UCHWAŁA NR XXII/187/2016
RADY GMINY POKÓJ

z dnia 12 października 2016 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pokój

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XXXVIII/282/2010 Rady Gminy Pokój z dnia 22 lutego 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz uchwałą Nr V/49/2015 Rady Gminy Pokój z dnia 26 marca 2015 r. w sprawie zmiany uchwały Rady Gminy Pokój nr XXXVIII/282/2010 z dnia 22 lutego 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, **Rada Gminy Pokój uchwala, co następuje:**

DZIAŁ I.
USTALENIA WPROWADZAJĄCE

§ 1. 1 Stwierdza się, że ustalenia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pokój nie naruszają ustaleń zmiany "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pokój dla obszaru wsi Pokój", uchwalonego uchwałą Nr XVIII/153/2012 Rady Gminy Pokój z dnia 26 listopada 2012 r.

2. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pokój, zwaną dalej „planem miejscowym".

§ 2. 1. Plan miejscowy obejmuje część obrębu ewidencyjnego wsi Pokój, w granicach określonych na rysunku planu w skali 1 : 2000.

2. Część tekstowa stanowi treść uchwały, rysunek planu jest integralną częścią uchwały i stanowi załącznik nr 1.

3. Ponadto załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) rozstrzygnięcie Rady Gminy Pokój o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu miejscowego w czasie jego wyłożenia do publicznego wglądu - załącznik nr 2;

2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Pokój o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik nr 3.

4. Załączniki nr 2 i 3, o których mowa w ust. 3 nie stanowią ustaleń planu.

§ 3. 1. Obowiązują ustalenia planu miejscowego zawarte w treści niniejszej uchwały oraz następujące ustalenia rysunku planu miejscowego:

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

2) linie zabudowy - nieprzekraczalne;

3) przeznaczenie terenów określone kolorem, wskazaniem jednostki przestrzennej oraz symbolem literowym i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów;

4) strefa ochrony sanitarnej cmentarzy;

5) obiekty wpisane do rejestru zabytków województwa opolskiego;

6) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków;

7) stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków województwa opolskiego;

8) pomniki przyrody;

9) obszary występowania grzybów chronionych;

10) obiekty stanowiące dominanty przestrzenne;

11) kierunki utrzymania i ochrony ekspozycji dominant przestrzennych z osi widokowych;

12) strefa „A" ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego obejmująca obszar dawnego założenia pałacowego i domów kawalerskich, otoczenie kościołów ewangelickiego i katolickiego, Park Przypałacowy (tzw. park francuski), Park Uzdrowiskowy (tzw. mały park angielski), zaplecze Parku Przypałacowego (teren tzw. ogrodnictwa), Ogród Książęcy (d. menażeria), Ogród Angielski (tzw. duży park angielski) oraz obszar komponowanych krajobrazów;

13) strefa „B" ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego wsi Pokój z radialnym układem przestrzennym;

14) strefa „K" ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego obejmująca obszar Książęcego Zwierzyńca w historycznych granicach;

15) granica ochrony konserwatorskiej parków;

16) pasy technologiczne napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV i 15 kV.

2. Pozostałe oznaczenia rysunku planu miejscowego, nie wymienione w ust. 1 niniejszego paragrafu, nie stanowią obowiązujących ustaleń planu miejscowego, pełnią funkcję informacyjną.

§ 4. 1. Stosownie do przedmiotu i problematyki ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie określa się w planie miejscowym wymaganych obowiązkowo:

1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak współczesnych wartości kulturowych w obszarze objętym zmianą planu miejscowego;

2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, udokumentowanych złóż kopalin – ze względu na brak takich terenów i obiektów;

3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, z wyjątkiem terenu A-1R, na którym określa się na 20 lat tymczasowe zagospodarowanie na potrzeby wierceń dla poszukiwania wód termalnych i leczniczych.

§ 5. 1. Określenia i nazwy użyte w planie miejscowym oznaczają odpowiednio:

1) **przepisy odrębne** – aktualne w trakcie realizacji ustaleń planu miejscowego przepisy ustaw i rozporządzeń oraz przepisy aktów prawa miejscowego;

2) **przeznaczenie podstawowe terenu** – przeznaczenie terenu, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi oraz oznaczone stosownym symbolem literowym;

3) **przeznaczenie uzupełniające terenu** – przeznaczenie terenu, innego niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe terenu, lecz nie występuje samodzielnie na danym terenie;

4) **teren** – fragment obszaru objętego planem miejscowym, wydzielony liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i zabudowy, wyznaczony na rysunku planu miejscowego oraz oznaczony stosownym symbolem, w obrębie terenu obowiązują przypisane w tekście planu ustalenia;

5) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków; linia zabudowy uwzględnia możliwość przekroczenia tej linii elementami budynku dopuszczonymi przepisem odrębnym.

2. Inne określenia i nazwy użyte w planie miejscowym należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

DZIAŁ II.
USTALENIA OGÓLNE
Rozdział 1.
Przeznaczenie terenów

§ 6. W granicach planu miejscowego wydziela się ściśle określonymi liniami rozgraniczającymi następujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczone symbolem MN;

2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - oznaczone symbolem MW;

3) tereny zabudowy usługowej - oznaczone symbolem U;

4) tereny zabudowy usługowej z zakresu oświaty - oznaczone symbolem UO;

5) tereny zabudowy usługowej z zakresu kultu religijnego - oznaczone symbolem UK;

6) tereny sportu i rekreacji - oznaczone symbolem US;

7) tereny zabudowy usługowej, tereny zieleni rekreacyjnej - oznaczone symbolem UZR;

8) tereny zabudowy usługowej, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej - oznaczone symbolem UM;

9) tereny zabudowy usługowej, tereny zabudowy mieszkaniowej letniskowej - oznaczone symbolem UML;

10) tereny zabudowy usługowej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczone symbolem UMN;

11) tereny rolnicze - oznaczone symbolem R;

12) tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, leśnych - oznaczone symbolem RU;

13) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych - oznaczone symbolem RM;

14) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny zabudowy usługowej - oznaczone symbolem PU;

15) tereny lasów - oznaczone symbolem ZL;

16) tereny przeznaczone do zalesienia - oznaczone symbolem ZLp;

17) tereny historycznych parków - oznaczone symbolem Zpz;

18) tereny zieleni urządzonej - oznaczone symbolem ZP;

19) tereny zieleni izolacyjnej - oznaczone symbolem ZI;

20) tereny zieleni przywodnej - oznaczone symbolem ZW;

21) tereny cmentarzy - oznaczone symbolem ZC;

22) tereny zieleni rekreacyjnej nadwodnej - oznaczone symbolem ZR;

23) tereny zieleni naturalnej, oznaczone symbolem ZO;

24) tereny wód powierzchniowych śródlądowych - oznaczone symbolem WS;

25) tereny komunikacji kolejowej, nr 301 relacji Opole - Namysłów - oznaczone symbolem KK;

26) tereny dróg publicznych klasy głównej w ciągu drogi wojewódzkiej nr 454 relacji Opole – Namysłów - oznaczone symbolem KDG;

27) tereny dróg publicznych klasy lokalnej - oznaczone symbolem KDL;

28) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej - oznaczone symbolem KDD;

29) tereny dróg wewnętrznych - oznaczone symbolem KDW;

30) tereny dróg pieszo - jezdnych - oznaczone symbolem KDY;

31) tereny ciągów pieszych - oznaczone symbolem KDX;

32) tereny dróg transportu rolniczego i leśnego - oznaczone symbolem KDR,

33) tereny parkingów - oznaczone symbolem KP;

34) tereny infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki - oznaczone symbolem E;

35) tereny infrastruktury technicznej z zakresu wodociągów - oznaczone symbolem W;

36) tereny infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji - oznaczone symbolem K;

37) tereny infrastruktury technicznej z zakresu telekomunikacji – oznaczone symbolem T.

Rozdział 2.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 7. 1. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego nakazuje się realizować poprzez respektowanie ustaleń planu miejscowego w zakresie:

1) podstawowego przeznaczenia terenów, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) stosowania ustaleń określających minimalne wielkości nowo wydzielanych działek budowlanych;

3) przestrzegania zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, nieprzekraczalnej linii zabudowy, standardów przestrzennych, parametrów i cech zabudowy;

4) ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;

5) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

2. Ustala się zasady i warunki usytuowania w obszarze planu tablic reklamowych, urządzeń reklamowych i szyldów:

1) zakazuje się sytuowania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych;

2) dopuszcza się sytuowanie tablic i słupów ogłoszeniowych oraz elementów informacji turystycznej, w szczególności tablic, drogowskazów, map;

3) ustala się umieszczanie 1 szyldu dla 1 działalności prowadzonej na nieruchomości, dostosowanego gabarytem, formą i stylem do cech budynku;

4) szyldy umieszczane na budynkach nie mogą zniekształcać elewacji i bryły budynku, winny być umieszczone nie wyżej niż na wysokości stropu nad 1 kondygnacją;

5) w przypadku potrzeby zastosowania kilku szyldów dla kilku działalności na nieruchomości, należy ujednolicić ich gabaryty, formę i styl.

3. Dla ogrodzeń planowanych określa się następujące warunki:

1) ustala się wysokość ogrodzenia frontowego nie większą niż 1,60 m od strony dróg publicznych oraz wysokość nie większą niż 1,40 m od strony ulic wewnętrznych;

2) należy stosować ogrodzenia ażurowe, dopuszcza się podmurówkę o wysokości do 0,5 m;

3) zakazuje się ogrodzeń pełnych, w tym z prefabrykatów betonowych.

4. Zakazuje się grodzenia działek przylegających do terenów wód, oznaczonych symbolem WS oraz cieków i rowów w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu.

5. Obiekty małej architektury winny odpowiadać swoim usytuowaniem, skalą i jednolitym charakterem, położeniem w miejscu szczególnie cennym z punktu widzenia ochrony konserwatorskiej, historycznego układu urbanistycznego i krajobrazu kulturowego.

6. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczającej dróg (ulic), na terenach istniejącej i planowanej zabudowy:

1) 10,0 m od drogi KDG;

2) 8,0 m od dróg KDL;

3) 5,0 m od drogi KDD i terenów parkingów;

4) 5,0 od drogi KDW;

5) 4,0 m od drogi pieszo – jezdnej KDY;

6) 4,0 m od ciągu pieszego KDX;

7) 5,0 od drogi transportu rolniczego i leśnego KDR.

7. Nieprzekraczalne linie zabudowy ustalone w ust. 6, należy na terenach zabudowanych stosować jak poniżej:

1) ustala się, że w przypadkach lokalizacji nowych budynków w plombach istniejącej zabudowy, linię zabudowy należy określić indywidualnie w nawiązaniu do usytuowania sąsiednich istniejących budynków,

2) ustala się, że istniejące budynki, usytuowane w odległościach mniejszych niż podane w ust. 6, mogą być zachowane i utrzymywane w istniejącej powierzchni zabudowy;

3) w granicach stref ochrony konserwatorskiej należy zachować historyczne usytuowanie istniejących budynków;

4) w przypadku braku oznaczenia linii zabudowy na rysunku planu należy postępować zgodnie z przepisem odrębnym;

8. Należy zachować odległości usytuowania obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni, zgodnie z przepisem odrębnym;

9. Należy uwzględniać ustalenia regulacyjne:

1) zachować najmniejszą odległość 4,0 m, usytuowania obiektów budowlanych na terenach sąsiadujących z terenami zieleni, oznaczonej symbolami ZPz, ZP, ZI i ZW, od linii rozgraniczających te tereny;

2) na terenie oznaczonym symbolem E-1MN należy zachować najmniejszą odległość 10,0 m usytuowania obiektów budowlanych od granic terenu oznaczonego symbolem E-2ZP, w jego części wzdłuż zabytkowego parku E-1ZPz;

3) zachować najmniejszą odległość budynków od granicy lasu, zgodnie z przepisem odrębnym;

4) zachować najmniejszą odległość budynków od granicy terenów dolesień ZLd – jak dla lasów.

Rozdział 3.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu

§ 8. Dla terenów zawartych w granicach planu miejscowego ustala się następujące zasady ochrony poszczególnych elementów miejscowego środowiska:

1) w zakresie ochrony czystości i zasobów wód podziemnych i powierzchniowych:

a) nakazuje się respektować w pełni zasady uregulowań gospodarki wodno – ściekowej, ustalone w planie miejscowym,

b) ustala się, że prowadzenie wszelkich prac na terenach wód powierzchniowych śródlądowych musi być zgodne z przepisami odrębnymi w tym zakresie oraz z wymogami planu gospodarowania wodami w dorzeczu Odry,

c) nakazuje się chronić przed zanieczyszczeniem wody stawów oraz otwartych urządzeń melioracji szczegółowych,

d) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do wód lub gruntu, uwarunkowane spełnieniem wymagań, zawartych w przepisach odrębnych.

2) w zakresie zachowania właściwego standardu jakości powietrza i klimatu akustycznego:

a) ustala się następujące zasady rozwiązań w zakresie gospodarki cieplnej:

- przy zastosowaniu instalacji o niskich wskaźnikach emisyjnych,

- przy udziale odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW, z wyłączeniem instalacji do wytwarzania biogazu rolniczego,

- zakazuje się stosowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW,

b) działalność przedsięwzięć lokalizowanych w obszarze planu miejscowego nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami terenu lub działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,

c) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku wyrażony równoważnym poziomem dźwięku, mierzony na granicy nieruchomości, należy przyjmować zgodnie z przepisem odrębnym;

3) w zakresie ochrony powierzchni ziemi:

a) nakazuje się uregulowanie gospodarki odpadami komunalnymi,

b) w granicach obszaru planu dopuszcza się dokonanie zmiany ukształtowania terenu jedynie w zakresie niezbędnym do realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu, przy czym dokonane zmiany nie mogą:

- znacząco zniekształcać naturalnej rzeźby terenu,

- powodować powierzchniowego spływu wód opadowych i roztopowych na położone niżej tereny sąsiadujące;

4) w zakresie ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego:

a) dla obszaru „Stobrawskiego Parku Krajobrazowego" obowiązują zasady zagospodarowania, ustalone w przepisach odrębnych,

b) ustala się ochronę i rewaloryzację zabytkowych parków: Park Przypałacowy (tzw. park francuski), Park Uzdrowiskowy (tzw. mały park angielski) i Ogród Angielski (tzw. duży park angielski) na terenach oznaczonych symbolem E-1ZPz i E-2ZPz,

c) nakazuje się chronić, drzewa uznane za pomniki przyrody:

- grupę drzew: 2 dęby szypułkowe i jesion wyniosły, znajdujące się na gruntach leśnych, obręb Kup, oddział 129a,

- dąb szypułkowy, znajdujący się na gruntach leśnych, obręb Kup, oddział 98b,

- sosnę wejmutkę, znajdującą się na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem E-1ZPz,

d) planuje się uznać za pomnik przyrody żywej i objąć ochroną platan klonolistny znajdujący się na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem E-1ZP,

e) należy respektować, określoną w przepisach odrębnych, ścisłą ochronę dziko występujących roślin, grzybów,

f) nakazuje się nową zabudowę harmonijnie wkomponować w krajobraz naturalny i kulturowy, zachowując ich walory i chroniąc wglądy widokowe,

g) nakazuje się w pełni respektować wskaźniki udziału powierzchni biologicznie czynnej, określone w ustaleniach szczegółowych uchwały,

h) nakazuje się prowadzić gospodarkę drzewostanem w obrębie szpalerowych nasadzeń przydrożnych drzew,

i) przy nasadzeniach zieleni zaleca się stosować dobór rodzimych gatunków roślin, zgodny z charakterem miejscowych siedlisk przyrodniczych,

j) przy nasadzeniach zieleni zakazuje się stosowania inwazyjnych gatunków roślin,

k) planuje się objęcie ochroną prawną zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Leśne Stawy", obejmujący obszar komponowanych krajobrazów w strefie „A" ochrony konserwatorskiej oraz południową część historycznego „Zwierzyńca" w strefie „K" ochrony konserwatorskiej,

l) ustanawia się strefy ochrony konserwatorskiej, których ustalenia zawierają zasady kształtowania krajobrazu.

