy jednoczesnym dopuszczeniu przebudowy nieużytkowanych poddaszy na cele mieszkalne,
- 7/ dachy strome o nachyleniu 35-50° kryte dachówką lub materiałami dachówko podobnymi, w przestrzeni poddaszy zalecana I kondygnacja użytkowa,
- 8/ w zabudowie jednorodzinnej dopuszcza się dodatkowy lokal mieszkalny,
- 9/ wyklucza się na wszystkich terenach lokalizację usług i przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest ustalenie obowiązku sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko,

10/ dopuszcza się inwestycje związane z gospodarką rolną (w tym z hodowlą zwierząt) nie zaliczane do mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest ustalenie obowiązku sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, przy spełnieniu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie,

11/ ogrzewanie obiektów docelowo przyjąć w oparciu o niskoemisyjne źródła energii lub wysoko-sprawne systemy grzewcze opalane paliwem stałym,

12/ realizacja obiektów i urządzeń funkcji uzupełniających i z zakresu infrastruktury technicznej wg aktualnych warunków technicznych,

13/ teren do docelowego uzbrojenia w sieć elektroenergetyczną N/N kablową, sieć wodociągową, sieć kanalizacji sanitarnej, telekomunikacyjną i gazową,

14/ dopuszczalne poziomy hałasu przyjąć jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej zagrodowej.

§4

Teren oznaczony symbolem **4ZP/WS** przeznaczona się pod zielen parkową ogólnodostępną z wodą (płynącą i stojącą). Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

1/ utrzymuje się istniejącą zielen wysoką z dopuszczeniem wprowadzania zieleni średniowysokiej,

2/ dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury,

3/ rewitalizacji lub likwidacji wymagają obiekty dysharmonizujące,

4/ dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w podporządkowaniu przestrzennie – urbanistycznym.

§ 5

Teren oznaczony symbolem **5TK1** przeznaczona się pod urządzenia i obiekty oczyszczania ścieków.

Ustala się następujące warunki jego zabudowy i zagospodarowania:

1/ realizacja obiektów i urządzeń z uwzględnieniem wymogów technicznych i ochrony sanitarnej,

2/ dopuszczalna alternatywnie realizacja przepompowni ścieków na części terenu i korekta granicy z terenem 15RP,

3/ wysokość zabudowy nie może przekraczać 6m,

4/ uciążliwość urządzeń i obiektów nie może wykraczać poza granice wyznaczonego terenu określonego tytułem prawnym właściciela,

5/ w zagospodarowaniu terenu dopuszcza się nasadzenia zieleni (o charakterze izolacyjnym),

6/ w obrębie terenu dopuszcza się prowadzenie podziemnych i naziemnych sieci infrastruktury technicznej,

§6

Tereny oznaczone symbolami **8ZL,ZL-R; 10ZL,ZL-R; 11ZL,ZL-R; 13ZL,ZL-R** przeznaczona się pod las gospodarczy – w obszarze objętym granicą polno-leśną. Ustala się następujące warunki jego użytkowania:

1/ utrzymuje się istniejącą zielen wysoką i średniowysoką, dopuszcza się gospodarcze i sanitarne wycinki,

2/ tereny leśne wraz z przyległymi terenami rolnymi znajdującymi się w granicach polno-leśnych ustala się jako ekosystem leśny,

3/ gospodarkę leśną i zalesianie prowadzić w oparciu o plany urządzenia lasu i studium granicy polno-leśnej z uwzględnieniem zasady dopasowania składu gatunkowego nowych nasadzeń do warunków siedliskowych obszarów przeznaczonych pod te zalesienia,

4/ utrzymuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej; dopuszcza się ich modernizację i przebudowę,

5/ zasadniczo nie dopuszcza się prowadzenia przez teren nowych sieci infrastruktury technicznej za wyjątkiem lokalizacji elementów i obiektów proekologicznych układów melioracyjnych np. rowów melioracyjnych, stawów i otwartych suchych oczek wodnych.

§7

Teren oznaczony symbolem **14ZL** przeznaczona się pod przeznaczona się pod las gospodarczy. Ustala się następujące warunki jego użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą zieleń wysoką i średniowysoką, dopuszcza się gospodarcze i sanitarne wycinki,
- 2/ tereny leśne ustala się jako ekosystem leśny,
- 3/ gospodarkę leśną prowadzić w oparciu o plany urządzenia lasu i studium granicy polno-leśnej z uwzględnieniem zasady dopasowania składu gatunkowego nowych nasadzeń do warunków siedliskowych obszarów przeznaczonych pod te nasadzenia,
- 4/ utrzymuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej; dopuszcza się ich modernizację i przebudowę,
- 5/ utrzymuje się istniejące na terenach leśnych wody (płynące i stojące),
- 6/ zasadniczo nie dopuszcza się prowadzenia przez teren nowych sieci infrastruktury technicznej za wyjątkiem lokalizacji elementów i obiektów proekologicznych układów melioracyjnych np. rowów melioracyjnych, stawów i otwartych suchych oczek wodnych,
- 7/ dopuszcza się wykorzystanie lasów na cele rekreacyjne (lasy masowego wypoczynku), w uzgodnieniu ze służbami leśnymi dopuszcza się wydzielenie szlaków turystycznych, ciągów pieszych i rowerowych, ciągów dydaktycznych, in.,
- 8/ utrzymuje się istniejące obiekty kultury, kultu religijnego, miejsc pamięci, in.

§8

Teren oznaczony symbolem **011KUz** przeznacza się pod drogę (ulicę) zbiorczą. Ustala się następujące warunki jego zabudowy i użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą drogę w ciągu drogi powiatowej 1605 O; dopuszcza się jej przebudowę i rozbudowę,
- 2/ przyjmuje się szerokość w liniach rozgraniczających na 20 m z dopuszczeniem poszerzeń wynikających z dodatkowych funkcji drogi,
- 3/ jezdnia pojedyncza o szerokości 6-7m; na terenach przyległych do terenów zabudowanych chodniki, szerokości min. 2m,
- 4/ pozostałe parametry wg branżowych warunków technicznych,
- 5/ dopuszczalne wprowadzenie pasów postojowo-parkingowych oraz obiektów małej architektury, reklam i urządzeń technicznych (znaki drogowe, tablice, szafki instalacyjne, lampy, słupy); elementy te winny tworzyć skoordynowaną sieć urządzeń dostosowanych do otoczenia,
- 6/ zaleca się aby sieci i instalacje infrastruktury technicznej obsługujące drogę były prowadzone jako podziemne,
- 7/ zaleca się obrzeżne wprowadzenie zieleni wysokiej.

Rozdział XXIII Ustalenia dla wsi **KUROPAS**

§1

Tereny oznaczone symbolami **1MR; 2MR; 3MR** przeznacza się pod zabudowę mieszkalną zagrodową z możliwością przekształceń na jednorodziną i lokalizacji plombowych obiektów lokalnych usług bytowych rzemiosła i handlu, kultury . Ustala się następujące warunki ich zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą zabudowę, przy czym istniejące budynki mogą ulegać przebudowie i rozbudowie z uwzględnieniem wymogów ochrony sanitarnej i konserwatorskiej,
- 2/ lokalizacja nowych budynków funkcji podstawowej i funkcji uzupełniających winna odbywać się na zasadach plombowych i odtworzeniowych z uwzględnieniem istniejących linii zabudowy w dostosowaniu architektonicznym do sąsiedniej istniejącej zabudowy o zachowanych historycznych cechach stylowych,
- 3/ dopuszcza się realizację 1÷2 kondygnacyjnych (druga kondygnacja w poddaszu) wolnostojących lub dobudowanych do budynku mieszkalnego obiektów gospodarczych, usługowych i garaży o architekturze nawiązującej do budynków mieszkalnych,
- 4/ budynki o złym stanie technicznym nie podlegające ochronie konserwatorskiej przeznacza się do wyburzenia,

- 5/ wzdłuż ulic dopuszcza się przystosowanie parterów budynków na cele usług lokalnych z zakresu handlu, rzemiosła bytowego (powierzchnia części usługowej do 30 % powierzchni budynku mieszkalnego),
- 6/ architektura i ukształtowanie przebudowywanych i nowych budynków, poprzez układ brył, ukształtowanie dachów, układ oraz wystrój i materiały elewacji winna dostosować obiekty te do historycznie ukształtowanej zabudowy wsi,
- 7/ wysokość przebudowywanej i nowej zabudowy nie może przekraczać 3 kondygnacji nadziemnych, poziom okapów zasadniczego dachu nie może przekroczyć 5,5 m a poziom kalenicy 12,0 m mierząc od średniego poziomu przy budynku,
- 8/ istniejące budynki o II kondygnacjach nadziemnych i dachu stromym wyklucza się z nadbudowy przy jednoczesnym dopuszczeniu przebudowy nieużytkowych poddaszy na cele mieszkalne,
- 9/ dachy strome o nachyleniu 35-50° kryte dachówką lub materiałami dachówko podobnymi, w przestrzeni poddaszy zalecana min. 1 kondygnacja użytkowa,
- 10/ w zabudowie jednorodzinnej dopuszcza się dodatkowy lokal mieszkalny,
- 11/ wyklucza się na wszystkich terenach lokalizację usług i przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest ustalenie obowiązku sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko,
- 12/ dopuszcza się inwestycje z zakresu gospodarki rolnej (w tym hodowlane) nie zaliczane do mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest ustalenie obowiązku sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, przy spełnieniu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie,
- 13/ ogrzewanie obiektów docelowo przyjąć w oparciu o niskoemisyjne źródła energii lub wysoko-sprawne systemy grzewcze opalane ekologicznym paliwem stałym,
- 14/ realizacja obiektów i urządzeń funkcji uzupełniających oraz z zakresu infrastruktury technicznej wg aktualnych warunków technicznych,
- 15/ teren do docelowego uzbrojenia w sieć elektroenergetyczną N/N kablową, sieć wodociągową, sieć kanalizacji sanitarnej, telekomunikacyjną i gazową,
- 16/ dopuszczalne poziomy hałasu przyjąć jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej zagrodowej.

§ 2

Teren oznaczony symbolem **4TK1** przeznacza się pod urządzenia i obiekty oczyszczania ścieków. Ustala się następujące warunki jego zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ realizacja obiektów i urządzeń z uwzględnieniem wymogów technicznych i ochrony sanitarnej,
- 2/ dopuszczalna alternatywnie realizacja przepompowni ścieków na części terenu i korekta granicy z terenem 15RP,
- 3/ wysokość zabudowy nie może przekraczać 6m,
- 4/ uciążliwość urządzeń i obiektów nie może wykraczać poza granice wyznaczonego terenu określonego tytułem prawnym właściciela,
- 5/ w zagospodarowaniu terenu dopuszcza się nasadzenia zieleni wysokiej (o charakterze izolacyjnym),
- 6/ w obrębie terenu dopuszcza się prowadzenie podziemnych i naziemnych sieci infrastruktury technicznej.

§3

Tereny oznaczone symbolami **5RP; 6RP; 7RP; 10RP** przeznacza się pod użytki rolne – uprawy polowe. Ustala się następujące warunki ich użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejące zagospodarowanie polno-łąkowe,
- 2/ utrzymuje się istniejące drogi transportu rolnego; dopuszcza się ich modernizację i przebudowę oraz budowę nowych dróg,
- 3/ utrzymuje się istniejące tereny zieleni w formie remizów śródpolnych, pasów wiatrochronnych i zieleni porastającej brzegi cieków wodnych; dopuszcza się wprowadzenie dodatkowych pasów wiatrochronnych,
- 4/ utrzymuje się istniejące na terenach rolnych wody otwarte (płynące i stojące), zalecana realizacja obiektów i urządzeń melioracyjnych,

- 5/ dopuszcza się prowadzenie sieci oraz w ograniczonym zakresie punktowych urządzeń infrastruktury technicznej,
- 6/ istniejące nieużytki przeznacza się do rekultywacji w kierunku rolnym.

§4

Tereny oznaczone symbolami **8ZL; 9ZL; 11ZL** przeznacza się pod las gospodarczy. Ustala się następujące warunki użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą zielenią wysoką i średniowysoką, dopuszcza się gospodarcze i sanitarne wycinki,
- 2/ tereny leśne ustala się jako ekosystem leśny,
- 3/ gospodarkę leśną prowadzić w oparciu o plany urządzenia lasu i studium granicy polno-leśnej z uwzględnieniem zasady dopasowania składu gatunkowego nowych nasadzeń do warunków siedliskowych,
- 4/ utrzymuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej; dopuszcza się ich modernizację i przebudowę,
- 5/ utrzymuje się istniejące na terenach leśnych wody otwarte (płynące i stojące),
- 6/ zasadniczo nie dopuszcza się prowadzenia przez teren nowych sieci infrastruktury technicznej za wyjątkiem lokalizacji elementów i obiektów proekologicznych układów kanalizacji deszczowej np. rowów melioracyjnych, stawów i otwartych suchych oczek wodnych kanalizacji burzowej.

§5

Teren oznaczony symbolem **02KUg** przeznacza się pod drogę (ulicę) główną. Ustala się następujące warunki jego zabudowy i użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą drogę w ciągu drogi wojewódzkiej „407” z dopuszczaniem jej przebudowy, rozbudowy i realizacji obejścia przez w. Kuropas,
- 2/ przyjmuje się szerokość w liniach rozgraniczających na 30 m z dopuszczeniem poszerzeń wynikających z dodatkowych funkcji drogi,
- 3/ docelowa jezdnia pojedyncza o szerokości 11 m (2x3,5+ 2x2m);
- 4/ pozostałe parametry wg branżowych warunków technicznych,
- 5/ urządzenia techniczne (znaki drogowe, tablice, szafki instalacyjne, lampy, słupy) winny tworzyć skoordynowaną sieć urządzeń dostosowanych do właściwych warunków technicznych i otaczającego krajobrazu,
- 6/ zaleca się aby sieci i instalacje infrastruktury technicznej obsługujące drogę były prowadzone jako podziemne,
- 7/ zaleca się obrzeżne wprowadzenie zieleni średniej i wysokiej.