Rozdział 4.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

§ 9. 1. Ustanawia się obszary ochrony konserwatorskiej oraz zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków historycznego układu urbanistycznego oraz krajobrazu kulturowego wsi Pokój:

1) w strefie „A" ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego, która obejmuje obszar dawnego założenia pałacowego i domów kawalerskich, otoczenie kościołów ewangelickiego i katolickiego, Park Przypałacowy (tzw. park francuski), Park Uzdrowiskowy (tzw. mały park angielski), zaplecze Parku Przypałacowego (tzw. teren ogrodnictwa), Ogród Książęcy (d. menażerię), Ogród Angielski (tzw. duży park angielski) oraz obszar komponowanych krajobrazów - według granic oznaczonych na rysunku planu, w obszarze zabudowanym:

a) należy chronić istniejący układ przestrzenny, z wysokim stopniem zachowania mało przekształconej historycznej struktury,

b) należy zachować istniejący historyczny układ komunikacyjny, w tym istniejące przekroje ulic i nawierzchnie ciągów komunikacyjnych, zasady zagospodarowania istniejących historycznie parceli oraz ich historyczne podziały,

c) należy zachować i chronić istniejące obiekty zabytkowe i wartości kulturowe,

d) należy utrzymać i chronić ekspozycję dominant przestrzennych z osi widokowych,

e) należy zachować proporcje wysokościowe sylwety urbanistycznej wraz z dominantami wysokościowymi,

f) ustala się, przy przebudowie, rozbudowie, nadbudowie i odbudowie budynków, obowiązek nawiązania gabarytami, sposobem kształtowania bryły budynku i użytymi materiałami elewacyjnymi do miejscowej tradycji architektonicznej, w tym: należy zachować kształt, rozmiary, podziały otworów okiennych i drzwiowych zgodnie z historycznym wizerunkiem budynków,

g) ustala się przy budowie nowych budynków obowiązek ich harmonijnego dostosowania do historycznej kompozycji przestrzennej i architektonicznej w zakresie ich lokalizacji, sposobu zagospodarowania, skali, ukształtowania bryły budynku: w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu wyniesienia parteru, podziałów architektonicznych, użytych materiałów budowlanych, kształtowania elewacji w nawiązaniu do charakteru budynków historycznych o zachowanych walorach,

h) należy zachować w budynkach zabytkowych cechy im właściwe,

i) ustala się, w planowanych i przekształcanych budynkach mieszkalnych jednorodzinnych dachy spadziste o symetrycznym nachyleniu połaci dachowej 35^0 - 45^0 nawiązującym do sąsiedztwa,

j) dopuszcza się dla budynków usługowych, przemysłowych, hodowlanych dachy o nachyleniu połaci dachowych 21^0 - 45^0,

k) planowane budynki, z wyjątkiem budynków mieszkalnych jednorodzinnych, nie mogą przekroczyć wysokości 11,0 m i 3 kondygnacji naziemnych,

l) planowane budynki mieszkalne jednorodzinne nie mogą przekroczyć wysokości 10,0 m i 2 kondygnacji naziemnych, w tym poddasze użytkowe,

m) obowiązuje pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub cementową w odcieniach czerwieni, brązu lub w kolorze grafitowym, zakazuje się okładzin ścian budynków mieszkalnych z tworzyw sztucznych,

n) dopuszcza się pokrycie dachów budynków usługowych, magazynowych, hodowlanych materiałem innym niż dachówka ceramiczna lub cementowa,

o) dla istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych, z dachem o nachyleniu połaci dachowych mniejszym niż 30^0, dopuszcza się utrzymanie bez zmian obecnego nachylenia połaci oraz rodzaju pokrycia dachu,

p) zakazuje się stosowania pełnych, jaskrawych kolorów do elewacji budynków, nakazuje się kolory stonowane, z przewagą barw złamanych w odcieniach bieli, szarości i beżu,

q) dopuszcza się wyposażenie zabudowy w elementy współczesnych standardów użytkowych, bez naruszenia wystroju eksponowanych elewacji budynków,

r) zakazuje się realizacji napowietrznych linii elektroenergetycznych i telefonicznych, dopuszcza się ich adaptację;

2) w obszarach Parku Przypałacowego, Parku Uzdrowiskowego, Ogrodu Książęcego, Ogrodu Angielskiego oraz obszarze komponowanych krajobrazów według granic oznaczonych na rysunku planu, obowiązują zasady zagospodarowania stosownie do zapisów przepisów odrębnych, a także:

a) ustala się zachowanie i odtworzenie historycznego układu dróg parkowych, kanałów i rowów,

b) ustala się zachowanie osi kompozycyjnych i powiązań widokowych,

c) nakazuje się zachowanie, rewaloryzację i odtworzenie historycznych kompozycji układów zieleni;

d) nakazuje się zachowanie, rewaloryzację elementów przestrzennych: budowli, budynków, rzeźby i architektury parkowej,

e) nakazuje się zachowanie i ochronę historycznych reliktów zagospodarowania terenu, w szczególności dróg i alei, kanałów, rowów ogrodzeń, grobli, przepustów i stawów z wyspami,

f) dopuszcza się odtworzenie budynków i obiektów historycznych.

2. Ustanawia się strefę „B” ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego wsi Pokój z radialnym układem przestrzennym według granic oznaczonych na rysunku planu, w strefie tej:

1) nakazuje się respektowanie radialnego układu przestrzennego w tym komunikacyjnego oraz oparcie nowych podziałów terenu na nadrzędnej funkcji głównych kierunków układu radialnego;

2) należy zachować istniejący historyczny układ komunikacyjny, w tym istniejące przekroje ulic i nawierzchnie ciągów komunikacyjnych, zasady zagospodarowania istniejących historycznie parceli oraz ich historyczne podziały;

3) należy zachować i chronić istniejące obiekty zabytkowe i wartości kulturowe;

4) należy utrzymać i chronić ekspozycję dominant przestrzennych z osi widokowych;

5) należy zachować proporcje wysokościowe sylwety urbanistycznej wraz z dominantami wysokościowymi;

6) ustala się, przy przebudowie, rozbudowie, nadbudowie i odbudowie budynków, obowiązek nawiązania gabarytami, sposobem kształtowania bryły budynku i użytymi materiałami elewacyjnymi do miejscowej tradycji architektonicznej, w tym: należy zachować kształt, rozmiary, podziały otworów okiennych i drzwiowych zgodnie z historycznym wizerunkiem budynków;

7) ustala się przy budowie nowych budynków obowiązek ich harmonijnego dostosowania do historycznej kompozycji przestrzennej i architektonicznej w zakresie ich lokalizacji, sposobu zagospodarowania, skali, ukształtowania bryły budynku:w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu wyniesienia parteru, podziałów architektonicznych, użytych materiałów budowlanych, kształtowania elewacji w nawiązaniu do charakteru budynków historycznych o zachowanych walorach;

8) należy zachować w budynkach zabytkowych cechy im właściwe;

9) ustala się, w planowanych i przekształcanych budynkach mieszkalnych jednorodzinnych dachy spadziste o symetrycznym pochyleniu połaci dachowej 35^0 - 45^0 nawiązującym do sąsiedztwa;

10) dopuszcza się dla budynków usługowych, przemysłowych, hodowlanych dachy o spadku 21^0 - 45^0, na terenach oznaczonych symbolami A-3U, E-4U i E-5U dopuszcza się dachy płaskie o nachyleniu połaci dachowych do 12^0;

11) planowane budynki, z wyjątkiem budynków mieszkalnych jednorodzinnych, nie mogą przekroczyć wysokości 11,0 m i 3 kondygnacji naziemnych;

12) dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolami A-3U, E-4U i E-5U wysokość planowanych budynków nie przekraczającą 13,0 m i 3 kondygnacji naziemnych;

13) planowane budynki mieszkalne jednorodzinne nie mogą przekroczyć wysokości 10,0 m i 2 kondygnacji naziemnych, w tym poddasze użytkowe;

14) obowiązuje pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub cementową w odcieniach czerwieni, brązu lub w kolorze grafitowym, zakazuje się okładzin ścian budynków mieszkalnych z tworzyw sztucznych;

15) dopuszcza się pokrycie dachów budynków usługowych, magazynowych, inwentarskich, produkcyjnych materiałem innym niż dachówka ceramiczna lub cementowa;

16) dla istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych, z dachem o nachyleniu połaci dachowych mniejszym niż 30^0, dopuszcza się utrzymanie bez zmian obecnego nachylenia połaci oraz rodzaju pokrycia dachu;

17) zakazuje się stosowania pełnych, jaskrawych kolorów do elewacji budynków, nakazuje się kolory stonowane, z przewagą barw złamanych w odcieniach bieli, szarości i beżu;

18) dopuszcza się wyposażenie zabudowy w elementy współczesnych standardów użytkowych, bez naruszenia wystroju eksponowanych elewacji budynków;

19) zakazuje się realizacji napowietrznych linii elektroenergetycznych i telefonicznych, dopuszcza się ich adaptację;

20) dopuszcza się dachy płaskie o spadku połaci dachowych do 12^0 dla budynków mieszkalnych, uwarunkowane harmonijnym dostosowaniem do sąsiedniej zabudowy.

3. Ustanawia się strefę „K” ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego obejmującą część obszaru Książęcego Zwierzyńca w historycznych granicach - według granic oznaczonych na rysunku planu, w strefie tej:

1) należy wyodrębnić struktury historycznej kompozycji krajobrazowej i układu komunikacji;

2) nakazuje się zachowanie i wyeksponowanie historycznych reliktów rozplanowania układu komunikacyjnego i kompozycyjnego Zwierzyńca;

3) ustala się w szczególności zachowanie, ochronę i wyeksponowanie placu, tzw. Gwiazdy Erdmanna oraz Gwiaździstego Placu Myśliwskiego wraz z zachowanymi reliktami;

4) nakazuje się zachowanie i ochronę historycznych reliktów zagospodarowania terenu, w szczególności dróg i alei, kanałów, rowów ogrodzeń, grobli, przepustów i stawów z wyspami.

§ 10. 1. Ustala się objęcie ochroną konserwatorską istniejące obiekty zabytkowe, ujęte w gminnej ewidencji zabytków:

1) układ ruralistyczny wsi;

2) wyposażenie kościoła ewangelickiego tzw. Kościoła Zofii – ul. 1-go Maja;

3) dawny dom parafialny parafii ewangelicko – augsburskiej, ul. 1 Maja 11;

4) kościół p.w. Podwyższenia św. Krzyża;

5) dom mieszkalny (stare przedszkole), ul. Kościelna 4;

6) cmentarz żydowski, ul. Kolejowa;

7) Kościół Ewangelicko – Augsburski „Kościół Zofii", ul. 1-go Maja;

8) cmentarz katolicki, ul. Wolności;

9) Dom Masztalerza, ul. Brzeska 1;

10) cmentarz Ewangelicko – Augsburski, ul. 1-go Maja;

11) stara plebania (katolicka), ul. Kościelna 9;

12) plebania ewangelicka, ul. 1-go Maja 12;

13) budynek ośrodka zdrowia, ul. Nowy Świat 20;

14) dom mieszkalny, ul. Wolności 36;

15) dom mieszkalny, ul. 1-go Maja 31;

16) dawny zajazd obok domu mieszkalnego, ul. Namysłowska 5;

17) dworzec kolejowy, ul. Namysłowska 34;

18) dom mieszkalny, ul. Kościelna 1;

19) dom mieszkalny, ul. 1-go Maja 23;

20) dom mieszkalny, ul. 1-go Maja 18;

21) dom mieszkalny, ul. 1-go Maja 17;

22) dom mieszkalny, ul. Brzeska 31, obecnie Skośna 1;

23) dom mieszkalny, ul. Skośna 3;

24) budynek gospodarczy, ul. Skośna 3;

25) wodociągowa wieża ciśnień – kolejowa, ul. Wołczyńska 2;

26) dom mieszkalny, ul. Żeromskiego 31a;

27) dom mieszkalny, ul. 1-go Maja 25;

28) dom mieszkalny, ul. Wolności 30;

29) dom mieszkalny, ul. 1-go Maja 36;

30) dom mieszkalny, ul. Krzywa 4;

31) dom mieszkalny, ul. Średnia 6;

32) kolumna triumfalna z orłem;

33) zespół rzeźb założenia parkowego;

34) pomnik nagrobny Hansa von Burgsdorfa – cmentarz ewangelicki;

35) pomnik z lwem – XIX-wieczny park, obrzeże w pobliżu ul. Opolskiej;

36) pomnik nagrobny hr. Württemberga;

37) park francuski i angielski z pawilonami i pomnikami oraz grunty zalesione obszar 173,01 – 193;

38) park zabytkowy.

2. Roboty budowlane w obrębie obiektów i na obszarach, wymienionych w ust. 1 należy wykonywać zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

§ 11. 1. Ustala się objęcie ochroną konserwatorską istniejące obiekty, wpisane do rejestru zabytków województwa opolskiego:

1) kościół pw. Podwyższenia Krzyża Świętego;

2) kościół ewangelicki „Kościół Zofii”;

3) dom parafialny, ul. 1- go Maja 11;

4) cmentarz parafialny, ul. Wolności;

5) cmentarz ewangelicko-augsburski, ul. 1-go Maja;

6) cmentarz żydowski, ul. Kolejowa;

7) park;

8) dom „Mateusza”, ul. Brzeska 1;

9) dom (ruina), ul. Brzeska 20;

10) dom, ul. Kościelna 1;

11) dom (plebania), ul. 1-go Maja 12;

12) dom, ul. 1-go Maja 18;

13) dom, ul. Namysłowska 5;

14) dom, ul. Wolności 36.

2. Dla obiektów i obszarów, o których mowa w ust. 1 nakazuje się spełnić wymogi przepisów odrębnych.

§ 12. 1. Ustala się objęcie ochroną konserwatorską, wymienione poniżej stanowiska archeologiczne:

1) stanowisko nr 1 – grodzisko z wczesnego średniowiecza w miejscu zwanym Szwedzkim Zamkiem - lokalizacja oznaczona na rysunku planu, niepotwierdzone;

2) stanowisko nr 2 – ślad osadnictwa z neolitu – brak lokalizacji;

3) stanowisko nr 3 – punkt osadniczy kultury łużyckiej z epoki brązu – brak lokalizacji;

4) stanowisko nr 4 – ślad osadnictwa, pradzieje – brak lokalizacji,

5) stanowisko nr 5 – punkt osadniczy – brak lokalizacji.

2. Ustala się na wszystkich terenach objętym obszarem planu ochronę potencjalnych zabytków archeologicznych, pozyskiwanych w trakcie robót ziemnych, budowlanych lub jako znaleziska przypadkowe.

3. Postępowanie z przedmiotami lub obiektami o cechach zabytkowych, odkrytymi na terenach objętym planem należy prowadzić z uwzględnieniem wymogów przepisów odrębnych.

§ 13. 1. Planuje się objęcie ochroną w postaci uznania za pomnik historii osi sakralnej tworzonej przez: kościół ewangelicki „Kościół Zofii", cmentarz ewangelicko-augsburski i kościół katolicki oraz osi świeckiej: plac po nieistniejącym pałacu – park wraz z terenami historycznego Zwierzyńca.

2. Planuje się utworzenie parku kulturowego w obszarze strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego obejmującej obszar dawnego założenia pałacowego i domów kawalerskich, otoczenie kościołów ewangelickiego i katolickiego, Park Przypałacowy (tzw. park francuski) oraz Park Uzdrowiskowy (tzw. mały park angielski), zaplecze Parku Przypałacowego (teren tzw. Ogrodnictwa) i Ogród Książęcy (d. menażeria).

Rozdział 5.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej

§ 14. 1. Plan miejscowy określa jako przestrzenie publiczne, oznaczone symbolami i wydzielone liniami rozgraniczającymi, tereny obejmujące:

1) drogi (ulice) klasy lokalnej, oznaczone symbolem KDL;

2) drogi (ulice) klasy dojazdowej oznaczone symbolem KD;

3) tereny stawów oznaczone symbolem WS;

4) tereny zabytkowych parków oznaczonych symbolem ZPz;

5) tereny zieleni publicznej, zieleńce, oznaczone symbolem ZP;

6) tereny sportu i rekreacji, oznaczone symbolem US;

7) tereny parkingów publicznych, oznaczone symbolem KP.

2. Wymagania kształtowania przestrzeni publicznych ustala się następująco:

1) na terenach przestrzeni publicznych należy zachować ustalony planem miejscowym rodzaj przeznaczenia terenu oraz standardy, parametry i wskaźniki zabudowy;

2) dla terenów dróg publicznych klas lokalnej i dojazdowej obowiązują następujące ustalenia:

a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą na warunkach określonych w przepisach odrębnych,

b) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury i zieleni na warunkach określonych w przepisach odrębnych,

c) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów usługowo – handlowych na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

3) przestrzenie i ciągi piesze winny uwzględniać potrzeby osób niepełnosprawnych;

4) wymagania dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zapisano w ustaleniach ogólnych oraz w ustaleniach szczegółowych, dotyczących zabytkowego parku, oznaczonego symbolami E-1ZPz i E-2ZPz;

5) na terenie parkingu oznaczonego symbolem E-4KP należy wprowadzić zieleń izolacyjną od strony zabudowy mieszkaniowej oraz na terenach wszystkich parkingów oznaczonych symbolami E-2KP, E-3KP i E4-KP zieleń stanowiącą element kształtowania przestrzeni parkingu.

Rozdział 6.
Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 15. 1 Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu zostały zawarte w ustaleniach szczegółowych.

2. Minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ustalono w § 22.

Rozdział 7.
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie,ustanowionych na podstawie przepisów odrębnych

§ 16. 1. Teren zawarty w granicach planu miejscowego znajduje się w obszarze Stobrawskiego Parku Krajobrazowego.

2. Należy respektować zasady zagospodarowania i ograniczenia określone w przepisach odrębnych dla obszaru chronionego wyszczególnionego w ust. 1.

Rozdział 8.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 17. Ustala się scalanie i podział nieruchomości, dokonywane zgodnie z przepisami odrębnymi, warunkowane respektowaniem ustaleń planu miejscowego w zakresie: przeznaczenia terenu, linii rozgraniczających, zasad kształtowania zabudowy, wskaźników zagospodarowania terenów, zasad obsługi komunikacji oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy.

§ 18. Minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych należy dokonać wg następujących zasad:

1) wielkość nowo wydzielonych działek powinna być dostosowana do przeznaczenia terenu określonego w planie miejscowym i umożliwić lokalizację budynków zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie, bez konieczności uzyskania odstępstwa od tych przepisów;

2) należy zachować lub uczytelnić w terenie istniejące historyczne podziały parcelacyjne, dopuszcza się oznaczenie granic parcel w terenie, w szczególności usytuowaniem ogrodzeń lub obiektów małej architektury;

3) ustala się dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, na terenach oznaczonych symbolami MN, UMN i UM minimalną powierzchnię działki - 700m^2, minimalną szerokość frontu działki 18 m;

4) nie ustala się powierzchni działki na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonej symbolem MW;

5) ustala się dla zabudowy mieszkaniowej letniskowej na terenach oznaczonych symbolem UML minimalną powierzchnię działki budowlanej - 400 m^2, minimalną szerokość frontu działki 13 m;

6) nie ustala się na terenach zabudowy usługowej oznaczonych symbolem U i UP minimalnej powierzchni działki budowlanej i szerokość frontu działki;

7) nie ustala się dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, na terenach oznaczonych symbolem PU, minimalnej powierzchni działki i minimalnej szerokości frontu działki;

8) dopuszcza się zastosowanie innych parametrów działek budowlanych, w przypadkach uzasadnionych nieregularnym kształtem obszaru objętego podziałem lub skrajnym usytuowaniem działki przy granicy takiego obszaru;

9) nakazuje się, by kąt położenia granic działki w odniesieniu do obsługującego pasa drogowego wynosił 90^0, z tolerancją do 10%;

10) dopuszcza się zastosowanie innego podziału nieruchomości w celu dostosowania granic do planowanego gospodarowania nieruchomością.

§ 19. Przy wydzielaniu działek dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej obowiązują następujące ustalenia:

1) minimalna szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 1,0 m;

2) minimalna powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 2,0 m^2; minimalny kąt położenia granic działki w stosunku do obsługującego pasa drogowego nie może być mniejszy niż 45^0.