§6

Teren oznaczony symbolem **02cKUg** przeznacza się pod drogi (ulice) główne, a **012KUl** pod drogę lokalną. Ustala się następujące warunki jego zabudowy i użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą drogę na odcinku „wiejskim” drogi wojewódzkiej 407 dopuszcza się ich przebudowę i rozbudowę,
- 2/ przyjmuje się dla drogi 012KUl szerokość w liniach rozgraniczających na 15m, a dla drogi 02cKUg – 30m, z dopuszczeniem poszerzeń wynikających z dodatkowych funkcji drogi,
- 3/ jezdnia pojedyncza o szerokości 6-7m,
- 4/ na terenach przyległych do terenów zabudowanych chodnik, szerokości min. 2m,
- 5/ pozostałe parametry wg branżowych warunków technicznych,
- 6/ dopuszczalne wprowadzenie pasów postojowo-parkingowych oraz obiektów małej architektury, reklam i urządzeń technicznych (znaki drogowe, tablice, szafki instalacyjne, lampy, słupy); elementy te winny tworzyć skoordynowaną sieć urządzeń dostosowanych do otoczenia,
- 7/ zaleca się aby sieci i instalacje infrastruktury technicznej obsługujące drogę były prowadzone jako podziemne,
- 8/ zaleca się obrzeżne wprowadzenie zieleni wysokiej.

Rozdział XXIV
Ustalenia dla wsi **WIELKIE ŁĄKI**

§1

Teren oznaczony symbolem **1UPs** przeznacza się pod usługi publiczne sportu. Ustala się następujące warunki jego zabudowy i użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejące boisko sportowe,
- 2/ dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń związanych z podstawową funkcją terenu, obiekty kubaturowe zrealizować w formie zabudowy niskiej, w podporządkowaniu i nawiązaniu do zabudowy terenu 2MR,
- 3/ dopuszcza się wprowadzenie zieleni urządzonej, w tym obrzeżnej zieleni wysokiej.

§2

Tereny oznaczone symbolami **2MR; 3MR** przeznacza się pod zabudowę mieszkalną zagrodową z dopuszczeniem zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej i plombowych lokalizacji obiektów lokalnych usług rzemiosła bytowego, handlu i kultury . Ustala się następujące warunki ich zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą zabudowę, przy czym istniejące budynki mogą ulegać przebudowie i rozbudowie z uwzględnieniem wymogów ochrony sanitarnej i konserwatorskiej,
- 2/ lokalizacja nowych budynków funkcji podstawowej i funkcji uzupełniających winna odbywać się na zasadach plombowych i odtworzeniowych z uwzględnieniem istniejących linii zabudowy w dostosowaniu architektonicznym do sąsiedniej istniejącej zabudowy o zachowanych historycznych cechach stylowych,
- 3/ zabudowę frontową wzdłuż ulicy dojazdowej terenu 3MR realizować w układach szczytowych,
- 4/ dopuszcza się realizację 1÷2 kondygnacyjnych (druga kondygnacja w poddaszu) wolnostojących lub dobudowanych do budynku mieszkalnego obiektów gospodarczych, usługowych i garaży o architekturze nawiązującej do budynków mieszkalnych,
- 5/ budynki i obiekty o złym stanie technicznym nie podlegające ochronie konserwatorskiej przeznaczają się do wyburzenia,
- 6/ wzdłuż ulic dopuszcza się przystosowanie parterów budynków na cele usług lokalnych z zakresu handlu, rzemiosła bytowego (powierzchnia części usługowej do 30 % powierzchni budynku mieszkalnego),
- 7/ architektura i ukształtowanie przebudowywanych i nowych budynków, poprzez układ brył, ukształtowanie dachów, układ oraz wystrój i materiały elewacji winna dostosować obiekty te do historycznie ukształtowanej zabudowy wsi,
- 8/ wysokość przebudowywanej i nowej zabudowy nie może przekraczać 3 kondygnacji nadziemnych, poziom okapów zasadniczego dachu nie może przekroczyć 5,5 m a poziom kalenicy 12,0 m mierząc od średniego poziomu przy budynku,
- 9/ istniejące budynki o II kondygnacjach nadziemnych i dachu stromym wyklucza się z nadbudowy przy jednoczesnym dopuszczeniu przebudowy nieużytkowych poddaszy na cele mieszkalne,
- 10/ dachy strome o nachyleniu 35-50° kryte dachówką lub materiałami dachówko podobnymi, w przetrzeniu poddaszy zalecana min. 1 kondygnacja użytkowa,
- 11/ w zabudowie jednorodzinnej dopuszcza się dodatkowy lokal mieszkalny,
- 12/ wyklucza się na wszystkich terenach lokalizację usług i przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest ustalenie obowiązku sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko,
- 13/ dopuszcza się inwestycje z zakresu gospodarki rolnej (w tym hodowlane) nie zaliczane do mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest ustalenie obowiązku sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, przy spełnieniu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie,
- 14/ ogrzewanie obiektów docelowo przyjąć w oparciu o niskoemisyjne źródła energii lub wysoko-sprawne systemy grzewcze opalane ekologicznym paliwem stałym,
- 15/ realizacja obiektów i urządzeń funkcji uzupełniających oraz z zakresu infrastruktury technicznej wg aktualnych warunków technicznych,

16/ teren do docelowego uzbrojenia w sieć elektroenergetyczną N/N kablową, sieć wodociągową, sieć kanalizacji sanitarnej, telekomunikacyjną i gazową,

17/ dopuszczalne poziomy hałasu przyjąć jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej zagrodowej.

§3

Teren oznaczony symbolem **4MN** przeznacza się pod zabudowę niską, mieszkalną jednorodziną z dopuszczeniem przeznaczenia części budynku na wykonywanie działalności gospodarczej przez właściciela budynku oraz niską zabudowę wielorodzinną. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą niską zabudowę mieszkalną, przy czym istniejące budynki mogą ulegać przebudowie i rozbudowie z utrzymaniem ich poziomego ukształtowania bryłowego,
- 2/ dopuszcza się realizację 1÷2 kondygnacyjnych (druga kondygnacja w poddaszu) wolnostojących lub dobudowanych do budynku mieszkalnego obiektów gospodarczych, usługowych i garaży o architekturze nawiązującej do budynków mieszkalnych,
- 3/ wysokość przebudowywanej zabudowy nie może przekraczać 3 kondygnacji nadziemnych, poziom okapów zasadniczego dachu nie może przekroczyć 6,5 m a poziom kalenicy 12,0 m mierząc od średniego poziomu przy budynku,
- 4/ dopuszcza się nowe dachy strome o nachyleniu 20-40° kryte dachówką lub materiałami dachówko podobnymi, w przestrzeni poddaszy 1 kondygnacja użytkowa,
- 5/ wyklucza się lokalizację usług i przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest ustalenie obowiązku sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko,
- 6/ ogrzewanie obiektów docelowo przyjąć w oparciu o niskoemisyjne źródła energii lub wysoko-sprawne systemy grzewcze opalane ekologicznym paliwem stałym,
- 7/ realizacja obiektów i urządzeń funkcji uzupełniających oraz z zakresu infrastruktury technicznej wg aktualnych warunków technicznych,
- 8/ teren do docelowego uzbrojenia w sieć elektroenergetyczną N/N kablową, sieć wodociągową, sieć kanalizacji sanitarnej, telekomunikacyjną i gazową,
- 9/ dopuszczalne poziomy hałasu przyjąć jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

§ 4

Teren oznaczony symbolem **5RUo** przeznacza się pod obiekty i urządzenia produkcji i obsługi gospodarki rolnej wielkoobszarowej, funkcji uzupełniających oraz infrastruktury technicznej. Ustala się następujące warunki ich zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą zabudowę przy czym istniejące budynki mogą ulegać przebudowie, rozbudowie z utrzymaniem ich w grupie budynków niskich i o architekturze dostosowanej do istniejącej zabudowy wiejsko-folwarcznej,
- 2/ dopuszczalna lokalizacja budynku mieszkalnego w układzie nawiązującym do założeń dworsko-folwarcznych,
- 3/ wyklucza się wprowadzanie inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko dla których jest wymagane sporządzenie stosownego raportu;
- 4/ inwestycje zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko dla których może być wymagane sporządzenie stosownego raportu podlegają postępowaniu w sprawie ocen oddziaływania na środowisko, które winno określić przedsięwzięcia techniczne eliminujące lub ograniczające oddziaływanie na środowisko do wartości normowych,
- 5/ gospodarkę ściekowo - odpadową prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami, minimalizując ich ilości,
- 6/ wyklucza się składowanie, na wolnym powietrzu lub w niezadaszonych budowlach, substancji i materiałów powodujących zanieczyszczenie powietrza, gleby i wód podziemnych,
- 7/ architektura nowych budynków jak w pkt. 1, ich wysokość mierzona od średniego poziomu istniejącego terenu do gzymsu dachu od 4 do 6m, do kalenicy od 7 do 12 m,
- 8/ w obrębie działki przewidzieć ogólnodostępny parking dla samochodów osobowych pracowników i osób korzystających z usług zakładu przyjmując wskaźnik 0,3 stanowiska na 1 zatrudnionego,
- 9/ ogrzewanie obiektów docelowo przyjąć w oparciu o niskoemisyjne źródła energii lub wysoko-sprawne systemy grzewcze opalane ekologicznym paliwem stałym,

10/ realizacja obiektów i urządzeń funkcji uzupełniających i z zakresu infrastruktury technicznej wg aktualnych warunków technicznych,

11/ docelowo teren przewidziany do uzbrojenia w sieć elektroenergetyczną kablową N/N i SN, sieć wodociągową, sieć kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, telekomunikacyjną i gazową.

§5

Teren oznaczony symbolem **6ZL** przeznacza się pod las gospodarczy. Ustala się następujące warunki jego użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą zieleń wysoką i średniowsoką, dopuszcza się sanitarne wycinki,
- 2/ tereny leśne ustala się jako ekosystem leśny,
- 3/ gospodarkę leśną (i zalesianie) prowadzić w oparciu o plany urządzenia lasu i studium granicy polno-leśnej z uwzględnieniem zasady dopasowania składu gatunkowego nowych nasadzeń (zalesienia) do warunków siedliskowych obszarów przeznaczonych pod te nasadzenia (zalesienia).

§6

Teren oznaczony symbolem **7ZL-R** przeznacza się docelowo pod las gospodarczy. Ustala się następujące warunki jego użytkowania:

- 1/ istniejące budynki, obiekty i ruiny przeznacza się do docelowego całkowitego wyburzenia
- 2/ utrzymuje się istniejącą zieleń wysoką i średniowsoką, dopuszcza się gospodarcze i sanitarne wycinki,
- 3/ docelowy teren leśny wraz z przyległymi terenami rolnymi ustala się jako ekosystem leśny,
- 4/ gospodarkę leśną i zalesianie prowadzić w oparciu o plany urządzenia lasu i studium granicy polno-leśnej z uwzględnieniem zasady dopasowania składu gatunkowego nowych nasadzeń do warunków siedliskowych,
- 5/ utrzymuje się czasowo istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- 6/ zasadniczo nie dopuszcza się prowadzenia przez teren nowych sieci infrastruktury technicznej za wyjątkiem lokalizacji elementów i obiektów proekologicznych układów odprowadzania wód deszczowych,
- 7/ dopuszcza się prowadzenie przez teren drogi gospodarczej transportu rolniczego.

§7

Tereny oznaczone symbolami **8RP; 9RP; 10RP** przeznacza się pod użytki rolne – uprawy polowe. Ustala się następujące warunki ich użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejące zagospodarowanie polno-łąkowe,
- 2/ utrzymuje się istniejące drogi transportu rolnego; dopuszcza się ich przebudowę oraz budowę dróg nowych wynikających z przekształceń powierzchniowo - własnościowych,
- 3/ utrzymuje się istniejące tereny zieleni w formie remizów śródpolnych, pasów wiatrochronnych i zieleni porastającej brzegi cieków wodnych; dopuszcza się wprowadzenie dodatkowych pasów wiatrochronnych,
- 4/ utrzymuje się istniejące na terenach rolnych wody otwarte (płynące i stojące), zalecana realizacja systemów regulacji tych wód,
- 5/ utrzymuje się istniejące sieci infrastruktury technicznej bezkolizyjne dla gospodarki rolnej, dopuszcza się ograniczone prowadzenie nowych sieci infrastruktury technicznej, przy lokalizacji elementów punktowych uwzględniać prawidłowe możliwości operowania wielkogabarytowymi maszynami rolniczymi,
- 6/ istniejące nieużytki przeznacza się do rekultywacji w kierunku rolnym.

§8

Teren oznaczony symbolem **02KUg** przeznacza się pod drogę (ulicę) główną. Ustala się następujące warunki jego zabudowy i użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą drogę w ciągu drogi wojewódzkiej „407” z dopuszczaniem jej przebudowy i rozbudowy,
- 2/ przyjmuje się szerokość w liniach rozgraniczających na 30 m z dopuszczeniem poszerzeń wynikających z dodatkowych funkcji drogi,
- 3/ docelowa jezdnia pojedyncza o szerokości 11 m (2x3,5+ 2x2m);

- 4/ pozostałe parametry wg branżowych warunków technicznych,
- 5/ urządzenia techniczne (znaki drogowe, tablice, szafki instalacyjne, lampy, słupy) winny tworzyć skoordynowaną sieć urządzeń dostosowanych do właściwych warunków technicznych i otaczającego krajobrazu,
- 6/ zaleca się aby sieci i instalacje infrastruktury technicznej obsługujące drogę były prowadzone jako podziemne,
- 7/ zaleca się obrzeżne wprowadzenie zieleni średniej i wysokiej.