Rozdział 9.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 20. 1. W obszarze planu miejscowego:

1) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem niezbędnych dla projektowanej zabudowy obiektów, urządzeń i sieci z zakresu infrastruktury technicznej, w tym obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej;

2) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, dla zabudowy usługowej i zabudowy techniczno – produkcyjnej na terenach oznaczonych symbolami U i PU, chów i hodowlę zwierząt w liczbie maksymalnie możliwej obsady do 100 DJP, wykonanie otworów badawczo – eksploatacyjnego i chłonnego o głębokości do 2500 m na terenach oznaczonych symbolami A-1R i A-1W oraz realizację przedsięwzięć w zakresie niezbędnym dla projektowanej zabudowy obiektów, urządzeń i sieci z zakresu infrastruktury technicznej, w tym obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej, na pozostałych terenach.

2. Dla napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV obowiązuje pas technologiczny o łącznej szerokości 30,0 m, licząc z każdej strony po 15,0 m, którego sposób użytkowania określają przepisy odrębne.

3. Dla napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV obowiązuje pas technologiczny o łącznej szerokości 12,0 m, licząc z każdej strony po 6,0 m, którego sposób użytkowania określają przepisy odrębne.

4. Zakazuje się realizacji elektrowni wiatrowych.

Rozdział 10.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji kołowej

§ 21. 1. Dla drogi wojewódzkiej nr 454 relacji Opole – Namysłów ustala się modernizację istniejącego pasa drogowego do parametrów drogi klasy głównej, dopuszcza się zachowanie istniejącej szerokości pasa drogowego.

2. Planuje się drogę klasy dojazdowej, łączącą istniejącą ulicę klasy lokalnej w ciągu ulicy Wolności z drogą wojewódzką 454 klasy głównej, przez istniejącą drogę w ciągu ulicy Winna Góra.

3. Planuje się drogi klasy dojazdowej oraz drogi wewnętrzne.

§ 22. 1. Ustala się minimalną liczbę terenowych miejsc do parkowania samochodów dla poszczególnych rodzajów przeznaczenia terenu, w granicach działki budowlanej:

1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej letniskowej, na terenach oznaczonych symbolami MN, UMN, UM i UML:

a) 2,0 miejsca na 1 mieszkanie lub 1,0 miejsce przy zapewnieniu 1 miejsca w garażu,

b) dla usług dodatkowo 1 miejsce na 25 m^2 powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 1 miejsce.

2) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, na terenach oznaczonych symbolami MW i UM:

a) 1,0 miejsce na 1 mieszkanie,

b) dla usług 1 miejsce na 25 m^2 powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 1 miejsce;

3) dla zabudowy usługowej, na terenach oznaczonych symbolami U, UO, UM, UMN, UML i PU:

a) 1,5 miejsca na każde 25 m^2 powierzchni użytkowej usług, w szczególności dla usług handlu, obiektów biur i administracji,

b) 1,0 miejsce na 4 miejsca noclegowe w hotelu, pensjonacie,

c) 2,0 miejsca na 10 miejsc konsumpcyjnych w gastronomii,

d) 1,0 miejsce na 10 zatrudnionych w oświacie;

e) 1,0 miejsca na 15 łóżek dla domu opieki społecznej, lecz nie mniej niż 3 miejsca;

f) 1,0 miejsce na 3 łóżka dla szpitali, sanatoriów,

g) 1,0 miejsce na 20 – 30 m^2 powierzchni użytkowej usług przychodni lekarskich,

h) 1,0 miejsce ma każdy samochód transportowy;

4) dla zabudowy produkcyjno – technicznej, na terenach oznaczonych symbolem PU:

a) 1,5 miejsca na 10 stanowisk pracy w zakładach produkcyjnych,

b) 1,0 miejsce na 100 m2 magazynów wydzielonych;

5) dla budynków i obiektów sportu i rekreacji, na terenach oznaczonych symbolem US:

a) 1,0 miejsce na każde rozpoczęte 20 m^2 powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 1 miejsce na jeden lokal usługowy,

b) 2,0 miejsca na 10 osób korzystających równocześnie z obiektów sportowych;

6) dla zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, na terenach oznaczonych symbolem RM - 2,0 miejsca na 1 mieszkanie, oraz 1,0 miejsce na każdy samochód transportowy lub nie garażowany pojazd rolniczy.

2. Należy zapewnić miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości określonej w przepisach odrębnych w tym zakresie oraz stanowiska dla rowerów według wskaźnika 1 miejsce na każde 20 miejsc do parkowania samochodów.

3. Miejsca do parkowania, o których mowa w niniejszym paragrafie winny być sytuowane na działce lub terenie usytuowania obiektu, który obsługują.

Rozdział 11.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 23. 1. Ustala się jako elementy infrastruktury technicznej sieci, urządzenia i obiekty, które mogą podlegać budowie, przebudowie, remontowi, rozbudowie i wymianie.

2. Dopuszcza się zmianę standardów technicznych bądź technologii elementów infrastruktury technicznej pod warunkiem, że wprowadzone zmiany będą spełniać wymogi przepisów odrębnych w tym zakresie.

§ 24. 1. Ustala się zaopatrzenie terenów w wodę przeznaczoną do spożycia oraz dla celów użytkowych, w zorganizowanym systemie zaopatrzenia w wodę z istniejącej i planowanej wiejskiej sieci wodociągowej.

2. Nakazuje się zapewnić przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru, zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie.

§ 25. 1. Ustala się odprowadzenie całości ścieków bytowych w grupowym systemie kanalizacji wsi.

2. Dopuszcza się również uregulowanie gospodarki ściekami bytowymi poprzez budowę zbiorników wybieralnych lub przydomowych oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie.

3. Nakazuje się oczyszczać na miejscu ścieki przemysłowe do parametrów zwykłych ścieków komunalnych, przed wprowadzeniem ich do sieci kanalizacji sanitarnej.

§ 26. 1. Ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych przez lokalne systemy kanalizacji deszczowej.

1. Dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do wód lub gruntu, uwarunkowane spełnieniem wymagań, zawartych w przepisach odrębnych.

2. Wody opadowe i roztopowe z utwardzonych nawierzchni zanieczyszczonych substancjami ropopochodnymi należy neutralizować na miejscu do parametrów zwykłych wód opadowych i roztopowych

3. W przypadku stwierdzenia utrzymywania się wysokiego poziomu wód podziemnych należy uwzględnić dla planowanych budynków stosowne zabezpieczenia przeciwwilgociowe lub zrezygnować z podpiwniczenia planowanego budynku.

§ 27. 1. W zakresie zasad uregulowania gospodarki odpadami komunalnymi ustala się wymóg prowadzenia zorganizowanej, selektywnej gospodarki tymi odpadami, zgodnie z wojewódzkim planem gospodarki odpadami.

2. Gospodarkę odpadami innymi niż komunalne nakazuje się prowadzić zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

3. Zagospodarowanie odpadów niebezpiecznych i innych niż niebezpieczne należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami i wojewódzkim planem gospodarki odpadami, przy preferowaniu działań zapobiegających i ograniczających wytwarzanie odpadów oraz umożliwiających ich odzysk.

§ 28. Ustala się zaopatrzenie w ciepło z lokalnych i indywidualnych źródeł, przy zastosowaniu instalacji o niskich wskaźnikach emisyjnych, a także z alternatywnych odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW, z wyłączeniem instalacji do wytwarzania biogazu rolniczego.

§ 29. 1. Ustala się zaopatrzenie planowanej zabudowy w energię elektryczną przy udziale istniejących obiektów i urządzeń elektroenergetycznych, rozbudowanych o nowe obiekty i urządzenia.

2. Preferuje się stosowanie odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW; dopuszcza się wykorzystywanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł siły wiatru w postaci mikroinstalacji o łącznej mocy nie większej niż 40 kW, realizowanych zgodnie z przepisem odrębnym.

3. Dopuszcza się kablowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia, których przebieg może kolidować z planowanym zainwestowaniem, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

4. Ustala się możliwość wydzielenia z terenów zabudowy usługowej i techniczno – produkcyjnej, działek o maksymalnych wymiarach 6,0 X 4,0 m, przeznaczonych pod stacje transformatorowe 15/04 kV, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

5. Dopuszcza się sytuowanie kontenerowych stacji transformatorowych 15/04 kV w odległości do 1,5 m od granicy działki lub terenu, dla tych obiektów nie obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy.

§ 30. 1. Ustala się zaopatrzenie planowanej zabudowy w gaz przewodowy z sieci dystrybucyjnej.

2. Realizacja sieci gazowej, po stwierdzeniu opłacalności inwestowania, wymaga uzyskania od dostawcy gazu warunków technicznych przyłączenia zgodnie z przepisem odrębnym.

§ 31. 1. Ustala się zapewnić techniczną i przestrzenną dostępność planowanej zabudowy do systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych usług komunikacji elektronicznej, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

2. Dopuszcza się możliwość lokalizacji sieci i urządzeń telekomunikacyjnych w tradycyjnych i nowych technologiach, w tym budowę infrastruktury światłowodowej.

Rozdział 12.
Sposób tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

§ 32. Dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie na 20 lat części terenu oznaczonego symbolem A-1R na wykonanie otworu chłonnego w systemie poszukiwania wód termalnych i leczniczych.

Rozdział 13.
Stawka procentowa wzrostu wartości nieruchomości

§ 33. 1. Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę procentową w wysokości 30 % od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego.

2. Stawka procentowa określona w ust. 1 będzie służyć naliczeniu i pobraniu jednorazowej opłaty na rzecz Gminy Pokój przy zbyciu tej nieruchomości przez właściciela.

DZIAŁ III.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 34. 1. Obszar planu miejscowego jest objęty ustaleniami szczegółowymi dla wyodrębnionych terenów przeznaczenia ujętymi w paragrafach od § **35** do § **71** niniejszej uchwały.

2. Obszar planu został podzielony na pięć jednostek przestrzennych, oznaczonych literami A, B, C, D, E, w tym :

1) jednostka A – ograniczona od wschodu trasą drogi wojewódzkiej nr 454, od zachodu, południa i północy granicą obszaru objętego planem miejscowym, stanowiącą w części granicę obrębu ewidencyjnego wsi Pokój;

2) jednostka B – ograniczona od zachodu trasą drogi wojewódzkiej nr 454, od północy i północnego wschodu granicą obszaru objętego planem miejscowym, stanowiącą w części granicę obrębu ewidencyjnego wsi Pokój, od południowego wschodu trasą ulicy 1-go Maja;

3) jednostka C – ograniczona od północnego zachodu trasą ulicy 1-go Maja, od południa trasą ulicy Wojska Polskiego, z pozostałych stron granicą obszaru objętego planem miejscowym oraz drogą transportu rolniczego;

4) jednostka D – ograniczona od północy trasą ulicy Wojska Polskiego, od północnego wschodu trasą linii kolejowej, od południowego zachodu trasą ulicy Wolności, z pozostałych stron granicą obszaru objętego planem miejscowym;

5) jednostka E – ograniczona od zachodu i południowego zachodu trasą drogi wojewódzkiej nr 454, od północnego wschodu trasą ulicy Wolności, z pozostałych stron granicą obszaru objętego planem miejscowym;

3. Wyodrębnione tereny położone w obszarze planu miejscowego i przypisane do poszczególnych jednostek przestrzennych, za wyjątkiem pasa drogi klasy głównej KDG, są odpowiednio oznaczone literą jednostki przestrzennej, kolejnym numerem i symbolem rodzaju przeznaczenia, dla których określa się przeznaczenie podstawowe.

4. Ustalenia szczegółowe należy stosować łącznie z ustaleniami ogólnymi planu miejscowego.

§ 35. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **A-1MN**, **A-2MN**, **A-3MN**, **A-4MN**, **A-5MN**, **A-6MN**, **A-7MN**, **A-8MN**, **A-9MN**, **A-10MN**, **A-11MN** i **A-12MN**, **B-1MN**, **B-2MN**, **B-3MN**, **B-4MN**, **B-5MN**, **B-6MN** i **B-7MN**, **C-1MN**, **C-2MN**, **C-3MN**, **C-4MN**, **C-5MN**, **C-6MN**, **C-7MN**, **C-8MN**, **C-9MN**, **C-10MN** i **C-11MN**, **D-1MN**, **D-2MN**, **D-3MN**, **D-4MN**, **D-5MN** i **D-6MN**, **E-1MN**, **E-2MN**, **E-3MN**, **E-4MN** i **E-5MN** ustala się przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania:

1) przeznaczenie podstawowe: **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnejz urządzeniami budowlanymi.**

2) przeznaczenie uzupełniające: budynki usługowe wolnostojące, lokale użytkowe, naziemne miejsca do parkowania samochodów, obiekty małej architektury, drogi wewnętrzne, dojazdy, zieleń.

3) warunki użytkowania i zagospodarowania terenu:

a) ustala się rodzaj zabudowy: budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące oraz budynki gospodarcze i garaże,

b) ustala się budowę, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i odbudowę budynków,

c) dopuszcza się, poza obszarem strefy „A" ochrony konserwatorskiej, sytuowanie budynków usługowych wolnostojących na działkach budynków mieszkalnych, powierzchnia zabudowy budynków usługowych nie może stanowić więcej niż 50% wielkości powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego,

d) na terenie oznaczonym symbolem A-3MN należy zachować historyczną drogę w kierunku dawnego Ogrodu Książęcego,

e) na terenie oznaczonym symbolem E-4MN należy chronić i wyeksponować zachowane elementy budynków historycznych,

f) na terenie oznaczonym symbolem E-5MN należy ochronić i wyeksponować zachowane relikty pałacyku na Winnej Górze,

g) rodzaj usług prowadzonych w lokalu użytkowym budynku mieszkalnego oraz budynków usługowych wolnostojących nie może stanowić zagrożenia i uciążliwości dla środowiska,

h) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych bezpośrednio z przyległych ulic oraz dróg wewnętrznych, wydzielonych na rysunku planu, zjazdy na działki budowlane z drogi wojewódzkiej nr 454 oznaczonej jako KDG według przepisów odrębnych,

i) ustala się dostęp do działek budowlanych przez drogi wewnętrzne i dojazdy, wydzielone z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej po ich scalaniu i podziale nieruchomości;

j) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, dla niewydzielonych na rysunku planu dróg wewnętrznych nie mniejszą niż 8,0 m, dojazdów nie mniejszą niż 5,0 m,

k) ustala się prowadzenie dróg wewnętrznych i dojazdów w układzie uwzględniającym kierunki historycznych dróg w układzie radialnym przez połączenia tych kierunków,

l) należy zapewnić naziemne miejsca do parkowania samochodów, w tym pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, odpowiednio według ustaleń określonych w § 22,

m) ustala się obowiązek utrzymania poziomu hałasu dopuszczalnego, określonego w przepisach odrębnych, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a w przypadku sytuowania na działce usług wolnostojących jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) ustala się wskaźniki zabudowy działki budowlanej:

a) wielkość powierzchni zabudowy na wszystkich terenach MN do 40%, z wyjątkiem terenów E-3MN, E-4MN i E-5MN, na których ustala się powierzchnię zabudowy do 30%,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej:

- na terenach oznaczonych symbolami E-3MN, E-4MN i E-5MN co najmniej 60% działki,

- na pozostałych terenach MN co najmniej 40 %,

c) intensywność zabudowy działki: max - 0,5, min - 0,1;

2) ustala się gabaryty zabudowy:

a) budynki mieszkalne z dachem spadzistym nie mogą przekroczyć 2 kondygnacji naziemnych, w tym poddasze użytkowe, i wysokości 10,0 m,

b) dopuszcza się, poza obszarem strefy „A" ochrony konserwatorskiej, budynki mieszkalne z dachem płaskim o nachyleniu połaci dachowych do 12^0, które nie mogą przekroczyć 2 kondygnacji naziemnych i wysokości 7,0 m,

c) budynki usług wolnostojących nie mogą przekroczyć 1 kondygnacji naziemnej i wysokości 5,0 m,

d) budynki gospodarcze i garaże nie mogą przekroczyć 1 kondygnacji naziemnej i wysokości 5,0 m;

3) ustala się formę i cechy budynków:

a) budynki mieszkalne – dachy spadziste dwuspadowe, dopuszcza się dachy czterospadowe, kryte dachówką ceramiczną lub cementową w odcieniach czerwieni, brązu lub kolorze grafitowym, o symetrycznym kącie nachylenia połaci 35^0 - 45^0 , nawiązującym do sąsiedztwa,

b) zakazuje się stosowania dachów mansardowych oraz dachów o połaciach mijających się na poziomie kalenicy,

c) dopuszcza się dla istniejących budynków mieszkalnych, z dachem o nachyleniu połaci dachowych mniejszym niż 30^0, utrzymanie bez zmian obecnego nachylenia połaci oraz rodzaju pokrycia dachu,

d) dopuszcza się, poza obszarem strefy „A" ochrony konserwatorskiej, dachy płaskie o spadku połaci dachowych do 12^0 dla budynków mieszkalnych, uwarunkowane harmonijnym dostosowaniem do sąsiedniej zabudowy,

e) dla budynków gospodarczych, garaży i budynków usługowych wolnostojących na działce należy dostosować formę i cechy do budynków mieszkalnych na działce lub stosować, poza strefą „A" ochrony konserwatorskiej, dachy płaskie o pochyleniu połaci dachowych do 12^0,

f) nakazuje się stosowanie do wykończenia elewacji budynków kolory stonowane, z przewagą barw złamanych w odcieniach bieli, szarości i beżu.

§ 36. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **A-1MW**, **D-1MW**, **E-1MW** i **E-2MW** ustala się przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z urządzeniami budowlanymi;

2) przeznaczenie uzupełniające: usługi wbudowane, budynki gospodarcze, garaże, naziemne miejsca do parkowania samochodów, obiekty małej architektury, dojazdy, zieleń;

3) warunki użytkowania i zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się w istniejących budynkach mieszkalnych, z wyjątkiem budynku na terenie oznaczonym jako E-1MW, przeznaczenie do 20% powierzchni całkowitej budynku w poziomie parteru na wbudowany lokal usługowy, którego rodzaj usług nie może stanowić zagrożenia i uciążliwości dla środowiska.