§9

Teren oznaczony symbolem **011KUg** przeznacza się pod drogi (ulice) główne. Ustala się następujące warunki jego zabudowy i użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą drogę na odcinku drogi powiatowej 1532 O dopuszcza się ich przebudowę i rozbudowę,
- 2/ przyjmuje się dla nich szerokość w liniach rozgraniczających na 30m z dopuszczeniem poszerzeń wynikających z dodatkowych funkcji drogi,
- 3/ jezdnia pojedyncza o szerokości 6-7m,
- 4/ na terenach przyległych do terenów zabudowanych chodnik, szerokości min. 2m,
- 5/ pozostałe parametry wg branżowych warunków technicznych,
- 6/ dopuszczalne wprowadzenie pasów postojowo-parkingowych oraz obiektów małej architektury, reklam i urządzeń technicznych (znaki drogowe, tablice, szafki instalacyjne, lampy, słupy); elementy te winny tworzyć skoordynowaną sieć urządzeń dostosowanych do otoczenia,
- 7/ zaleca się aby sieci i instalacje infrastruktury technicznej obsługujące drogę były prowadzone jako podziemne,
- 8/ zaleca się obrzeżne wprowadzenie zieleni wysokiej.

Rozdział XXV

Ustalenia dla wsi **NIESIEBIĘDOWICE**

§1

Tereny oznaczone symbolami **1MR; 3MR; 4MR** przeznacza się pod zabudowę mieszkalną zagrodową z możliwością przekształceń na jednorodziną i lokalizacji plombowych obiektów lokalnych usług bytowych rzemiosła i handlu, kultury . Ustala się następujące warunki ich zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą zabudowę, przy czym istniejące budynki mogą ulegać przebudowie i rozbudowie z uwzględnieniem wymogów ochrony sanitarnej i konserwatorskiej,
- 2/ lokalizacja nowych budynków funkcji podstawowej i funkcji uzupełniających winna odbywać się na zasadach plombowych i odtworzeniowych z uwzględnieniem istniejących linii zabudowy w dostosowaniu architektonicznym do sąsiedniej istniejącej zabudowy o zachowanych historycznych cechach stylowych,
- 3/ dopuszcza się realizację 1÷2 kondygnacyjnych (druga kondygnacja w poddaszu) wolnostojących lub dobudowanych do budynku mieszkalnego obiektów gospodarczych, usługowych i garaży o architekturze nawiązującej do budynków mieszkalnych,
- 4/ budynki o złym stanie technicznym nie podlegające ochronie konserwatorskiej przeznacza się do wyburzenia,
- 5/ wzdłuż ulic dopuszcza się przystosowanie parterów budynków na cele usług lokalnych z zakresu handlu, rzemiosła bytowego (powierzchnia części usługowej do 30 % powierzchni budynku mieszkalnego),
- 6/ architektura i ukształtowanie przebudowywanych i nowych budynków, poprzez układ brył, ukształtowanie dachów, układ oraz wystrój i materiały elewacji winna dostosować obiekty te do historycznie ukształtowanej zabudowy wsi,
- 7/ wysokość przebudowywanej i nowej zabudowy nie może przekraczać 3 kondygnacji nadziemnych, poziom okapów zasadniczego dachu nie może przekroczyć 5,5 m a poziom kalenicy 12,0 m mierząc od średniego poziomu przy budynku,
- 8/ istniejące budynki o II kondygnacjach nadziemnych i dachu stromym wyklucza się z nadbudowy przy jednoczesnym dopuszczeniu przebudowy nieużytkowych poddaszy na cele mieszkalne,

- 9/ dachy strome o nachyleniu 35-50° kryte dachówką lub materiałami dachówko podobnymi, w przestrzeni poddaszy zalecana min. 1 kondygnacja użytkowa,
- 10/ w zabudowie jednorodzinnej dopuszcza się dodatkowy lokal mieszkalny,
- 11/ wyklucza się na wszystkich terenach lokalizację usług i przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest ustalenie obowiązku sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko,
- 12/ dopuszcza się inwestycje z zakresu gospodarki rolnej (w tym hodowlane) nie zaliczane do mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest ustalenie obowiązku sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, przy spełnieniu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie,
- 13/ ogrzewanie obiektów docelowo przyjąć w oparciu o niskoemisyjne źródła energii lub wysoko-sprawne systemy grzewcze opalane ekologicznym paliwem stałym,
- 14/ realizacja obiektów i urządzeń funkcji uzupełniających oraz z zakresu infrastruktury technicznej wg aktualnych warunków technicznych,
- 15/ teren do docelowego uzbrojenia w sieć elektroenergetyczną N/N kablową, sieć wodociągową, sieć kanalizacji sanitarnej, telekomunikacyjną i gazową,
- 16/ dopuszczalne poziomy hałasu przyjąć jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej zagrodowej.

§2

Teren oznaczony symbolem **2PPn** przeznaczają się pod działalność produkcyjną – zabudowę przemysłową, składową, rzemiosła, baz budowlanych, usług handlu oraz obiektów infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej izolacyjnej.

Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą zabudowę przy czym istniejące budynki mogą ulegać przebudowie, rozbudowie z utrzymaniem ich w grupie budynków niskich i o architekturze dostosowanej do istniejącej zabudowy wiejsko-zagrodowej,
- 2/ wyklucza się wprowadzanie inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko dla których jest wymagane sporządzenie stosownego raportu;
- 3/ inwestycje zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko dla których może być wymagane sporządzenie stosownego raportu podlegają postępowaniu w sprawie ocen oddziaływania na środowisko, które winno określić przedsięwzięcia techniczne eliminujące lub ograniczające oddziaływanie na środowisko do wartości normowych,
- 4/ gospodarkę odpadami prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami, minimalizując ich ilość i zapewniając ich odzysk,
- 5/ wyklucza się składowanie, na wolnym powietrzu lub w niezadaszonych budowlach, substancji i materiałów powodujących zanieczyszczenie powietrza, gleby i wód podziemnych,
- 6/ architektura nowych budynków jak w pkt. 1, ich wysokość mierzona od średniego poziomu istniejącego terenu do gzymsu dachu od 4 do 6m, do kalenicy od 7 do 12 m,
- 7/ w obrębie działki przewidzieć ogólnodostępny parking dla samochodów osobowych pracowników i osób korzystających z usług zakładu przyjmując wskaźnik 0,3 stanowiska na 1 zatrudnionego,
- 8/ dopuszczalny wtórny podział terenu,
- 9/ ogrzewanie obiektów docelowo przyjąć w oparciu o niskoemisyjne źródła energii lub wysoko-sprawne systemy grzewcze opalane ekologicznym paliwem stałym,
- 10/ realizacja obiektów i urządzeń funkcji uzupełniających i z zakresu infrastruktury technicznej wg aktualnych warunków technicznych,
- 11/ docelowo teren przewidziany do uzbrojenia w sieć elektroenergetyczną kablową N/N i SN, sieć wodociągową, sieć kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, telekomunikacyjną i gazową.

§3

Teren oznaczony symbolem **5UPs** przeznaczają się pod usługi publiczne sportu. Ustala się następujące jego zabudowy i użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejące boisko sportowe,

- 2/ dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń związanych z podstawową funkcją terenu, obiekty kubaturowe zrealizować w formie zabudowy niskiej, w podporządkowaniu i nawiązaniu do zabudowy terenu 1MR,
- 3/ dopuszcza się wprowadzenie zieleni urządzonej, w tym obrzeżnej zieleni wysokiej.

§4

Tereny oznaczone symbolami **6RM; 7RM** przeznacza się pod użytki rolne – uprawy polowe. Ustala się następujące warunki ich użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejące zagospodarowanie polno-łąkowe,
- 2/ dopuszcza się lokalizację rolniczej zabudowy magazynowo –składowej oraz ograniczonej zabudowy mieszkalnej i inwentarskiej, obiekty o wysokości kalenicy do 9m i okapów do 5 m nad poziom terenu,
- 3/ utrzymuje się istniejące i dopuszcza się ograniczoną realizację nowych liniowych i punktowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, przy lokalizacji elementów punktowych uwzględniać prawidłowe możliwości operowania wielkogabarytowymi maszynami rolniczymi,
- 4/ utrzymuje się istniejące drogi transportu rolnego; dopuszcza się ich przebudowę oraz budowę nowych dróg,
- 5/ utrzymuje się istniejące tereny zieleni w formie remiz śródpolnych, pasów wiatrochronnych i zieleni porastającej brzegi cieków wodnych; dopuszcza się wprowadzenie dodatkowych pasów wiatrochronnych,
- 6/ utrzymuje się istniejące na terenach rolnych wody otwarte (płynące i stojące), zalecana realizacja systemów regulacji tych wód,
- 7/ istniejące nieużytki przeznacza się do rekultywacji w kierunku rolnym.

§5

Tereny oznaczone symbolami **03KUg; 020KUg** przeznacza się pod drogi (ulic) główne. Ustala się następujące warunki ich zabudowy i użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą drogę w ciągu dróg wojewódzkich „405” i „406” z dopuszczaniem ich przebudowy i rozbudowy,
- 2/ przyjmuje się szerokość w liniach rozgraniczających na 30 m z dopuszczeniem poszerzeń wynikających z dodatkowych funkcji drogi,
- 3/ docelowa jezdnia pojedyncza o szerokości 11 m (2x3,5+ 2x2m);
- 4/ pozostałe parametry wg branżowych warunków technicznych,
- 5/ urządzenia techniczne (znaki drogowe, tablice, szafki instalacyjne, lampy, słupy) winny tworzyć skoordynowaną sieć urządzeń dostosowanych do właściwych warunków technicznych i otaczającego krajobrazu,
- 6/ zaleca się aby sieci i instalacje infrastruktury technicznej obsługujące drogę były prowadzone jako podziemne,
- 7/ zaleca się obrzeżne wprowadzenie zieleni średniej i wysokiej.

§6

Teren oznaczony symbolem **013KUg** przeznacza się pod drogi (ulice) główne. Ustala się następujące warunki jego zabudowy i użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą drogę na odcinku drogi powiatowej 1532 O dopuszcza się ich przebudowę i rozbudowę,
- 2/ przyjmuje się dla nich szerokość w liniach rozgraniczających na 30m z dopuszczeniem poszerzeń wynikających z dodatkowych funkcji drogi,
- 3/ jezdnia pojedyncza o szerokości 6-7m,
- 4/ na terenach przyległych do terenów zabudowanych chodnik, szerokości min. 2m,
- 5/ pozostałe parametry wg branżowych warunków technicznych,
- 6/ dopuszczalne wprowadzenie pasów postojowo-parkingowych oraz obiektów małej architektury, reklam i urządzeń technicznych (znaki drogowe, tablice, szafki instalacyjne, lampy, słupy); elementy te winny tworzyć skoordynowaną sieć urządzeń dostosowanych do otoczenia,
- 7/ zaleca się aby sieci i instalacje infrastruktury technicznej obsługujące drogę były prowadzone jako podziemne,
- 8/ zaleca się obrzeżne wprowadzenie zieleni wysokiej.

Rozdział XXVI
Zasady ochrony wartości kulturowych

§ 1

1/ Obiekty wpisane do rejestru zabytków jak i ujęte w ewidencji Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (OWKZ) wg poniższego wykazu podlegają prawnej ochronie konserwatorskiej w świetle przepisów ustawy z dnia 15 lutego 1962 r. o ochronie dóbr kultury (Dz.U. z 1999 r. nr 98, poz. 1150 z późniejszymi zmianami)

A) Obiekty wpisane do rejestru zabytków*

Lp	Miejscowość Nr wg rys. planu	Obiekt – adres	Nr rejestru
	1. Korfantów	Zespół zamkowy:	
1		- zamek /budynek główny szpitala/	2/50
2		- budynek bramny	854/64
3		- oficyna	855/64
4		- park	191/88
5		Kościół parafialny p.w. Św. Trójcy	1070/60
6		Mogiła zbiorowa z „Polen Lager” - cmentarz rzymsko-katolicki	252/90
7		Remiza strażacka (ob. Budynek administracyjny) – Kościuszki	2030/77
8		Dom - Rynek Sienkiewicza 2	1457/66
9		Dom - Rynek 5	1458/66
10		Dom - Rynek 6	1459/66
11		Dom - Rynek 7	2029/77
12		Dom - Rynek 8	1460/66
13		Dom - Rynek 9	1461/66
14		Dom - Rynek 11	1462/66
15		Dom - Rynek 14	1463/66
16		Dom - Rynek 15	1464/66
17		Dom - Rynek 16	1465/66
18		Dom - Rynek 17	1466/66
19		Dom – Powstańców Śl. 8	2031/77
20		Dom – Kilińskiego 2	2023/77
21		Spichrz – Wyzwolenia 18	2028/77
22		Krzyż pokutny – skrzyżowanie ul.Prudnickiej i Kościuszki	
	2. Włostowa		
23		Nr 31 Młyn wodny + urządzenia hydrotechniczne	2069/81
	3. Kuźnica Lig.		
		- brak obiektów wpisanych do rejestru	
	4. Borek		
		- brak obiektów wpisanych do rejestru	
	5. Przechód		
24		Kościół parafialny p.w. św. Jana Chrzciciela	628/59
25		Ogrodzenie kościoła z bramą	629/59
26		Plebania	1658/66
27		Kaplica	1657/66
	6. Rzymkowice		
		- brak obiektów wpisanych do rejestru	
	7. Stara Jamka		
		- brak obiektów wpisanych do rejestru	
	8. Piechocice		
		- brak obiektów wpisanych do rejestru	
	9. Puszczyca		
		- brak obiektów wpisanych do rejestru	
	10. Rączka		
28		**)	

	11. Przydroże W		
29		Kościół filialny	627/59
30		Kaplica cmentarna	1093/65
31		Park	135/49
	12. Przydroże M		
		Zespół pałacowy:	
32		- pałac	626/59
33		- park + ogrodzenie z basztą	208/89
	13. Pleśnica		
34		- brak obiektów wpisanych do rejestru	
	14. Ścinawa M.		
35		Kościół parafialny p.w. Nawiedzenia NMP	1124/66
36		Dwór - Prudnicka 3	1999/73; 1122/89
	15. Ścinawa N.		
37		Osiedle zabytkowe	164/57
38		Kościół p.w. śś. Piotra i Pawła	929/64
	16. Gryzów		
39		Kościół p.w. św. Mateusza	932/64
	17. Węza		
40		Kościół p.w. Chrystusa Króla	1125/66
	18. Jegielnica		
		- brak obiektów wpisanych do rejestru	
	19. Włodary		
41		Kościół paraf. p.w. Narodzenia NMP	1199/66
42		Dwór	1028/65
	20. Rynarcice		
43		Kościół p.w. św. Mikołaja	1122/66
	21. Myszowice		
		- brak obiektów wpisanych do rejestru	
	22. Kuropas		
		- brak obiektów wpisanych do rejestru	
	23. Wielkie Łąki		
		- brak obiektów wpisanych do rejestru	
	24. Niesiębodo- wice		
		- brak obiektów wpisanych do rejestru	