2. Ustala się na terenach oznaczonych symbolami **A-1MW**, **D-1MW, E-2MW** odbudowę i przebudowę budynków mieszkalnych oraz budynków gospodarczych i garaży;

1) ustala się dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem E-1MW:

a) zakaz lokalizacji nowych budynków, dopuszcza się przebudowę budynku istniejącego z uwzględnieniem działania dla zmniejszenia dysharmonijnego oddziaływania budynku,

b) nakaz zagospodarowania zieleni w sposób nie kolidujący z kompozycją zieleni historycznego parku;

2) ustala się szerokość dojazdów w liniach rozgraniczających nie mniejszą niż 5,0 m;

3) należy zapewnić naziemne miejsca do parkowania, w tym pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, odpowiednio według ustaleń określonych w § 22;

4) ustala się obowiązek utrzymania poziomu hałasu dopuszczalnego, określonego w przepisach odrębnych, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, a w przypadku sytuowania usług wbudowanych jak dla terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) ustala się wskaźniki zabudowy działki budowlanej:

a) wielkość powierzchni zabudowy do 30%,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej co najmniej 40 % działki,

c) intensywność zabudowy: max – 1,5, min - 0,3;

2) ustala się gabaryty zabudowy:

a) wysokość budynków mieszkalnych nie może przekraczać wysokości 11,0 m i 3 kondygnacji naziemnych,

b) wysokość budynków gospodarczych i garaży nie może przekroczyć wysokości 5,0 m i 1 kondygnacji naziemnej;

3) ustala się formę i cechy budynków:

a) dopuszcza się nadbudowę budynków mieszkalnych, w przypadku nie przekroczenia dopuszczonej wysokości 11,0 m i 3 kondygnacji naziemnych,

b) dopuszcza się w przypadku przebudowy budynków zastosowanie dachów spadzistych dwuspadowych lub czterospadowych o symetrycznym kącie nachylenia połaci 35^0 - 45^0,

c) dla budynków gospodarczych, garaży należy dostosować formę i cechy do budynków mieszkalnych lub dachy płaskie o nachyleniu połaci dachowych do 12^0,

d) nakazuje się stosowanie do wykończenia elewacji budynków kolory stonowane, z przewagą barw złamanych w odcieniach bieli, szarości i beżu.

§ 37. 1. Dla terenów zabudowy usługowej oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **A-1U, A-2U, A-3U, A-4U, A-5U, A-6U i A-7U, B-1U, B-2U, B-3U i B-4U,**

C-1U,C-2U iC-3U, D-1U, D-2U i D-3U, E-1U, E-2U, E-3U, E-4U, E-5U i E-6U ustala się przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usługowej, z urządzeniami budowlanymi, w tym zwłaszcza usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 2000 m^2, usługi gastronomii, usługi rzemiosła, usługi zdrowia i opieki społecznej, usługi turystyczne, obiekty biurowe oraz inne zaliczone do usług w przepisach odrębnych;

2) przeznaczenie uzupełniające **:** magazyny i garaże wbudowane, drogi wewnętrzne, dojazdy, naziemne miejsca do parkowania samochodów, obiekty małej architektury, ogrodnictwo na potrzeby zabytkowego parku, zieleń.

2. Warunki użytkowania i zagospodarowania terenu:

1) ustala się budowę, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i odbudowę budynków usługowych i uzupełniających;

2) zakazuje się w budynkach historycznych, w tym wpisanych do rejestru zabytków i gminnej ewidencji zabytków, dokonywanie zmian bryły budynku, podziałów architektonicznych, kształtu i wysokości dachu, kształtu, rozmiarów i podziałów otworów okiennych i drzwiowych;

3) ustala się na terenie oznaczonym symbolem E-1U, strefę wejściową do zabytkowego parku z obiektami zwłaszcza w zakresie:

a) administracji parku z informacją i sprzedażą wydawnictw i pamiątek,

b) ekspozycji materiałów graficznych w zakresie przyrodniczym i związanych z historią miejscowości i regionu wraz działalnością edukacyjną,

c) usług gastronomii oraz obiektów rekreacji i wypoczynku,

d) ogród o charakterze wystawienniczym i edukacyjnym oraz ogrodnictwo z zapleczem technicznym na potrzeby zabytkowego parku;

4) dopuszcza się na terenie oznaczonym symbolem E-1U odbudowę i rekonstrukcję budynków dawnej oranżerii;

5) dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolami A-4U i A-5U usytuowanie budynków usługowych, uwarunkowane zaakcentowaniem w wystroju i zagospodarowaniu terenu planowanych budynków istnienia dawnych oficyn dworskich (tzw. domów kawalerskich);

6) na terenach oznaczonych symbolami A-3U, E-1U, E-3U i E-4U planuje się inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;

7) ustala się na terenach oznaczonych symbolami A-3U i C-4U adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowej, dopuszcza się jej przebudowę, rozbudowę i odbudowę;

8) na terenie oznaczonym symbolem B-1U należy zachować bez zmian bryłę istniejącego budynku, a teren pozostawić w dotychczasowym charakterze ogrodowym;

9) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających: dla dróg wewnętrznych nie mniejszą niż 8,0 m, dla dojazdów szerokość nie mniejszą niż 5,0 m;

10) ustala się prowadzenie dróg wewnętrznych i dojazdów w układzie uwzględniającym kierunki historycznych dróg (układ radialny i połączenia tych kierunków) oraz zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustalonych planem miejscowym;

11) należy zapewnić naziemne miejsca do parkowania samochodów, w tym pojazdów zaopatrzonych w karty parkingowe, odpowiednio według ustaleń określonych w § 22;

12) tereny i budynki winny być dostosowane do korzystania przez osoby niepełnosprawne;

13) ustala się wszystkie połączenia sieciowe jako podziemne, zaleca się wbudowanie urządzeń technicznych w budynki;

14) ustala się na terenach A-3U, E-3U i E-5U obowiązek utrzymania poziomu hałasu dopuszczalnego, określonego w przepisach odrębnych, jak dla terenów szpitali w miastach i terenów domów opieki społecznej.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) ustala się wskaźniki zabudowy działki budowlanej:

a) wielkość powierzchni zabudowy :

- na terenach usług zdrowia i opieki społecznej do 40%,

- na terenie oznaczonym symbolem E-1U do 25%,

- na terenach usług pozostałych do 60%,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej:

- na terenach usług zdrowia i opieki społecznej co najmniej 40%,

- na terenie oznaczonym symbolem E-1U co najmniej 50%,

- na pozostałych terenach co najmniej 15 %,

c) intensywność zabudowy:

- na terenach usług zdrowia i opieki społecznej: max – 2,0, min – 0,4,

- na terenie oznaczonym symbolem E-1U: max – 0,5, min – 0,1;

- na pozostałych terenach: max – 1,0, min – 0,3;

2) ustala się gabaryty zabudowy:

a) budynki usługowe na terenach oznaczonych symbolami A-3U, E-4U i E-5U nie mogą przekroczyć wysokości 13,0 m i 3 kondygnacji naziemnych,

b) budynki usługowe na pozostałych terenach nie mogą przekroczyć wysokości 11,0 m i 3 kondygnacji naziemnych,

c) budynki gospodarcze i garaże nie mogą przekroczyć wysokości 5,0 m i 1 kondygnacji naziemnej;

3) ustala się formę i cechy budynków:

a) dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolami A-3U, E-4U i E-5U dachy płaskie o nachyleniu połaci do 12^0,

b) na pozostałych terenach spadziste dwuspadowe lub czterospadowe, o symetrycznym kącie nachylenia połaci 35^0 - 45^0 nawiązującym do sąsiedztwa, kryte dachówką ceramiczną lub cementową w odcieniach czerwieni, brązu i kolorze grafitowym,

c) dopuszcza się dla usług handlu nachylenie połaci dachowej 21^0 - 45^0, dopuszcza się krycie materiałem innym niż dachówka,

d) rodzaj pokrycia dachu winien być dostosowany do geometrii, formy dachu i funkcji budynku.

§ 38. 1. Dla terenów zabudowy usługowej z zakresu oświaty oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem **B-1UO** - szkoła i **B-2UO –** przedszkole **-** ustala się przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usługowej w zakresie oświaty z urządzeniami budowlanymi;

2) przeznaczenie uzupełniające: dojazdy, naziemne miejsca do parkowania, zieleń, przestrzenie piesze, urządzenia sportowe i rekreacyjne.

2. Warunki użytkowania i zagospodarowania terenu:

1) ustala się przebudowę, rozbudowę, odbudowę, nadbudowę budynków usługowych zgodnie z ustaleniami planu miejscowego oraz wymogami przepisów odrębnych;

2) należy zapewnić naziemne miejsca do parkowania, w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, odpowiednio według ustaleń określonych w § 22;

3) ustala się dla terenu szkoły i przedszkola obowiązek utrzymania hałasu dopuszczalnego jak dla zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

4) tereny i budynki winny być dostosowane do korzystania przez osoby niepełnosprawne;

5) ustala się dla dojazdów szerokość nie mniejszą niż 5,0 m;

6) ustala się wszystkie połączenia sieciowe jako podziemne; zaleca się wbudowanie urządzeń technicznych w budynki.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) ustala się wskaźniki zabudowy działki budowlanej:

a) wielkość powierzchni zabudowy do 20% działki,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej co najmniej 40 % działki,

c) intensywność zabudowy: max – 0,35, min – 0,25;

2) ustala się gabaryty zabudowy: wysokość budynków usługowych nie może przekroczyć wysokości 11,0 m i 3 kondygnacji naziemnych;

3) ustala się formę i cechy budynków:

a) dachy płaskie o nachyleniu połaci dachowych do 12^0, a także dachy spadziste dwuspadowe lub czterospadowe, o symetrycznym kącie nachylenia połaci 35^0 - 45^0 nawiązującym do sąsiedztwa,

b) dachy spadziste kryte dachówką ceramiczną lub cementową w odcieniach czerwieni, brązu i kolorach grafitowych,

c) rodzaj pokrycia dachu winien być dostosowany do geometrii i formy dachu oraz funkcji budynku.

§ 39. 1. Dla terenów zabudowy usługowej z zakresu kultu relgijnego, oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **A-1UK** i **B-1UK** ustala się przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usługowej – kościoły **:** A-1UK – katolicki kościół parafialny i B-1UK – kościół ewangelicki, z urządzeniami budowlanymi.

2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń, przestrzenie piesze**.**

2. Warunki użytkowania i zagospodarowania terenu – zgodnie z zapisami przepisów odrębnych w zakresie ochrony zabytków.

§ 40. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **E-1US** i **E-2US** ustala się przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny sportu i rekreacji z urządzeniami budowlanymi;

2) przeznaczenie uzupełniające: usługi dla terenu sportu i rekreacji, dojazdy, naziemne miejsca do parkowania, zieleń.

2. Warunki użytkowania i zagospodarowania terenów:

1) ustala się na terenie E -1US: budowę, przebudowę, rozbudowę i odbudowę budynków oraz urządzeń sportowych i rekreacyjnych;

2) ustala się na terenie E-2US budowę urządzeń sportowych i rekreacyjnych oraz budynków; ustala się dla dojazdów szerokość nie mniejszą niż 5,0 m;

3) należy zapewnić naziemne miejsca do parkowania, w tym pojazdów zaopatrzonych w karty parkingowe, odpowiednio według ustaleń określonych w § 22;

4) ustala się obowiązek utrzymania poziomu hałasu dopuszczalnego, określonego w przepisach odrębnych, jak dla terenów sportowo – rekreacyjnych;

5) ustala się wszystkie połączenia sieciowe jako podziemne; zaleca się wbudowanie urządzeń technicznych w budynki.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) ustala się wskaźniki zabudowy działki budowlanej:

a) wielkość powierzchni zabudowy dla terenu E-1US do 10% działki, dla terenu E-2US do 5% działki,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej co najmniej 40 %,

c) intensywność zabudowy: max – 0,05, min – 0,02;

2) ustala się gabaryty zabudowy: wysokość budynków nie może przekroczyć 1 kondygnacji naziemnej i wysokości 6,0 m;

3) ustala się formę i cechy budynków:

a) dachy płaskie o spadku do 12^0, a także dachy spadziste dwuspadowe lub czterospadowe, o symetrycznym kącie nachylenia połaci 35^0 – 45^0 nawiązującym do sąsiedztwa,

b) rodzaj pokrycia dachu winien być dostosowany do geometrii i formy dachu, funkcji budynku oraz zabudowy sąsiedniej,

c) wystrój architektoniczny budynku winien uwzględniać sąsiedztwo zieleni oraz usytuowanie w krajobrazie.

§ 41. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **E-1UZR**, **E-2UZR**, **E-3UZR**, **E-4UZR** i **E-5UZR** ustala się przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania:

1) przeznaczenie podstawowe: **tereny zabudowy usługowej i zieleni rekreacyjnej** z urządzeniami budowlanymi.

2) przeznaczenie uzupełniające: **dojazdy, obiekty małej architektury.**

2. Warunki użytkowania i zagospodarowania terenów:

1) dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolami E-1UZR, E-2UZR, E-4UZR i E-5UZR sytuowanie budowli i budynków do stałego użytkowania związanych z gospodarką rybacką, przechowywaniem sprzętu pływającego i obsługi ruchu turystycznego oraz pawilony do sezonowego użytkowania, w tym deszczochrony, altanki;

2) ustala się na terenie oznaczonym symbolem E-3UZR: budowę, przebudowę, odbudowę budynku hotelu lub pensjonatu z restauracją;

3) ustala się zachowanie i pielęgnację wartościowej zieleni, nowe nasadzenia zieleni winny reprezentować gatunki rodzime roślin, występujących w lokalnych systemach przyrodniczych;

4) ustala się do terenów oznaczonych symbolami E-1UZR, E-2UZR i E-5UZR dojazdy wyłącznie dla pojazdów obsługujących;

5) ustala się dla terenu oznaczonego symbolem E-3UZR dojazd dla korzystających z usług oraz pojazdów obsługujących;

6) należy zapewnić naziemne miejsca do parkowania, w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, dla terenu oznaczonego symbolem E-3UZR wg odpowiednich ustaleń określonych w § 22;

7) zakazuje się sytuowania miejsc do parkowania na terenach oznaczonych symbolami E-1UZR, E-2UZR, E-4UZR i E-5UZR, dopuszcza się miejsca do parkowania dla pojazdów obsługujących;

8) dopuszcza się na terenie oznaczonym symbolem E-5UZR umieszczenie elementów przestrzennych, zwłaszcza drewnianych budowli i budynków o cechach historycznych.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) ustala się wskaźniki zabudowy działki budowlanej:

a) wielkość powierzchni zabudowy do 30%,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej: na terenach oznaczonych symbolami E-1UZR, E-2UZR, E-4UZR i E-5UZR co najmniej 60 %, na terenie oznaczonym symbolem E-3UZR co najmniej 40%,

c) intensywność zabudowy: na terenach oznaczonych symbolami E-1UZR, E-2UZR, E-4UZR i E-5UZR: max – 0,3, min – 0,05, na terenie oznaczonym symbolem E-3UZR: max – 1,0, min – 0,3;

2) ustala się gabaryty zabudowy:

a) wysokość budynku hotelu lub pensjonatu nie może przekroczyć 3 kondygnacji naziemnych i wysokości 11,0 m,

b) wysokość budynków związanych z gospodarką rybacką nie może przekroczyć 2 kondygnacji naziemnych i wysokości 8,0 m,

c) wysokość budynków do obsługi ruchu turystycznego oraz budynków pawilonowych nie może przekroczyć 1 kondygnacji naziemnej i wysokości 5,0 m;

3) ustala się formę i cechy budynków:

a) budynki do stałego użytkowania - dachy spadziste dwuspadowe lub czterospadowe, o symetrycznym kącie nachylenia połaci 35^0 - 45^0,

b) budynki pawilonowe – dachy spadziste dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznym nachyleniu połaci 35^0 - 45^0, konstrukcja i wystrój tradycyjna z udziałem drewna,

c) forma budynków i elementów małej architektury winny komponować się z krajobrazem i zielenią.

§ 42. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **A-1UM**, **A-2UM**, **A-3UM**, **A-4UM** i **A-5UM**, **B-1UM**, **B-2UM**, **B-3UM**, **B-4UM**, **B-5UM**, **B-6UM**, **B-7UM**, **B-8UM** i **B-9UM**, **C-1UM**, **C-2UM**, **C-3UM** i **C-4UM**, **D-1UM**, **D-2UM** i **D-3UM** ustala się przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania:

1) przeznaczenie podstawowe: **teren zabudowy usługowej**, z urządzeniami budowlanymi, w tym zwłaszcza usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 2000 m^2, usługi gastronomii, usługi rzemiosła, usługi zdrowia i opieki społecznej, usługi turystyczne, obiekty biurowe oraz inne zaliczone do usług w przepisach odrębnych **oraz teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej** z urządzeniami budowlanymi.