Uwagi:

* uwzględniono aktualne dane adresowe

** Spichrz /zagroda nr 7/ wpisany do rejestru pod nr 1660/66 został rozebrany za zgodą WKZ

B) Obiekty wpisane do ewidencji zabytków *

Lp	miejsowość	Obiekt	adres /ulica, nr/
1	KORFANTÓW	Budynek administracyjny	Reymonta 4
2		Dom	3-go maja 2
3		Dom	3-go maja 4
4		Poczta	Wyzwolenia 1
5		Dom	Kościuszki 4
6		Dom	Kościuszki 8
7		Dom	Kościuszki 12
8		Dom	Kościuszki 20
9		Dom	Kościuszki 22
10		Dom	Kościuszki 26
11		Dom	Kościuszki 28
12		Dom	3-go Maja 7
13		Dom	3-go Maja 8
14		Dom	3-go Maja 10

15		Dom	Nowa 1
16		Dom	Nowa 4
17		Dom	Nowa 8
18		Dom	Nowa 10
19		Dom	Nowa 20
20		Dom ***	Kilińskiego 5
21		Dom	Kilińskiego 6
22		Dom	Kilińskiego 8
23		Dom	Opolska 2
25		Dom	Opolska 7
26		Dom	Opolska 12
27		Dom	Opolska 14
28		Dom	Opolska 19
29		Dom	Opolska 20
30		Dom	Opolska 25
31		Dom	Piastowska 1
32		Dom	Poprzeczna 2
33		Dom	Powstańców Śl. 1
34		Dom	Powstańców Śl. 4
35		Dom	Powstańców Śl. 9
36		Dom	Powstańców Śl. 10
37		Dom	Prudnicka 1
38		Dom	Prudnicka 9
39		Dom	Prudnicka 15
40		Dom	Prudnicka 17
41		Dom	Prudnicka 19
42		Dom	Prudnicka 21
43		Dom	Prudnicka 23
44		Dom	Reymonta 2
45		Dom	Reymonta 5
46		Dom	Rynek 1
47		Dom	Rynek 2
48		Dom	Rynek 3
49		Dom	Rynek 4
50		Dom	Rynek 10
51		Dom	Wyzwolenia 10
52		Dom	Wyzwolenia 18
53		Spichrz	Wyzwolenia 18
54		Budynek administracyjny	Wyzwolenia 19
55		Dom	Wyzwolenia 29
56		Dom	Wyzwolenia 31
57		Dom	Wyzwolenia 33
58		Dom	Wyzwolenia 39
59		Dom	Wyzwolenia 41
60		Dom	Żeromskiego 4
61		Most	Wyzwolenia / Ścinawa Niemodlińska /

Uwaga:

- stodoły przy domu mieszkalnym przy ul. Kilińskiego 5 i przy Opolskiej 4a zostały rozebrane za zgodą WKZ,

1	BOREK	Dom d.karczma	Borek 25
2		Dom	Borek 2a
3		Dom	Borek 3a
4		Dom	Borek 5

5		Dom	Borek 5a
6		Dom	Borek 8
7		Dom	Borek 17
8		Dom	Borek 21
9		Dom	Borek 23
10		Dom	Borek 28
11		Dom	Borek 29
12		Dom	Borek 32
13		Dom	Borek 35
14		Dom	Borek 36
15		Dom	Borek 38
16		Dom	Borek 39
17		Dom	Borek 40
18		Dom	Borek 46
19		Dom	Borek 50

1	GRYŻÓW	Kapliczka	przy Gryżów 66
2		Kapliczka	przy Gryżów 16
3		Dwór	Gryżów
4		Dom	przy Młynie
5		Dom	Gryżów 2
6		Dom	Gryżów 3
7		Dom	Gryżów 4
8		Dom	Gryżów 6
9		Dom	Gryżów 16
10		Dom	Gryżów 19
11		Dom	Gryżów 21
12		Dom	Gryżów 23
13		Dom	Gryżów 24
14		Dom	Gryżów 32
15		Dom	Gryżów 40
16		Dom	Gryżów 43
17		Dom	Gryżów 46
18		Dom	Gryżów 47
19		Dom	Gryżów 65

Uwaga : wykazane w ewidencji obiekty - budynek gospodarczy, stodoła Gryżów 3, dom Gryżów 6a, stodoła Gryżów 40, stodoła Gryżów 47, dom Gryżów 87 nie istnieją

1	JEGIELNICA	Kościół	filialny p.w. św. Rozalii
2		d. Szkoła	Jegielnica 6

1	KUROPAS	Kaplica	Kuropas 34
2		Kapliczka słup.	Kuropas 13
3		Kapliczka słup.	Kuropas 24
4		Kapliczka słup.	Kuropas 28
5		Kapliczka słup.	Kuropas 30
6		Kapliczka słup.	pole
7		Kapliczka słup.	Droga do Korfantowa
8		Dom d.szkoła	Kuropas 37
9		Dom d.gospoda	Kuropas 9
10		Dom	Kuropas 3
11		Dom	Kuropas 10
12		Dom	Kuropas 12

13		Dom	Kuropas 19
14		Dom	Kuropas 20
15		Dom	Kuropas 24
16		Dom	Kuropas 25a
17		Dom	Kuropas 27
18		Dom	Kuropas 27a
19		Dom	Kuropas 29
20		Dom	Kuropas 30
21		Dom	Kuropas 34
22		Dom	Kuropas 36
23		Dom	Kuropas 38

1	KUŹNICA LIG.	Kaplica	p.w. MB Nieustającej Pomocy
2		Dom d.kuźnia	Kuźnica Ligocka 9
3		Dom d.szkoła	Kuźnica Ligocka 36
4		Dom	Kuźnica Ligocka 4
5		Dom	Kuźnica Ligocka 7
6		Dom	Kuźnica Ligocka 10
7		Dom	Kuźnica Ligocka 13
8		Dom	Kuźnica Ligocka 17
9		Dom	Kuźnica Ligocka 18
10		Dom	Kuźnica Ligocka 35
11		Dom	Kuźnica Ligocka 40
12		Dom	Kuźnica Ligocka 41
13		Dom	Kuźnica Ligocka 47
14		Dom	Kuźnica Ligocka 51
15		Dom	Kuźnica Ligocka 58
16		Dom	Kuźnica Ligocka 59
17		Dom	Kuźnica Ligocka 64
18		Dom	Kuźnica Ligocka 87
19		Dom	Kuźnica Ligocka 88
20		Dom	Kuźnica Ligocka 89
21		Dom	Kuźnica Ligocka 94
22		Dom	Kuźnica Ligocka 95
23		Dom	Kuźnica Ligocka 96
24		Dom	Kuźnica Ligocka 105
25		Dom	Kuźnica Ligocka 107
26		Dom	Kuźnica Ligocka 109
27		Dom	Kuźnica Ligocka 115
28		Dom	Kuźnica Ligocka 121