2) przeznaczenie uzupełniające **:**

a) dla zabudowy usługowej: magazyny i garaże, drogi wewnętrzne, dojazdy, naziemne miejsca do parkowania, obiekty małej architektury, zieleń;

b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: usługi wbudowane w partery budynków, budynki gospodarcze i garaże, drogi wewnętrzne, dojazdy, naziemne miejsca do parkowania, obiekty małej architektury, zieleń;

c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: lokal użytkowy w budynku mieszkalnym, budynek usługowy wolnostojący poza obszarem strefy konserwatorskiej „A”, budynki gospodarcze i garaże, dojazdy, naziemne miejsca do parkowania, obiekty małej architektury, zieleń;

2. Warunki użytkowania i zagospodarowania terenu:

1) ustala się budowę, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i odbudowę budynków, zgodnie z ustaleniami planu miejscowego oraz wymogami przepisów odrębnych;

2) ustala się rodzaj zabudowy: budynki usługowe, budynki mieszkalne wielorodzinne i budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące;

3) dopuszcza się w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych przeznaczenie do 20 % powierzchni całkowitej budynku w poziomie parteru na wbudowany lokal usługowy;

4) dopuszcza się, poza obszarem strefy „A" konserwatorskiej, sytuowanie budynków usługowych wolnostojących na działkach budowlanych budynków mieszkalnych jednorodzinnych, powierzchnia zabudowy budynków usługowych nie może stanowić więcej niż 50% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego;

5) rodzaje usług nie mogą stanowić zagrożenia i uciążliwości dla środowiska;

6) ustala się na terenie oznaczonym jako A-3UM obowiązek nawiązania planowanej zabudowy do charakteru historycznych obiektów, nowa zabudowa winna stanowić kompozycyjne uzupełnienie historycznych obiektów i nie przysłaniać na nie wglądu,

7) dopuszcza się na terenie oznaczonym **B-5UM** umieszczenie obiektu małej architektury lub formy przestrzennej dla upamiętnienia spalonej bożnicy;

8) nie ustala się stopnia udziału rodzajów przeznaczenia podstawowego;

9) ustala się możliwość lokalizacji rodzajów przeznaczenia podstawowego na wspólnej działce budowlanej lub każdego z rodzajów przeznaczenia na odrębnych działkach;

10) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających: dla dróg wewnętrznych nie mniejszą niż 8,0 m, dla dojazdów nie mniejszą niż 5,0 m;

11) ustala się prowadzenie dróg wewnętrznych i dojazdów w układzie uwzględniającym historyczny układ komunikacyjny;

12) należy zapewnić naziemne miejsca do parkowania, w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, odpowiednio według ustaleń w § 22;

13) ustala się obowiązek utrzymania poziomu hałasu dopuszczalnego, określonego w przepisach odrębnych, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej, a w przypadku usług zdrowia i opieki społecznej jak dla terenów szpitali w miastach i terenów opieki społecznej;

14) tereny i budynki usługowe winny być dostosowane do korzystanie przez osoby niepełnosprawne.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) ustala się wskaźniki zabudowy działki budowlanej:

a) wielkość powierzchni zabudowy do 40%,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 30%, dla usług nie mniej niż 15%,

c) intensywność zabudowy: max – 1,0, min – 0,1;

2) ustala się gabaryty zabudowy:

a) budynki z dachem spadzistym nie mogą przekroczyć wysokości: budynki usługowe i budynki mieszkalne wielorodzinne – 11,0 m i 3 kondygnacji naziemnych, budynki mieszkalne jednorodzinne 10,0 m i 2 kondygnacji naziemnych, w tym poddasze użytkowe,

b) dopuszcza się poza obszarem strefy „A" ochrony konserwatorskiej budynki z dachem płaskim z nachyleniem połaci dachowej do 12^0, dla wszystkich rodzajów budynków, uwarunkowane harmonijnym dostosowaniem do sąsiedniej zabudowy,

c) budynki magazynowe, gospodarcze i garaże nie mogą przekroczyć wysokości 5,0 m i 1 kondygnacji naziemnej;

3) ustala się formę i cechy budynków:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dachy spadziste dwuspadowe lub czterospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci 35^0 - 45^0,

b) dla zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszcza się nachylenie połaci dachowej 21^0 - 45^0,

c) zakazuje się stosowania dachów mansardowych oraz dachów o połaciach mijających się na poziomie kalenicy,

d) dopuszcza się dla istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych, z dachem o nachyleniu połaci dachowych mniejszym niż 30^0, utrzymanie bez zmian obecnego nachylenia połaci dachowych oraz rodzaju pokrycia dachu,

e) dachy spadziste kryte dachówką ceramiczną lub cementową w odcieniach czerwieni, brązu lub w kolorze grafitowym,

f) nakazuje się stosowanie do wykończenia elewacji budynków kolory stonowane, z przewagą barw złamanych w odcieniach bieli, szarości i beżu,

g) formę budynków należy harmonijne dostosować do sąsiadujących budynków istniejących, w szczególności do historycznych budynków dawnego folwarku na terenie D-4UM.

§ 43. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **E-1UMN**, **E-2UMN** i **E-3UMN** ustala się przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej i tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z urządzeniami budowlanymi.

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) dla zabudowy usługowej: drogi wewnętrzne i dojazdy, miejsca do parkowania, obiekty małej architektury, zieleń,

b) dla zabudowy mieszkaniowej: lokal użytkowy w budynku, budynki gospodarcze i garaże, drogi wewnętrzne, dojazdy, miejsca do parkowania, obiekty małej architektury, zieleń.

2. Warunki użytkowania i zagospodarowania terenu:

1) ustala się budowę, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i odbudowę budynków, zgodnie z ustaleniami planu miejscowego oraz wymogami przepisów odrębnych;

2) ustala się rodzaj zabudowy: budynki usługowe oraz budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące;

3) rodzaje usług nie mogą stanowić zagrożenia i uciążliwości dla środowiska;

4) nie ustala się stopnia udziału rodzajów przeznaczenia podstawowego;

5) ustala się możliwość lokalizacji obydwu rodzajów przeznaczenia podstawowego na wspólnej działce lub każdego z rodzajów przeznaczenia na odrębnych działkach;

6) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających: dla dróg wewnętrznych nie mniejszą niż 8,0 m, dla dojazdów nie mniejszą niż 5,0 m;

7) ustala się prowadzenie dojazdów w układzie uwzględniającym zasady i warunki podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

8) należy zapewnić naziemne miejsca do parkowania, w tym pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, odpowiednio według ustaleń w § 22;

9) ustala się obowiązek utrzymania poziomu hałasu dopuszczalnego, określonego w przepisach odrębnych, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej,

10) tereny i budynki usługowe winny być dostosowane do korzystanie przez osoby niepełnosprawne.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) ustala się wskaźniki zabudowy działki budowlanej:

a) wielkość powierzchni zabudowy do 40%,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 30 %,

c) intensywność zabudowy: max – 0,5, min – 0,1;

2) ustala się gabaryty zabudowy:

a) budynki mieszkalne z dachem spadzistym nie mogą przekroczyć wysokości 10,0 m i 2 kondygnacji naziemnych, w tym poddasze użytkowe,

b) budynki usługowe, gospodarcze i garaże nie mogą przekroczyć wysokości 5,0 m i 1 kondygnacji naziemnej;

3) ustala się formę i cechy budynków:

a) dla budynków mieszkalnych dachy spadziste dwuspadowe lub czterospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych 35^0 - 45^0,

b) dla zabudowy usługowej dopuszcza się nachylenie połaci dachowej 21^0 - 45^0,

c) zakazuje się stosowania dachów mansardowych oraz dachów o połaciach mijających się na poziomie kalenicy,

d) dopuszcza się dla istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych, z dachem o nachyleniu połaci dachowych mniejszym niż 30^0, utrzymanie bez zmian obecnego nachylenia połaci dachowych oraz rodzaju pokrycia dachu,

e) nakazuje się stosowanie do wykończenia elewacji budynków kolory stonowane, z przewagą barw złamanych w odcieniach bieli, szarości i beżu,

f) dachy spadziste kryte dachówką ceramiczną lub cementową w odcieniach czerwieni, brązu lub w kolorze grafitowym.

§ 44. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **E-1UML**, **E-2UML** i **3UML** ustala się następujące przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania:

1) przeznaczenie podstawowe: **terenyzabudowy usługowej i tereny zabudowy mieszkaniowej letniskowej** z urządzeniami budowlanymi;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) dla zabudowy usługowej: dojazdy, naziemne miejsca do parkowania, obiekty małej architektury, zieleń,

b) dla zabudowy mieszkaniowej letniskowej: budynki gospodarcze i garaże, dojazdy, naziemne miejsca do parkowania, obiekty małej architektury, zieleń.

2. Warunki użytkowania i zagospodarowania terenu:

1) ustala się budowę, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i odbudowę budynków, zgodnie z ustaleniami planu miejscowego oraz wymogami przepisów odrębnych;

2) ustala się rodzaj zabudowy: budynki usługowe oraz budynki mieszkalne letniskowe;

3) rodzaj usług nie może stanowić zagrożenia i uciążliwości dla środowiska;

4) nie ustala się stopnia udziału rodzajów przeznaczenia podstawowego;

5) ustala się możliwość lokalizacji obydwu rodzajów przeznaczenia podstawowego na wspólnej działce lub każdego z rodzajów przeznaczenia na odrębnych działkach;

6) ustala się dla dojazdów szerokość w liniach rozgraniczających nie mniejszą niż 5,0 m;

7) należy zapewnić naziemne miejsca do parkowania, w tym dla pojazdów zaopatrzonych w karty parkingowe, odpowiednio według ustaleń określonych w § 22;

8) ustala się obowiązek utrzymania poziomu hałasu dopuszczalnego, określonego w przepisach odrębnych, jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych;

9) tereny i budynki usługowe winny być dostosowane do korzystania przez osoby niepełnosprawne.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) ustala się wskaźniki zabudowy działki budowlanej:

a) wielkość powierzchni zabudowy do 30%,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 50 %;

c) intensywność zabudowy: max – 0,6, min – 0,1;

2) ustala się gabaryty zabudowy:

a) budynki mieszkalne z dachem spadzistym nie mogą przekroczyć wysokości 10,0 m i 2 kondygnacji naziemnych, w tym poddasze użytkowe,

b) budynki usługowe, gospodarcze i garaże nie mogą przekroczyć wysokości 5,0 m i 1 kondygnacji naziemnej;

3) ustala się formę i cechy budynków:

a) dachy spadziste dwuspadowe lub czterospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych 35^0 - 45^0,

b) dla zabudowy usługowej dopuszcza się nachylenia połaci dachowej 21^0 - 45^0 lub dachy płaskie o nachyleniu połaci dachowych do 12^0,

c) zakazuje się stosowania dachów mansardowych oraz dachów o połaciach mijających się na poziomie kalenicy,

d) dopuszcza się dla istniejących budynków mieszkalnych , z dachem o nachyleniu połaci dachowych mniejszym niż 30^0, utrzymanie bez zmian obecnego nachylenia połaci dachowych oraz rodzaju pokrycia dachu,

e) nakazuje się stosowanie do wykończenia elewacji budynków kolory stonowane, z przewagą barw złamanych w odcieniach bieli, szarości i beżu,

f) dachy spadziste kryte dachówką ceramiczną lub cementową w odcieniach czerwieni, brązu lub w kolorze grafitowym.

§ 45. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **A-1R**, **A-2R**, **A-3R**, **A-4R** i **A-5R**, **B-1R**, **B-2R**, **B-3R** i **B-4R**, **C-1R**, **C-2R** i **C-3R**, **D-1R** i **D-2R**, **E-1R** ustala się przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze, w tym grunty orne i trwałe użytki zielone;

2) przeznaczenie uzupełniające: drogi transportu rolniczego, rowy i cieki otwarte, zieleń przywodna i przydrożna.

2. Warunki użytkowania i zagospodarowania terenu:

1) ustala się na terenach oznaczonych jako A-2R, A-3R, A-4R i A-5R zachowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV i 15 kV oraz respektowanie zapisanych w planie pasów technologicznych tych linii według przepisów odrębnych;

2) dopuszcza się na terenie oznaczonym symbolem A-1R wykonanie otworu chłonnego o głębokości do 2500,0 m, jako elementu dubletu geotermalnego, w celu poszukiwania wód termalnych i leczniczych;

3) nakazuje się spełnić na terenie oznaczonym symbolem A-1R wszystkie wymogi przepisów odrębnych w zakresie ochrony środowiska, przyrody, wód oraz krajobrazu kulturowego;

4) ustala się zakaz wznoszenia zabudowy;

5) nakazuje się utrzymanie i wzbogacenie istniejących zadrzewień i zakrzewień śródpolnych oraz szpalerów drzew przydrożnych;

6) przy nasadzeniach zieleni zaleca się dobór rodzimych gatunków roślin, zgodny z charakterem miejscowych siedlisk przyrodniczych.

§ 46. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **A-1RU, C-1RU** i **E-1RU** ustala się przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny A-1RU i C-1RU - obsługa produkcji w gospodarstwach rolnych i hodowlanych, teren E-1RU - obsługa produkcji w gospodarstwach leśnych, z obiektami budowlanymi;

2) przeznaczenie uzupełniające: magazyny, garaże, dojazdy, naziemne miejsca do parkowania, zieleń;

2. Warunki użytkowania i zagospodarowania terenu:

1) ustala się rodzaj zabudowy: budynki inwentarskie, magazyny, garaże oraz budowle rolnicze;

2) adaptacja budynku mieszkalnego na terenie oznaczonym symbolami E-1RU;

3) na terenie oznaczonym symbolem E-1RU ustala się obowiązek utrzymania poziomu hałasu dopuszczalnego, określonego w przepisach odrębnych, jak dla terenów zabudowy zagrodowej;

4) ustala się budowę, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i odbudowę budynków i obiektów rolniczych zgodnie z ustaleniami planu miejscowego oraz wymogami przepisów odrębnych;

5) dopuszcza się urządzenia i obiekty wytwarzające energię wyłącznie na potrzeby produkcji hodowlanej i gospodarstwa leśnego, o mocy nie przekraczającej 100 kV;

6) dopuszcza się na terenie oznaczonym symbolem C-1RU chów i hodowlę zwierząt w liczbie maksymalnie możliwej, mniejszej niż 40 dużych jednostek przeliczeniowych DJP;

7) dopuszcza się na terenie oznaczonym symbolem A-1RU chów i hodowlę zwierząt w liczbie maksymalnie możliwej, nie większej niż 100 dużych jednostek przeliczeniowych DJP;

8) zakazuje się chowu i hodowli zwierząt futerkowych mięsożernych;

9) ustala się szerokość dojazdów nie mniejszą niż 5,0 m;

10) należy zapewnić naziemne miejsca do parkowania, w tym pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, odpowiednio w ilościach określonych w § 22.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) ustala się wskaźniki zabudowy działki budowlanej:

a) wielkość powierzchni zabudowy do 40%,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 20 %,

c) intensywność zabudowy: max – 0,6, min – 0,2;

2) ustala się gabaryty zabudowy:

a) budynek mieszkalny z dachem spadzistym nie może przekroczyć wysokości 10,0 m i 2 kondygnacji naziemnych, w tym poddasze użytkowe,

b) budynki magazynowe i garaże nie mogą przekroczyć wysokości 5,0 m i 1 kondygnacji naziemnej;

c) budynki o przeznaczeniu hodowlanym nie mogą przekraczać wysokości 9,0 m,

d) budynki na garażowanie maszyn rolniczych winny odpowiadać gabarytem wymiarom maszyn i nie przekraczać wysokości 9,0 m,

e) budowle rolnicze nie mogą przekraczać wysokości 20,0 m;

3) ustala się formę i cechy budynków:

a) dla budynków mieszkalnych dachy spadziste dwuspadowe lub czterospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych 35^0 - 45^0 z pokryciem dachu dachówką ceramiczną lub cementową w odcieniach czerwieni, brązu lub w kolorze grafitowym,

b) dla budynków o przeznaczeniu hodowlanym dopuszcza się nachylenie połaci dachowej 21^0 - 45^0, rodzaj pokrycia dachu winien być dostosowany do geometrii, formy dachu i funkcji budynku,

c) dla magazynów i garaży dopuszcza się dachy płaskie o nachyleniu połaci dachowych do 12%.

§ 47. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **C-1RM**, **D-1RM**, **D-2RM** i **D-3RM** ustala się przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych z urządzeniami budowlanymi;

2) przeznaczenie uzupełniające: dojazdy, zieleń, naziemne miejsca do parkowania**.**

2. Warunki użytkowania i zagospodarowania terenu:

1) ustala się rodzaj zabudowy: budynki mieszkalne, budynki inwentarskie i gospodarcze, garaże oraz budowle rolnicze;

2) ustala się budowę, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i odbudowę budynków oraz budowli rolniczych zgodnie z ustaleniami planu miejscowego oraz wymogami przepisów odrębnych;

3) dopuszcza się urządzenia i obiekty wytwarzające energię oraz związane z przetwórstwem rolniczym wyłącznie na użytek gospodarstwa rolnego, o mocy nie przekraczającej 100 kV;

4) dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolami C-1RM, D-1RM i D-2RM chów i hodowlę zwierząt w liczbie maksymalnie możliwej mniejszej niż 40 dużych jednostek przeliczeniowych DJP;

5) dopuszcza się na terenie oznaczonym symbolem D-3RM chów i hodowlę zwierząt w liczbie maksymalnie możliwej nie większej niż 100 dużych jednostek przeliczeniowych DJP;

6) zakazuje się chowu i hodowli zwierząt futerkowych mięsożernych;

7) ustala się szerokość dojazdów w liniach rozgraniczających nie mniejszą niż 5,0 m;

8) należy zapewnić naziemne miejsca do parkowania, w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, odpowiednio wg ustaleń określonych w § 22;

9) ustala się obowiązek utrzymania poziomu hałasu dopuszczalnego, określonego w przepisach odrębnych, jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

3. Parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się wskaźniki zabudowy działki budowlanej:

a) wielkość powierzchni zabudowy do 40%,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej co najmniej 30 %;

c) intensywność zabudowy: max – 0,4, min – 0,2;

2) ustala się gabaryty zabudowy:

a) budynki mieszkalne z dachem spadzistym nie mogą przekroczyć wysokości 10,0 m i 2 kondygnacji naziemnych, w tym poddasze użytkowe,

b) budynki mieszkalne z dachem płaskim nie mogą przekroczyć wysokości 7,0 m i 2 kondygnacji naziemnych,

c) wysokość budynków inwentarskich według wymogów przepisów odrębnych,

d) budynki gospodarcze i garaże nie mogą przekroczyć wysokości 5,0 m i 1 kondygnacji naziemnej;

e) budynki na garażowanie maszyn rolniczych winny odpowiadać gabarytem wymiarom maszyn i nie przekraczać wysokości 9,0 m;

f) budowle rolnicze nie mogą przekraczać wysokości 20,0 m.

3) ustala się formę i cechy budynków:

a) dla budynków mieszkalnych dachy spadziste dwuspadowe lub czterospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych 35^0 - 45^0 z pokryciem dachu dachówką ceramiczną lub cementową w odcieniach czerwieni, brązu lub w kolorze grafitowym,

b) nakazuje się stosowanie do wykończenia elewacji budynków kolory stonowane, z przewagą barw złamanych w odcieniach bieli, szarości i beżu,

c) dla budynków o przeznaczeniu hodowlanym dopuszcza się nachylenie połaci dachowej 21^0 - 45^0, rodzaj pokrycia dachu winien być dostosowany do geometrii, formy dachu i funkcji budynku,

d) dla budynków gospodarczych i garaży należy dostosować formę i cechy do budynków mieszkalnych na działce lub stosować dachy płaskie o nachyleniu połaci dachowych do 12^0, rodzaj pokrycia dachu winien być dostosowany do geometrii, formy dachu i funkcji budynku.

§ 48. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **A-1PU**, **A-2PU** i **A-3PU**, **B-1PU**, **B-2PU**, **B-3PU** i **B-4PU** - ustala się przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz tereny zabudowy usługowej, w tym zwłaszcza usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 2000 m^2, usługi gastronomii, usługi rzemiosła, usługi zdrowia i opieki społecznej, usługi turystyczne, obiekty biurowe oraz inne zaliczone do usług w przepisach odrębnych; z urządzeniami budowlanymi,

2) przeznaczenie uzupełniające: garaże wbudowane, drogi wewnętrzne, dojazdy, naziemne miejsca do parkowania samochodów, obiekty małej architektury, zieleń.

2. Warunki użytkowania i zagospodarowania terenu:

1) ustala się budowę, przebudowę, rozbudowę, odbudowę i nadbudowę obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz budynków usługowych, nie kolidujących z ustaleniami planu miejscowego oraz wymogami przepisów odrębnych;

2) nie ustala się stopnia udziału rodzajów przeznaczenia podstawowego;

3) ustala się możliwość lokalizacji obydwu rodzajów przeznaczenia podstawowego na wspólnym terenie lub każdego z rodzajów przeznaczenia na odrębnych terenach;

4) dopuszcza się przeznaczenie terenu na jeden z dwóch rodzajów przeznaczenie podstawowego, bez udziału pozostałego rodzaju przeznaczenia;

5) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających: dla dróg wewnętrznych nie mniejszą niż 8,0 m, dla dojazdów nie mniejszą niż 5,0 m;

6) należy zapewnić naziemne miejsca do parkowania, w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, odpowiednio według ustaleń określonych w § 22;

7) utrzymanie istniejących zjazdów z drogi wojewódzkiej i dróg powiatowych, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;

8) zakazuje się na terenach oznaczonych symbolami A-1PU, B-1PU, B-2PU i B-3PU, w strefie oddziaływania hałasu komunikacyjnego, lokalizacji usług wymagających ochrony akustycznej;

9) dopuszcza się na terenie oznaczonym symbolem A-3PU realizację usług zdrowia i opieki społecznej i ustala w przypadku takiej realizacji obowiązek utrzymanie poziomu

hałasu dopuszczalnego, określonego w przepisach odrębnych jak dla terenów domów opieki społecznej i szpitali w miastach;

10) ustala się na terenach oznaczonych symbolami A-3PU i B-4PU wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej wysokiej i średniowysokiej o szerokości minimum 5,0 m, przy granicy z zabudową mieszkaniową oraz zabudową mieszkaniowo – usługową;

11) tereny i budynki usługowe winny być dostosowane do korzystania przez osoby niepełnosprawne;

12) ustala się wszystkie połączenia sieciowe jako podziemne.

3. Parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się wskaźniki zabudowy działki budowlanej:

a) wielkość powierzchni zabudowy:

- obiekty produkcyjne, składy i magazyny do 30%,

- obiekty usługowe do 40%,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej:

- obiekty produkcyjne, składy i magazyny co najmniej 15%,

- obiekty usługowe co najmniej 25%,

c) intensywność zabudowy:

- obiekty produkcyjne, składy i magazyny: max – 1,0, min – 0,1,

- obiekty usługowe: max – 1,0, min – 0,2;

2) ustala się gabaryty zabudowy:

a) obiekty produkcyjne, składy i magazyny nie mogą przekraczać wysokości 11,0 m i 2 kondygnacji naziemnych,

b) budynki usługowe nie mogą przekraczać wysokości 11,0 m i 3 kondygnacji naziemnych;

3) ustala się formę i cechy budynków:

a) ustala się dla zabudowy usługowej i obiektów produkcyjnych, składów i magazynów stosowanie dachów dwuspadowych i wielospadowych o nachyleniu połaci dachowej 21^0 - 45^0,

b) dopuszcza się dla wszystkich rodzajów budynków, usytuowanych po za obszarem strefy „A” ochrony konserwatorskiej, dachy płaskie o nachyleniu połaci dachowej do 12^0, uwarunkowane harmonijnym dostosowaniem do sąsiedniej zabudowy,

c) dopuszcza się, poza obszarem strefy „A” ochrony konserwatorskiej, dachy o indywidualnej formie,

d) ustala się krycie dachów spadzistych dachówką ceramiczną lub cementową w odcieniach czerwieni, brązu lub w kolorze grafitowym,

e) ustala się dla indywidualnej formy dachu rodzaj pokrycia dachu dostosowany do geometrii i formy dachu oraz do jego funkcji.

§ 49. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **A-1ZL**, **A-2ZL**, **A-3ZL** i **A-4ZL**, **B-1ZL**, **B-2ZL**, **B-3ZL** i **B-4ZL**, **C-1ZL**, **C-2ZL** i **C-3ZL**, **E-1ZL**, **E-2ZL**, **E-3ZL**, **E-4ZL**, **E-5ZL**, **E-6ZL** i **E-7ZL** ustala się przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania:

1) przeznaczenie podstawowe: teren lasów;

2) przeznaczenie uzupełniające: drogi leśne, miejsca postoju pojazdów, urządzenia turystyczne oraz tereny dla potrzeb gospodarki leśnej, według zapisów przepisów odrębnych.

2. Warunki użytkowania i zagospodarowania terenów:

1) ustala się na terenach oznaczonych jako A-1ZL i A-2ZL adaptację istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV i 15 kV oraz respektowanie zapisanych w planie pasów technologicznych tych linii według przepisów odrębnych;

2) ustala się zakaz zabudowy, z wyjątkiem budynków i budowli związanych gospodarką leśną;

3) nakazuje się na terenie oznaczonym symbolami A-1ZL i A-2ZL, objętych strefą „K" ochrony konserwatorskiej, zachowanie i ochronę układu komunikacyjnego i kompozycyjnego dawnego Zwierzyńca oraz zachowanie i ochronę reliktów zagospodarowania terenu;

4) nakazuje się na terenie oznaczonym symbolem A-1ZL, objętym w części strefą „A" ochrony konserwatorskiej w obszarze dawnego Ogrodu Książęcego zachowanie i ochronę reliktów zagospodarowania terenu;

5) nakazuje się na terenie oznaczonym symbolem A-2ZL , objętym strefą „K" ochrony konserwatorskiej, zachowanie i ochronę układu komunikacyjnego i kompozycyjnego dawnego Zwierzyńca oraz zachowanie, ochronę i wyeksponowanie reliktów zagospodarowania terenu, w szczególności placu tzw. Gwiazdy Erdmanna oraz Gwiaździstego Placu Myśliwskiego;

6) ustala się na terenach oznaczonych symbolami A-3ZL i A-4ZL ochronę kształtu wysp na stawie Zofii oraz ochronę, zachowanie i eksponowanie zachowanych reliktów;

7) nakazuje się chronić ostoję bociana czarnego;

8) nakazuje się na terenie E-3ZL, objętym strefą „A" ochrony konserwatorskiej, zachowanie, ochronę i wyeksponowanie reliktów historycznych budynków i elementów zagospodarowania terenu;

9) dopuszcza się użytkowanie lasów do rekreacji i wypoczynku oraz nauki i dydaktyki uwarunkowane uwzględnieniem przepisów odrębnych w tym zakresie;

10) dopuszcza się udostępnienie dróg leśnych dla ruchu pojazdów silnikowych, dla jazdy konnej lub jako ścieżek pieszych i rowerowych uwarunkowane uwzględnieniem przepisów odrębnych w tym zakresie;

11) dopuszcza się realizację parkingów leśnych oraz urządzeń turystycznych stosownie do wymogów przepisów odrębnych;

12) dopuszcza się, z uwzględnieniem wymogów przepisów odrębnych, wytyczenie drogami leśnymi tras do jazdy konnej oraz ścieżek rowerowych.

§ 50. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **B-1ZLp**, **B-2ZLp** i **B-3ZLp**; **C-1ZLp**; **E-1ZLp** ustala się przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny przeznaczone do zalesienia.

2) przeznaczenie uzupełniające: brak.

2. Warunki użytkowania i zagospodarowania terenu:

1) ustala się zakaz zabudowy;

2) nakazuje się pielęgnowanie upraw leśnych z uwzględnieniem wymogów przepisów odrębnych.

§ 51. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **E-1ZPz**, **E-2ZPz** ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania:

1) przeznaczenie podstawowe: **tereny historycznych parków:** Park Przypałacowy (tzw**.** park francuski) i Park Uzdrowiskowy (tzw. mały park angielski) – oznaczone symbolem **E-1ZPz** i Ogród Angielski (tzw. duży park angielski) – oznaczony symbolem **E-2ZPz**; wraz z układem dróg i alei, założeń wodnych, z budowlami i architekturą ogrodową oraz urządzeniami budowlanymi.

2. Ustala się warunki użytkowania i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **E-1ZPz** obejmującego Park Przypałacowy (tzw. park francuski) i Park Uzdrowiskowy (tzw. mały park angielski):

1) renowacja i rekonstrukcja historycznego układu dróg, alei parkowych i ścieżek;

2) oświetlenie alei i ścieżek oraz podświetlenie dekoracyjne zieleni i obiektów zabytkowych;

3) wyodrębnienie dróg gospodarczych, o szerokości w liniach rozgraniczających nie mniejszej niż 5,0 m, nie kolidujących z układem kompozycji parkowej;

4) renowacja systemu wodno – melioracyjnego;

5) renowacja i rekonstrukcja historycznego układu założeń wodnych: stawów, kanałów z mostkami i urządzeniami gospodarki wodnej;

6) zachowanie, ochrona i wyeksponowanie reliktów zagospodarowania terenu;

7) odtworzenie historycznych osi widokowych;

8) wykształcenie i wyeksponowanie wejścia głównego do parku w powiązaniu z terenem oznaczonym symbolem E-1U, zawierającym program obsługi wejścia do parku, a także zaznaczenia w kompozycji historycznego wejścia do parku,

9) ochrona, renowacja i odbudowa historycznych obiektów architektury ogrodowej, w szczególności posągów, pomników, rzeźb, ogrodzenia;

10) ochrona i renowacja reliktów świątyni Eugena, dopuszcza się jej odbudowę;

11) zabezpieczenie w formie trwałych ruin salonu wodnego z fosą;

12) ochrona i zabezpieczenie w formie trwałych reliktów budynków dawnego uzdrowiska;

13) likwidacja samosiewów drzewiastych i krzewiastych;

14) ochrona drzew stanowiących pomniki przyrody i drzew o cechach pomnikowych;

15) dokonanie nowych nasadzeń zieleni zgodnie z warunkami siedliskowymi, w oparciu o historyczny układ przestrzenny zieleni;

16) dopuszcza się wyposażenie parku w urządzenia rekreacyjne, w tym zwłaszcza: sztuczną ścianę wspinaczkową, plac zabaw, obiekty małej architektury, skate park,

siłownie, park linowy dostosowane formą do zabytkowego charakteru parku, urządzenia te należy harmonijnie wkomponować w otoczenie;

17) dopuszcza się sytuowanie altan wypoczynkowych w ilości do pięciu, założonych na planie wielokąta o średnicy do 10,0 m i wysokości do 5,0 m;

18) ustala się urządzenie ścieżek informacyjnych i dydaktycznych;

19) ustala się likwidację betonowego kręgu tanecznego oraz innych elementów dysharmonijnych;

20) dopuszcza się ścieżki rowerowe ze ścieżkami do jazdy na rolkach wyłącznie na drogach gospodarczych;

21) na całym terenie obowiązują zasady ustalone w przepisach odrębnych.

22) dopuszcza się odbudowę obiektów małej architektury, budowli i budynków.

3. Ustala się warunki użytkowania i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **E-2ZPz,** obejmującego Ogród Angielski (tzw. duży park angielski):

1) renowacja i rekonstrukcja historycznego układu dróg, alei parkowych i ścieżek;

2) doprowadzenie drogi wewnętrznej ogólnodostępnej z drogi krajowej do terenu E-4UZR, o szerokości minimalnej w liniach rozgraniczenia nie mniejszej niż 8,0 m, na śladzie istniejącej drogi leśnej;

3) oświetlenie alei i ścieżek oraz podświetlenie dekoracyjne zieleni i obiektów zabytkowych;

4) wyodrębnienie dróg gospodarczych nie kolidujących z układem kompozycji parkowej;

5) renowacja systemu wodno – melioracyjnego;

6) renowacja i rekonstrukcja historycznego układu założeń wodnych: stawów, kanałów wraz z urządzeniami gospodarki wodnej;

7) zachowanie, ochrona i wyeksponowanie reliktów zagospodarowania terenu;

8) odtworzenie historycznych osi widokowych;

9) renowacja i odbudowa świątyni Matyldy oraz pomnika cesarza Fryderyka II Wielkiego;

10) ochrona oraz wyeksponowanie terenu lokalizacji i reliktów pałacyku na Winnej Górze, Zamku Szwedzkiego, ruin gotyckich, rotundy otoczonej murem – Elizjum, domu strzelca, strzelnicy;

11) likwidacja samosiewów drzewiastych i krzewiastych;

12) dokonanie nowych nasadzeń zieleni zgodnie z warunkami siedliskowymi, w oparciu o historyczny układ przestrzenny zieleni;

13) dopuszcza się wyposażenie terenu parku w urządzenia rekreacyjne, zwłaszcza w sztuczną ścianę wspinaczkową, park linowy, które należy harmonijnie wkomponować w otoczenie i dostosować formą do zabytkowego charakteru parku;

14) dopuszcza się sytuowanie altan wypoczynkowych w ilości do pięciu, założonych na planie wielokąta o średnicy do 10,0 m i wysokości do 5,0 m;

15) ustala się urządzenie ścieżek informacyjnych i dydaktycznych;

16) na całym terenie obowiązują zasady ustalone w przepisach odrębnych.

§ 52. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **A-1ZP**, **A-2ZP i A-3ZP,B-1ZP, C-1ZP i C-2ZP, D-1ZP, D-2ZP, D-3ZP,E-1ZP** (rondo)**, E-2ZP, E-3ZP,**

E-4ZP, E-5ZP, E-6ZP, E-7ZP, E-8ZP, E-9ZP i E-10ZP ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania:

1) przeznaczenie podstawowe: **tereny zieleni urządzonej** z urządzeniami budowlanymi;

2) przeznaczenie uzupełniające: **obiekty małej architektury** oraz obiekty istniejące: budynek usługowy i przystanek komunikacji autobusowej.

2. Warunki użytkowania i zagospodarowania terenu:

1) teren istniejącej i planowanej zieleni niskiej i średniowysokiej;

2) ustala się na terenach A-1ZP, A-2ZP, B-1ZP, C-1ZP obowiązek zachowania historycznie ukształtowanych parceli dawnych „domów kawalerskich";

3) ustala się na terenie B-1ZP przebudowę, rozbudowę, remont istniejącego przystanku komunikacji autobusowej;

4) ustala się na terenie C-1ZP przebudowę i remont istniejącego budynku usługowego, zakazuje się rozbudowy i nadbudowy;

5) na terenie oznaczonym jako E-1ZP (rondo), dopuszcza się umieszczenie instalacji, formy przestrzennej lub murów wysokości około 1,0 – 1,5 m na istniejących fundamentach, nawiązujących do formy zburzonego pałacu;

6) ustala się dla terenu oznaczonego jako E-2ZP, w części usytuowanej wzdłuż zabytkowego parku, zachowanie szerokości nie mniejszej niż 10,0 m.

§ 53. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **A-1ZI** i **A-2ZI**, **B-1ZI**, **C-1ZI, C-2ZI, C-3ZI i C-4ZI,E-1ZI, E-2ZI i E-3ZI** ustala się przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania:

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

2) przeznaczenie uzupełniające: **brak.**

2. Warunki użytkowania i zagospodarowania terenu:

1) zieleń izolacyjna, wysoka i średnio wysoka, stanowiąca ochronę akustyczną i przestrzenną;

2) ustala się zakaz stosowania zieleni wysokiej w pasach technologicznych napowietrznej linii elektroenergetycznej, na terenie oznaczonym jako A-2ZI,

3) ustala się na terenach oznaczonych jako B-1ZI, C-1ZI, C-3ZI i C-3ZI, sąsiadujących z linią kolejową oznaczoną jako KK, respektowanie wymagań zawartych w przepisach odrębnych, w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków usytuowania drzew i krzewów.

§ 54. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego jako **C-1ZW** i **C-2ZW**, **D-1ZW**, **E-1ZW**, **E-2ZW**, **E-3ZW**, **E-4ZW** i **E-5ZW** ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni przywodnej wraz z ciekami wodnymi.

2) przeznaczenie uzupełniające: drogi wewnętrzne i dojazdy na terenach E-1ZW, E-2ZW, E-3ZW, E-4ZW i E-5ZW;

2. Warunki użytkowania i zagospodarowania terenu:

1) ustala się utrzymanie i pielęgnację istniejącej zieleni;

2) przy nasadzeniach zieleni zaleca się dobór rodzimych gatunków roślin, zgodny z charakterem miejscowych siedlisk budowlanych;

3) zakazuje się nasadzeń roślin inwazyjnych;

4) dopuszcza się urządzenia związane z gospodarką wodną;

5) ustala się szerokości w liniach rozgraniczających dla dojazdów nie mniejszą niż 5,0 m, dla dróg wewnętrznych nie mniejszą niż 8,0 m.

§ 55. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego jako **B-1ZC**, **C-1ZC** i **E-1ZC** ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny cmentarzy z urządzeniami budowlanymi.

2) przeznaczenie uzupełniające: dom przedpogrzebowy lub kostnica na terenie cmentarza oznaczonego symbolem E-1ZC, obiekty małej architektury, zieleń.