1	MYSZOWICE	Kaplica	p.w. MB Dobrej Rady
2		Dwór	
3		Park dworski	
4		Świetlica, sklep d.karczma	
5		Dom	Myszowice nr 3
6		Dom	Myszowice nr 9
7		Dom	Myszowice nr 24
8		Dom	Myszowice nr 28
9		Dom	Myszowice nr 34
10		Dom	Myszowice nr 35
11		Dom	Myszowice nr 38
12		Dom	Myszowice nr 40
13		Dom	Myszowice nr 41

14		Dom	Myszowice nr 43
15		Dom	Myszowice nr 45
16		Dom d.karczma	Myszowice nr 14a
17		Remiza	Myszowice

Uwagi

*uwzględniono aktualne dane adresowe,

2/ Dopuszczalne przebudowy, rozbudowy i modernizacje w/w obiektów oraz inne roboty budowlane prowadzone w tych obiektach i w ich otoczeniu oraz ewentualne ich rozbiórki prowadzić w oparciu o szczegółowe wytyczne, uzgodnienia i decyzje OWKZ. Na obszarach historycznie ukształtowanej zabudowy przyjmować linie zabudowy zgodnie z ich historycznie ukształtowanym przebiegiem. Prace projektowe i roboty budowlane przy obiektach zabytkowych winny prowadzić osoby posiadające właściwe zezwolenie WKZ oraz należące do właściwych izb samorządu zawodowego,

3/ Budynki i obiekty budowlane, objęte wpisem do ewidencji zabytków, poddaje się ochronie konserwatorskiej - przy przebudowach i modernizacji wymagane jest zachowanie (lub przywrócenie) zewnętrzznego architektonicznego wystroju i podziałów elewacji oraz ukształtowania bryłowego.

4/ Wyklucza się lokalizację zabudowy rolnej na terenach użytków rolnych na obszarze stanowisk archeologicznych.

5/ Projekty inwestycyjne w obszarze lub w pobliżu stanowisk archeologicznych wymagają uzgodnienia z OWKZ, lokalizacja stanowisk jest określona na rysunku planu,

6/ Roboty budowlane ziemne w ramach uzgodnionej przez OWKZ inwestycji w rejonie stanowisk archeologicznych wykonywać po uzyskaniu zezwolenia OWKZ - roboty te wykonywać pod nadzorem archeologicznym upoważnionej osoby lub instytucji.

7/ W przypadku odkrycia obiektów archeologicznych w czasie prowadzenia innych budowlanych robót ziemnych, roboty te należy wstrzymać i przeprowadzić ratownicze badania archeologiczne.

Rozdział XXVII

Zasady uzbrojenia, zadania dla realizacji celów publicznych

§ 1

Ustala się, że tereny objęte niniejszym planem obsługiwane będą infrastrukturą techniczną wg następujących zasad:

- 1/ zaopatrzenie w wodę z wodociągu zbiorowego Korfantów, Ścinawa Mała, Przydroże Małe,
- 2/ odprowadzenie ścieków sanitarnych kanalizacją sanitarną do grupowej oczyszczalni ścieków w Korfantowie oraz w oczyszczalniach lokalnych wsi; po podłączeniu terenów zabudowanych do systemów kanalizacji sanitarnej, sukcesywna likwidacja zbiorników wybieralnych, z których ścieki bezwzględnie wywozić należy transportem asenizacyjnym do punktów zlewnych na oczyszczalniach,
- 3/ odprowadzenie wód opadowych z utwardzonych terenów ulic, placów, parkingów po ich podczyszczeniu (separacji) - do kanalizacji deszczowej lub bezpośrednio do gruntu,
- 4/ zaopatrzenie w gaz przewiduje się z projektowanej do rozbudowy sieci gazowej (wg koncepcji gazyfikacji gminy) oraz w oparciu o własne źródła gazu (gaz płynny); dopuszcza się prowadzenie sieci gazowej również pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg a liniami zabudowy i terenów leśnych w przypadku braku możliwości zlokalizowania sieci
- 5/ zasilanie elektroenergetyczne, docelowo typu kablowego z istniejących lub projektowanych stacji transformatorowych z uwzględnieniem alternatywnie zwiększenia zapotrzebowania mocy przeznaczanej na cele grzewcze,
- 6/ sieć telekomunikacyjną realizować jako kablową,
- 7/ ogrzewanie obiektów w oparciu o kotłownie lokalne pracujące na bazie niskoemisyjnych źródeł energii lub wysokosprawnych systemów grzewczych opalanych proekologicznym paliwem stałym,
- 8/ zorganizowaną gospodarkę odpadami, polegającą na wstępnej segregacji i gromadzeniu stałych odpadów komunalnych w odpowiednich pojemnikach lub kontenerach na określonych miejscach poszczególnych posesji, skąd wywożone będą przez służby komunalne na gminne wysypisko śmieci w Korfantowie.

§ 2

Dla realizacji celów publicznych wyznacza się następujące zadania:

- 1) drogi i ulice krajowe, wojewódzkie, powiatowe i gminne,
- 2) obiekty zawierające funkcje publiczne,
- 3) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

Rozdział XXVIII

Obszary wysokiej ochrony wód podziemnych.

Znajdujące się na obszarze gminy Główne Zbiorniki Wód Podziemnych – GZWP 337 Lasy Niemodlińskie, Subzbiornik 338 Paczków – Niemodlin, GZWP, których granice oznaczono na rysunku planu, stanowią obszary wysokiej ochrony wód podziemnych.

Rozdział XXIX

Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi.

Na obszarach narażonych na niebezpieczeństwo wodami powodziowymi, określonych na rysunku planu, obowiązują przepisy szczególne (zgodnie z art.40 ust.1, art.83 ust.1 Ustawy z dnia 18.07.2001r. Prawo Wodne – Dz.U.Nr 115 poz.1229 z późn.zm.). W zlewni rzeki Ścinawy Niemodlińskiej uwzględnić należy ochronę wód i ochronę przeciwpowodziową.

Rozdział XXX
Opłaty od wzrostu wartości nieruchomości

Zgodnie z art. 36 ust.3 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się stawkę procentową służącą rozliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:

- 20 % - dla projektowanego terenu określonego w planie symbolem PP, PPS
- 10 % - dla terenów projektowanej zabudowy określonej symbolem ML,
- 5 % - dla terenów projektowanej zabudowy określonej symbolami MN,
- 0 % - dla terenów pozostałych.

Rozdział XXXI
Przepisy końcowe

§ 1

Obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic 3 Maja, Powstańców Śl., Fredry, Mickiewicza i Słowackiego w Korfantowie zatwierdzonego Uchwałą nr XVII/119/2000 Rady Miejskiej w Korfantowie z dnia 25 kwietnia 2000 r.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Korfantowa.

§ 3

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Korfantowie