2. Warunki użytkowania i zagospodarowania terenu:

1) ustala się, zachowanie i ochronę konserwatorską cmentarzy, wpisanych do rejestru zabytków województwa opolskiego:

a) cmentarza żydowskiego na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem B-1ZC,

b) cmentarza ewangelicko-augsburskiego na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem C-1ZC,

2) ustala się dla cmentarza katolickiego (parafialnego) na terenie oznaczonym symbolem E - 1ZC:

a) zachowanie, ochronę i rozbudowę istniejącego cmentarza,

b) zachowanie i konserwację pomników wojennych,

3) nakazuje się na terenach cmentarzy zachowanie i pielęgnację istniejącej zieleni.

3. Parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania:

1) dla cmentarza na terenie oznaczonego symbolem E-1ZC:

a) ustala się wskaźniki zabudowy:

- wielkość powierzchni zabudowy do 2%,

- udział powierzchni biologicznie czynnej co najmniej 40 %;

- intensywność zabudowy: max – 0,02, min – 0,01,

b) ustala się gabaryty zabudowy: wysokość domu pogrzebowego lub kostnicy nie może przekraczać 1 kondygnacji i wysokości 6,0 m,

c) ustala się formę i cechy budynków:

- dach spadzisty o symetrycznym nachyleniu połaci 35^0 - 45^0, dwu - lub czterospadowy, dopuszcza się dach płaski o nachyleniu połaci dachowych do 12^0,

- wystrój domu przedpogrzebowego lub kostnicy winien harmonizować z otoczeniem i posiadać walory architektoniczne, odpowiadające charakterowi miejsca i przeznaczeniu budynków,

- ustala się, przy realizacji budynków użycie materiałów budowlanych, naturalnych jak kamień, beton lub cegła oraz stonowaną kolorystykę budynków, z przewagą barw złamanych w odcieniach bieli, szarości i beżu.

§ 56. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **A-1ZR** i **A-2ZR**, **E-1ZR** ustala się następujące przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni rekreacyjnej nadwodnej z urządzeniami budowlanymi;

2) przeznaczenie uzupełniające: obiekty dla turystyki i rekreacji, obiekty małej architektury.

2. Warunki użytkowania i zagospodarowania terenu:

1) ustala się obiekty dla turystyki i rekreacji, budynki i budowle obejmujące: schrony dla wędkarzy, schrony przeciwdeszczowe, urządzenia sanitarne;

2) dopuszcza się dojazd do terenów oznaczonych symbolami A-1ZR i A-2ZR drogami leśnymi, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych;

3) ustala się dojazd do terenu oznaczonego symbolem E-1ZR z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem E-6KDW;

4) forma obiektów turystycznych i rekreacyjnych oraz elementów małej architektury winna komponować się z krajobrazem i zielenią;

5) ustala się zachowanie i pielęgnację wartościowej zieleni, nowe nasadzenia zieleni winny reprezentować gatunki rodzime roślin, występujących w lokalnych systemach przyrodniczych;

6) zakazuje się nasadzeń roślin inwazyjnych.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) ustala się wskaźniki zabudowy:

a) wielkość powierzchni zabudowy:

- na terenach oznaczonych symbolami A-1ZR i A-2ZR do 0,10%,

- na terenie oznaczonym symbolem E-1ZR do 0,05%,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej: co najmniej 80%,

c) intensywność zabudowy:

- na terenach oznaczonych symbolami A-1ZR i A-2ZR: max – 0,10, min – 0,05,

- na terenie oznaczonym symbolem E-1ZR: max – 0,05, min – 0,01;

2) ustala się gabaryty zabudowy: wysokość budynków i budowli nie może przekroczyć 1 kondygnacji naziemnej i wysokości 5,0 m;

3) ustala się formę i cechy budynków:

a) dachy spadziste dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci 35^0 - 45^0, dopuszcza się dachy płaskie o nachyleniu połaci dachowych do 12^0,

b) forma obiektów turystycznych i rekreacyjnych oraz obiektów małej architektury winna komponować się z krajobrazem otwartym i zielenią,

c) kolorystyka obiektów winna wynikać z użycia naturalnych materiałów budowlanych, w szczególności drewna i cegły.

§ 57. 1. Dla terenów zieleni naturalnej, oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami : **A-1ZO** i **A-2ZO, E-1ZO, E-2ZO, E-3ZO, E-4ZO, E-5ZO, E-6ZO i E-7ZO** - ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni naturalnej z urządzeniami budowlanymi;

2) przeznaczenie uzupełniające: historyczne relikty zagospodarowania.

2. Warunki użytkowania i zagospodarowania terenów:

1) ustala się dla terenów oznaczonych symbolami A-1ZO i A-2ZO zachowanie istniejącej zieleni;

2) ustala się dla terenów oznaczonych symbolami E-1ZO, E-3ZO, E-4ZO, E-5ZO, E-6ZO i E-7ZO, stanowiących wyspy na historycznych stawach, przywrócenie i zachowanie ich kształtu oraz ochronę, zachowanie i eksponowanie historycznych reliktów, w szczególności obelisku na wyspie oznaczonej symbolem E-2ZO;

3) ustala się zachowanie i pielęgnację wartościowej zieleni, nowe nasadzenia zieleni winny reprezentować gatunki rodzime roślin, występujących w lokalnych systemach przyrodniczych.

§ 58. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **A-1WS**, **A-2WS**, **A-3WS** i **A-4WS**, **E-1WS**, **E-2WS**, **E-3WS**, **E-4WS** i **E-5WS** ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny wód powierzchniowych śródlądowych – historyczne stawy na terenach oznaczone symbolami A-1WS, A-3WS i A-4WS, E-3WS, E-4WS i E-5WS, stawy dla hodowli ryb słodkowodnych na terenach oznaczonych symbolami E-1WS i E-2WS oraz zbiornik wodny na terenie oznaczonym symbolem A-2WS;

2) przeznaczenie uzupełniające: na stawach historycznych zabytkowe relikty zagospodarowania.

2. Warunki użytkowania i zagospodarowania terenów:

1) ustala się na terenach wód historycznych stawów oznaczonych symbolami A-1WS (staw Jeleni), A-3WS (staw Fryderyki), A-4WS (staw Zofii), E-3WS (stawy Wilhelminy, Matyldy ze stawami Wery, Olgi, Elsy, Anny, Pauliny, oraz staw Szwedzki), E-4WS (staw Augusty) i E-5WS (staw Heleny):

a) nakazuje się ochronę, utrzymanie i konserwację zachowanych urządzeń gospodarki wodnej i elementów przestrzennych,

b) dopuszcza się rekonstrukcję historycznego kształtu stawów,

c) nakazuje się ochronę i zachowanie historycznych grobli wraz z zachowanymi reliktami, w szczególności latarnię na grobli pomiędzy stawami Heleny i Wilhelminy, mostku w kształcie łuku,

d) dopuszcza się użytkowanie rekreacyjne nie kolidujące z zabytkowym charakterem stawów,

e) dopuszcza się użytkowanie wód dla celów rybołówstwa,

f) nakazuje się zachować zbiorowiska roślinności szuwarowej i łozowisk,

g) zakazuje się grodzenia terenów przyległych do koryt historycznych stawów w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu;

2) ustala się na terenach stawów hodowlanych oznaczonych symbolami E-1WS i E-2WS:

a) dopuszcza się realizację i nakazuje konserwację urządzeń gospodarki wodnej,

b) dopuszcza się hodowlę ryb słodkowodnych,

c) zakazuje się grodzenia terenów przyległych do koryt zbiorników wodnych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu,

d) dopuszcza się użytkowanie rekreacyjne i wprowadzenie urządzeń związanych z funkcją rekreacyjną,

e) nakazuje się zachować zbiorowiska roślinności szuwarowej i łozowisk;

3) zakazuje się grodzenia terenów przyległych do koryta zbiornika wodnego, oznaczonego symbolem A-2WS w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu.

§ 59. 1. Dla terenów komunikacji kolejowej, linii nr 301 relacji Opole - Namysłów, oznaczonymi na rysunku planu symbolami B-1KK, B-2KK i B-3KK, C-1KK, C-2KK i C-3KK ustala się przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania.

2. Przeznaczenie terenów:

1) dla terenu oznaczonego symbolem B-1KK ustala się jako przeznaczenie podstawowe tereny komunikacji kolejowej, na którym dopuszcza się realizację przedsięwzięć w zakresie usług, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów wraz z infrastrukturą techniczną sieci, urządzeń i obiektów oraz z drogami wewnętrznymi, dojazdami i ścieżkami rowerowymi,

2) dla terenów oznaczonych symbolami B-2KK i B-3KK, C-1KK, C-2KK i C-3KK ustala się jako przeznaczenie podstawowe tereny komunikacji kolejowej, w przypadku likwidacji lini dopuszcza się na tych terenach realizację ścieżek rowerowych.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

1) na terenie oznaczonym symbolem B-1KK, znajdującym się w strefie “B” ochrony konserwatorskiej ustala się:

a) wielkość powierzchni zabudowy działki budowlanej do 40%,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej co najmniej 15%,

c) intensywność zabudowy: max – 1,0, min – 0,1,

d) budynki usługowe nie mogą przekraczać wysokości 11,0 m i 3 kondygnacji naziemnych,

e) obiekty produkcyjne, składy i magazyny nie mogą przekraczać 11,0 m i 2 kondygnacji naziemnych,

f) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowej 21^0 - 45^0, kryte dachówką ceramiczną lub cementową w odcieniach czerwieni, brązu lub w kolorze grafitowym,

g) szerokość w liniach rozgraniczajacych: dróg wewnętrznych nie mniejszą niż 8,0 m, dojazdów nie mniejsza niż 5,0 m,

h) ilość naziemnych miejsc do parkowania, w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, należy zapewnić według ustaleń określonych w § 22,

i) nie ustala się minimalnej powierzchni działki budowlanej i minimalnej szerokości frontu działki,

j) dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej,

k) należy zachować najmniejszą odległość budynków i budowli od granicy lasu oraz od granic terenu, zgodnie z przepisem odrębnym;

2) Na terenach oznaczonych symbolami B-2KK i B-3KK, C-1KK, C-2KK i C-3KK ustala się:

a) w przypadku likwidacji linii dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej,

b) skrzyżowania linii kolejowych z drogami klasy lokalnej, klasy dojazdowej oraz z drogami wewnętrznymi należy realizować zgodnie z wymogami przepisów w tym zakresie.

§ 60. 1. Dla terenów komunikacji, obejmujących drogę wojewódzką nr 454 relacji Opole - Namysłów ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania:

1) przeznaczenie podstawowe: **tereny drogi publicznej klasy głównej** oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDG**, **2KDG** (rondo) **3KDG** i **4KDG.**

2) przeznaczenie uzupełniające: **brak**.

2. Warunki użytkowania i zagospodarowania terenu ustala się jak poniżej:

1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających pasa drogi klasy głównej nie mniejszą niż 30 m;

2) dopuszcza się zachowanie pasa istniejącej drogi, stanowiącej zachowany kierunek historycznego układu radialnego, w obecnej szerokości w liniach rozgraniczających;

3) dopuszcza się przyjęcie istniejącej szerokości pasa drogowego, mniejszej niż ustalona w przepisach odrębnych dla dróg klasy głównej;

4) przyjęcie w ustaleniach planu miejscowego mniejszej szerokości pasa drogi jest uzasadnione historycznym charakterem drogi;

5) dopuszcza się dla drogi istniejącej przyjęcie mniejszej szerokości pasa drogi, w przypadkach uzasadnionych istniejącym zainwestowaniem;

6) włączenie komunikacyjne obszaru planu do drogi klasy głównej – drogami klasy lokalnej i klasy dojazdowej, oraz utrzymanie pozostałych istniejących zjazdów, zgodnych z zapisami przepisów odrębnych;

7) elementy drogi oraz wyposażenie w infrastrukturę techniczną winny być zgodne z zapisami przepisów odrębnych.

§ 61. 1. Dla terenów komunikacji drogowej obejmujących drogi publiczne klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **B-1KDL**, **B-2KDL**, **C-1KDL**, **E-1KDL** i **E-2KDL** ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg klasy lokalnej**;**

2) przeznaczenie uzupełniające: brak.

2. Warunki użytkowania i zagospodarowania terenu:

1) ustala się zachowanie w obecnej szerokości w liniach rozgraniczających pasów istniejących dróg oznaczonych symbolami B-1KDL, B-2KDL, C-1KDL, E-1KDL

i E-2KDL, stanowiących zachowane kierunki historycznego układu radialnego;

2) dopuszcza się zachowanie istniejących szerokości dróg są równych (droga E-2KDL) lub większych niż ustalone w przepisach dla dróg klasy lokalnej;

3) elementy drogi oraz wyposażenie w infrastrukturę techniczną winny być zgodne z zapisami przepisów odrębnych.

§ 62. 1. Dla terenów komunikacji drogowej - obejmującej drogi publiczne klasy dojazdowej oznaczone na rysunku planu symbolami **A-1KDD** i **A-2KDD**, **B-1KDD**, **B-2KDD** i **B-3KDD**, **C-1KDD**, **C-2KDD**, **C-3KDD**, **C-4KDD**, **C-5KDD**, **C-6KDD** i **C-7KDD**, **D-1KDD**, **E-1KDD**, **E-2KDD** i **E-3KDD** ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania:

1) przeznaczenie podstawowe: **tereny dróg klasy dojazdowej;**

2) przeznaczenie uzupełniające: **brak**.

2. Warunki użytkowania i zagospodarowania terenu:

1) ustala się zachowanie pasów istniejących dróg oznaczonych symbolami A-1KDD, A-2KDD, B-1KDD, B-2KDD, C-5KDD, C-6KDD, C-7KDD, D-1KDD i E-3KDD stanowiących zachowane kierunki historyczne, w tym układu radialnego, w obecnej szerokości w liniach rozgraniczających;

2) istniejące szerokości dróg są większe niż ustalona w przepisach odrębnych dla dróg klasy dojazdowej minimalna szerokość – 10,0 m;

3) ustala się poszerzenie pasa istniejącej historycznej drogi oznaczonej symbolem E-1KDD do 15,0 m w liniach rozgraniczających dla ochrony szpalerów istniejących drzew;

4) ustala się szerokość planowanych dróg w liniach rozgraniczających nie mniejszą niż 10,0 m, dla drogi E-2KDD ustala się szerokość w liniach rozgraniczających nie mniejszą 15,0 m;

5) dopuszcza się dla drogi istniejącej przyjęcie mniejszej szerokości pasa drogi, w przypadkach uzasadnionych istniejącym zainwestowaniem;

6) elementy drogi i wyposażenie w infrastrukturę techniczną winny być zgodne z zapisami przepisów odrębnych.

§ 63. 1. Dla terenów komunikacji drogowej - obejmującej wewnętrzne drogi oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami **A-1KDW**, **A-2KDW**, **A-3KDW**, **A-4KDW**, **A-5KDW**, **A-6KDW**, **A-7KDW**, **A-8KDW** i **A-9KDW**, **B-1KDW**, **B-2KDW**,

B-3KDW, **B-4KDW**, **B-5KDW**, **B-6KDW**, **B-7KDW**, **B-8KDW**, **B-9KDW**, **B-10KDW**,

B-11KDW, **B-12KDW** i **B-13KDW**, **C-1KDW**, **C-2KDW**, **C-3KDW**, **C-4KDW** i **C-5KDW**, **D-1KDW**, **D-2KDW**, **D-3KDW**, **D-4KDW** i **D-5KDW**, **E-1KDW**, **E-2KDW**, **E-3KDW**, **E-4KDW**, **E-5KDW**, **E-6KDW**, **E-7KDW** i **E-8KDW** ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania:

1) przeznaczenie podstawowe: **tereny dróg wewnętrznych.**

2) przeznaczenie uzupełniające: **brak**.

2. Warunki użytkowania i zagospodarowania terenu:

1) należy zachować historyczny układ istniejących dróg, stanowiących zachowane kierunki dróg historycznych, w tym układu radialnego, oraz obecną szerokość w liniach rozgraniczających;

2) ustala się dla nowych dróg wewnętrznych szerokość w liniach rozgraniczających nie mniejszą niż 8,0 m;

3) dopuszcza się dla drogi istniejącej przyjęcie mniejszej szerokości pasa drogi, w przypadkach uzasadnionych istniejącym zainwestowaniem, pod warunkiem zapewnienia umieszczenia elementów drogi, wynikających z jej funkcji;

4) elementy drogi i wyposażenie w infrastrukturę techniczną winny być zgodne z zapisami przepisów odrębnych.

§ 64. 1. Dla terenów komunikacji drogowej obejmującej drogi transportu rolniczego lub leśnego, oznaczonych na rysunku planu miejscowego jako **A-1KDR**, **A-2KDR**, **A-3KDR**, **A-4KDR** i **A-5KDR**, **C-1KDR**, **C-2KDR** i **C-3KDR**; **D-1KDR** i **D-2KDR**, **E-1KDR** i **E-2KDR** ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania:

1) przeznaczenie podstawowe: **tereny dróg transportu rolnego**

2) przeznaczenie uzupełniające: **brak**.

2. Warunki użytkowania i zagospodarowania terenu:

1) ustala się zachowanie istniejących dróg, stanowiących zachowane kierunki historycznego układu;

2) dopuszcza się przebudowę z uwzględnieniem przepisów odrębnych;

3) szerokość dróg transportu rolnego lub leśnego w liniach rozgraniczających, nie mniejsza niż 5,0 m;

4) elementy przekroju poprzecznego zgodnie z zapisami przepisów odrębnych.

§ 65. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **E-1KDY** ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania:

1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi pieszo – jezdnej.

2) przeznaczenie uzupełniające: brak.

2. Warunki użytkowania i zagospodarowania terenu:

1) ustala się zachowanie istniejącej drogi pieszo-jezdnej oraz jej szerokości w liniach rozgraniczających;

2) dopuszcza się przebudowę drogi przy zachowaniu szerokości pasa drogi nie mniej niż 5,0 m;

3) elementy drogi winny być zgodne z zapisami przepisów odrębnych.

§ 66. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **C-1KDX** ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania:

1) przeznaczenie podstawowe: teren ciągu pieszego;

2) przeznaczenie uzupełniające: brak.

2. Warunki użytkowania i zagospodarowania terenu:

1) ustala się zachowanie istniejącego ciągu pieszego oraz jego szerokości w liniach rozgraniczających;

2) elementy funkcjonalne oraz wyposażenie techniczne winny być zgodne z zapisami przepisów odrębnych.

§ 67. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego jako **B-1KP**, **E-1KP**, **E-2KP**, **E-3KP** i **E-4KP** ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny parkingów naziemnych z urządzeniami budowlanymi;

2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń, usługi na terenach E-2KP, E-3KP i E-4KP.

2. Warunki użytkowania i zagospodarowania terenu:

1) ustala się naziemny rodzaj parkingu;

2) ustala się wyznaczenie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości określonej w przepisach odrębnych.

3. Ustala się dla terenów E-2KP, E-3KP i E-4KP parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się wskaźniki zabudowy działki budowlanej:

a) wielkość powierzchni zabudowy do 5%,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej co najmniej 5%,

c) intensywność zabudowy: max - 0,05, min - 0,02;

2) ustala się gabaryty zabudowy: wysokość budynków usługowych nie może przekraczać 1 kondygnacji i wysokości 5,0 m;

3) ustala się formę i cechy budynków - dach spadzisty o symetrycznym nachyleniu połaci 35^0 - 45^0, dwu - lub czterospadowy.

§ 68. 1. Dla terenów infrastruktury technicznej w zakresie elektroenergetyki oznaczonych na rysunku planu miejscowego jako **A-1E** i **A-2E**, **B-1E**, **B-2E** i **C-1E** oraz sieci elektroenergetycznych ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania:

1) ustala się adaptację i przebudowę stacji transformatorowej 110/15kV na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem A-1E;

2) ustala się adaptację i przebudowę kubaturowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami A-2E, B-1E, B-2E, C-1E;

3) dopuszcza się planowane kubaturowe stacje transformatorowe 15/0,4 kV, które powinny być realizowane jako obiekty naziemne wolnostojące;

4) wzdłuż istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV i 15 kV ustala się pasy technologiczne określające strefy ograniczonego użytkowania wg ustaleń § 20 ust. 3 i 4 uchwały;

5) nakazuje się uwzględnić ograniczenia wynikające zapisów przepisów odrębnych dotyczące zagospodarowania terenu w obrębie pasów technologicznych linii elektroenergetycznych;

6) wokół stacji transformatorowych 15/0,4 kV ustala się strefę techniczną o szerokości 1,5 m, zapewniającą dostęp do wszystkich urządzeń.

§ 69. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **A-1K** i **A-2K, D-1K** ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania:

1) przeznaczenie podstawowe: infrastruktura techniczna – kanalizacja;

2) przeznaczenie uzupełniające: brak.

2. Warunki użytkowania i zagospodarowania terenów zgodnie z przepisami odrębnymi:

1) ustala się remont, budowę, przebudowę, rozbudowę oczyszczalni ścieków z urządzeniami budowlanymi na terenie oznaczonym symbolem A-1K;

2) ustala się adaptację i przebudowę przepompowni ścieków na terenach oznaczonych symbolami A-2K i D-1K .

§ 70. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **A-1W** ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania:

1) przeznaczenie podstawowe: infrastruktura techniczna – wodociąg;

2) przeznaczenie uzupełniające: brak.

2. Warunki użytkowania i zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi:

1) dopuszcza się na terenie wykonanie otworu eksploatacyjnego o głębokości do 2500,0 m, jako części dubletu geotermalnego, dla poszukiwania wód termalnych i leczniczych;

2) na terenie należy chronić i zachować istniejącą zieleń i istniejący ciek wodny;

3) po zakończeniu prac wiertniczych należy obszar prac zrekultywować do stanu poprzedniego.

§ 71. 1. Dla terenu obiektu infrastruktury technicznej w zakresie telekomunikacji, oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **E-1T** ustala się: adaptację, dopuszcza się przebudowę.

DZIAŁ IV.
USTALENIA KOŃCOWE

§ 72. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pokój.

§ 73. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego oraz publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Pokój.

§ 74. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

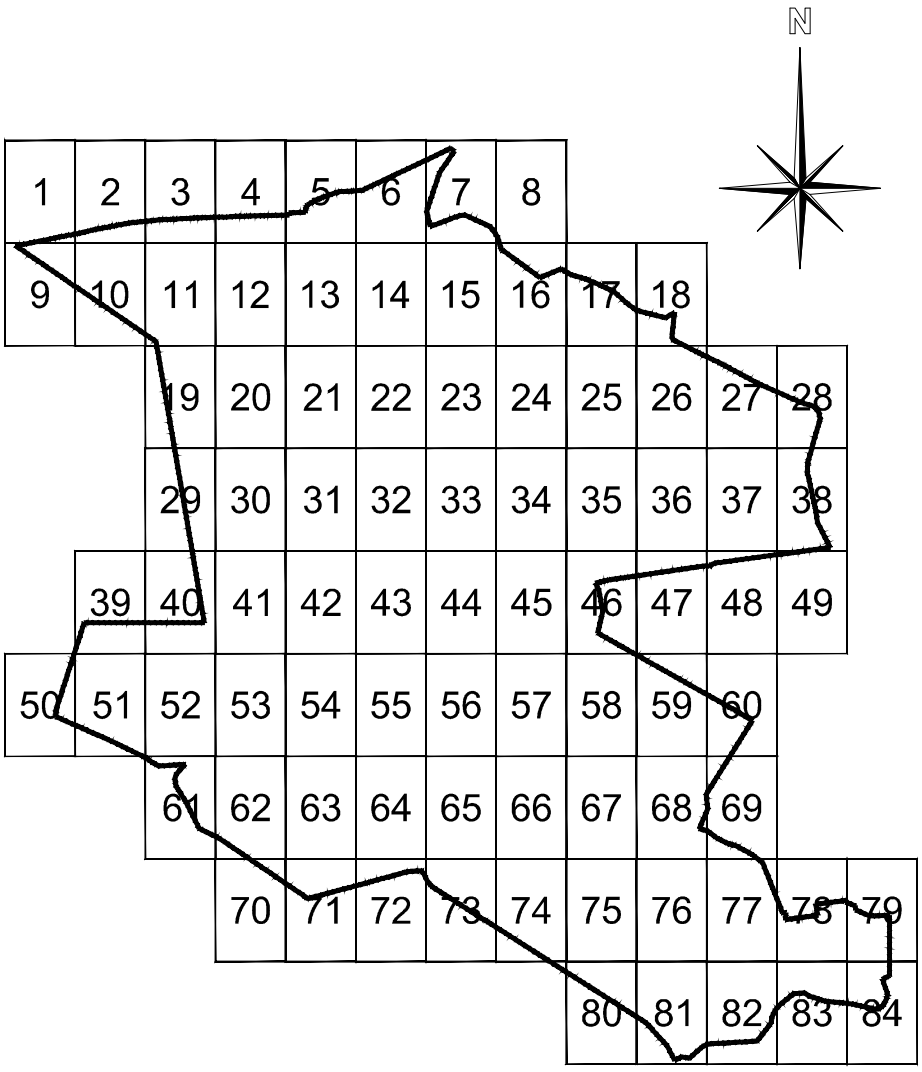
Przewodniczący Rady Gminy Pokój

Jacek Gosławski

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXII/187/2016
Rady Gminy Pokój
z dnia 12 października 2016 r.

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI POKÓJ

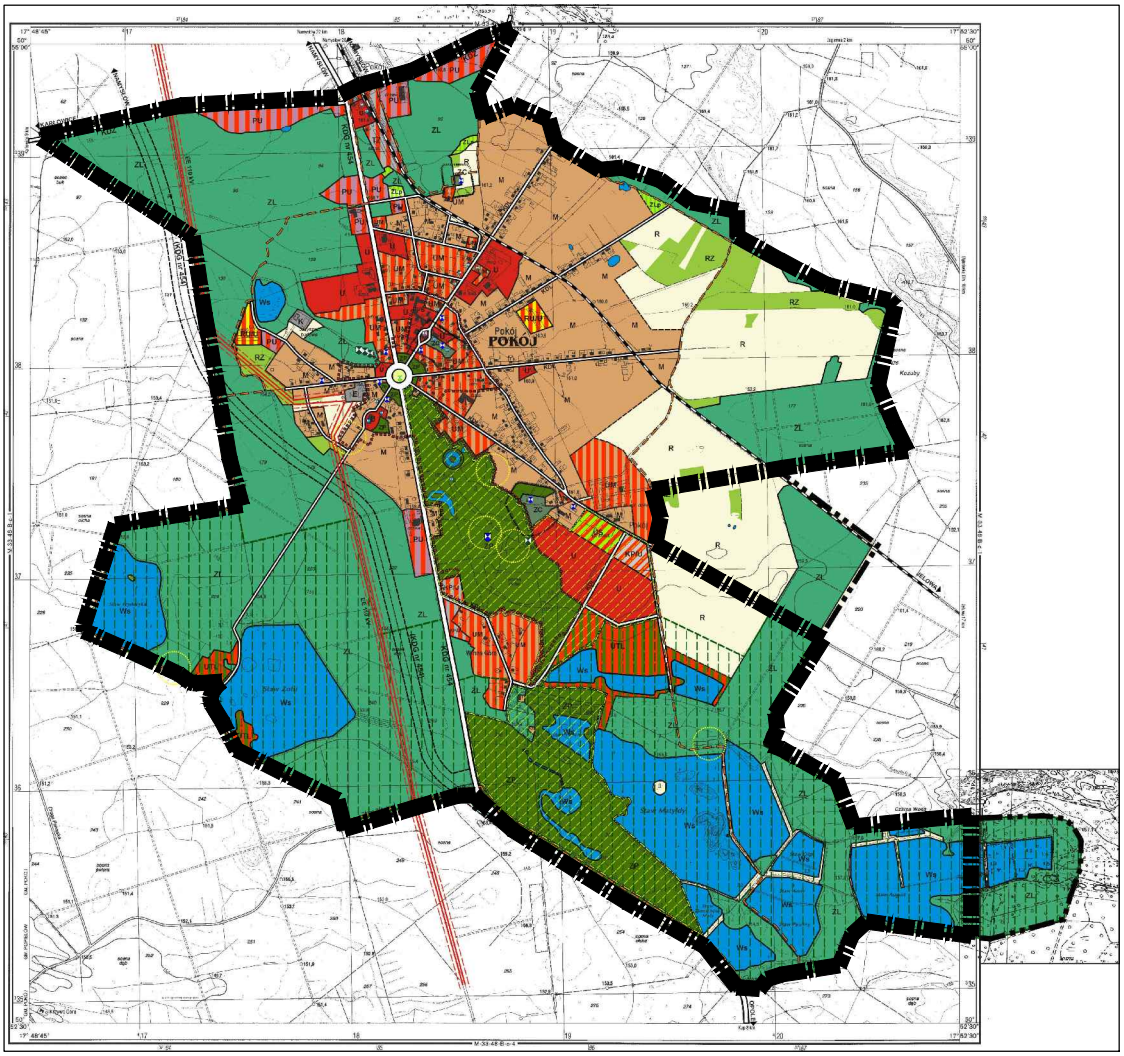
skala 1 : 2 000



Podział na arkusze A4 do publikacji uchwały

WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY POKÓJ

granica obszaru objętego zmianą planu miejscowego



PODZIAŁKA LINIOWA
1,0 ha

0 10 50
5 20 100

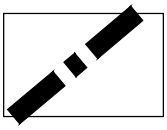
NA WYSPIE
PRACOWNIA URBANISTYKI I ARCHITEKTURY " NA WYSPIE "

NAZWA RYSUNKU	SKALA	1:2 000
ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI POKÓJ RYSUNEK PLANU	NR RYS.	1
	NR ARK.	

PROJEKTANT :	SPECJALNOŚĆ	NR. UPRAW.	DATA	PODPIS
K. Kucharzewska	arch. urbanista	1216/91	10.2016	
M. Adamska	architekt		10.2016	
OPRACOWANIE :				
K. Kucharzewska	arch. urbanista	1216/91	10.2016	
SPRAWDZENIE :				

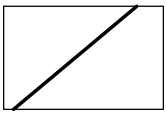
WYKAZ USTALEŃ
ZMIANY PLANU MIEJSCOWEGO

OZNACZENIA OGÓLNE

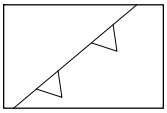


GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO
ZMIANĄ PLANU MIEJSCOWEGO

OZNACZENIA REGULACYJNE

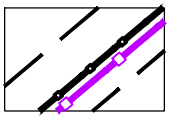


LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY
O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
LUB RÓŻNYCH ZASADACH
ZAGOSPODAROWANIA



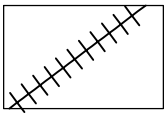
LINIE ZABUDOWY - NIEPRZEKRACZALNE

STREFY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA

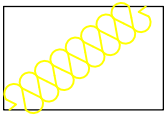


PASY TECHNOLOGICZNE NAPOWIETRZNYCH
LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH O SZEROKOŚCI
15 m OD OSI LINII 110 kV, 6 m OD OSI
LINII 15 kV, PO OBU STRONACH TYCH LINII

OCHRONA ŚRODOWISKA I PRZYRODY



GRANICA STREFY OCHRONY SANITARNEJ
OD CMENTARZY - 50 M OD GRANICY
TERENU

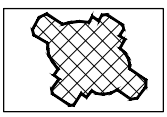


OBSZAR PLANOWANEGO ZESPOŁU RZYRODNICZO -
KRAJOBRAZOWEGO "LEŚNE STAWY"



STOBRAWSKI PARK KRAJOBRAZOWY
- OBEJMUJE OBSZAR PLANU MIEJSCOWEGO

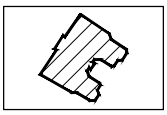
OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW



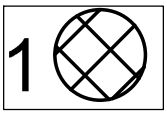
OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU
ZABYTKÓW WOJ. OPOLSKIEGO

WYKAZ USTALEŃ
ZMIANY PLANU MIEJSCOWEGO

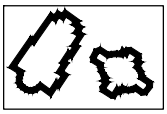
OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW



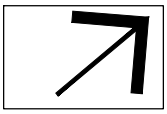
OBIEKTY WPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW



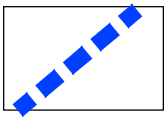
NUMER I OZNACZENIE STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO



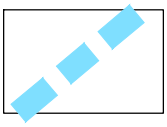
OBIEKTY STANOWIĄCE DOMINANTY PRZESTRZENNE



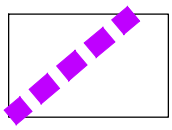
KIERUNKI UTRZYMANIA I OCHRONY EKSPOZYCJI DOMINANT PRZESTRZENNYCH Z OSI WIDOKOWYCH



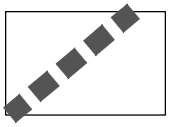
GRANICA STREFY "A" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ HISTORYCZNEGO UKŁADU URBANISTYCZNEGO OBEJMUJĄCA OBSZAR DAWNEGO ZAŁOŻENIA PAŁACOWEGO I DOMÓW KAWALERSKICH, OTOCZENIE KOŚCIOŁA EWANGE - LICKIEGO I KATOLICKIEGO, PARK PRZYPAŁACOWY (PARK FRANCUSKI) PARK UZDROWISKOWY (MAŁY PARK ANGIELSKI) , ZAPLECZE PARKU PRZYPAŁA - COWEGO (OGRODNICTWO), OGRÓD KSIĄŻĘCY (d. MENAŻERIA), OGRÓD ANGIELSKI (DUŻY PARK ANGIELSKI) ORAZ OBSZAR KOMPONOWA - NYCH KRAJOBRAZÓW



GRANICA STREFY "B" OCHRONY KONSERWATOR - SKIEJ KRAJOBRAZU KULTUROWEGO WSI POKÓJ Z RADIALNYM UKŁADEM PRZESTRZENNYM



GRANICA STREFY "K" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ KRAJOBRAZU KULTUROWEGO OBEJMUJĄCA OBSZAR KSIĄŻĘCEGO ZWIERZYŃCA W HISTORYCZNYCH GRANICACH



GRANICA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ PARKÓW

WYKAZ USTALEŃ
ZMIANY PLANU MIEJSCOWEGO

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

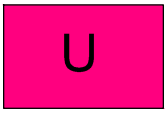


TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ



TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ

TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ



TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ



TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ Z ZAKRESU OŚWIATY



TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ Z ZAKRESU KULTU RELIGIJNEGO



TERENY SPORTU I REKREACJI



TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
TERENY ZIELENI REKREACYJNEJ

TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ I MIESZKANIOWEJ



TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ i JEDNORODZINNEJ



TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ LETNISKOWEJ

WYKAZ USTALEŃ
ZMIANY PLANU MIEJSCOWEGO

TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ I MIESZKANIOWEJ

UMN — TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

TERENY UŻYTKOWANE ROLNICZO

R — TERENY ROLNICZE

RU — TERENY OBSŁUGI PRODUKCJI W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH, LEŚNYCH

RM — TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWACH ROLNYCH

TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ I TECHNICZNO - PRODUKCYJNEJ

PU — TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ

TERENY ZIELENI I WÓD

ZL — TERENY LASÓW

ZLp — TERENY PRZEZNACZONE DO ZALESIENIA

ZPz — TERENY HISTORYCZNYCH PARKÓW

ZP — TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ

WYKAZ USTALEŃ
ZMIANY PLANU MIEJSCOWEGO

TERENY ZIELENI I WÓD

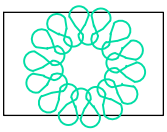
ZI — TERENY ZIELENI IZOLACYJNEJ

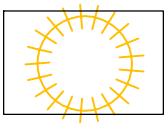
ZW — TERENY ZIELENI PRZYWODNEJ

ZC — TERENY CMENTARZY

ZR — TERENY ZIELENI REKREACYJNEJ NADWODNEJ

ZO — TERENY ZIELENI NATURALNEJ

 POMNIKI PRZYRODY PLANOWANE

 OBSZARY WYSTĘPOWANIA GRZYBÓW CHRONIONYCH

WS — TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH

TERENY KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ

KK — TERENY LINII KOLEJOWEJ NR 301 RELACJI OPOLE - NAMYSŁÓW

TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ

KDG — TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY GŁÓWNEJ W CIĄGU DROGI WOJEWÓDZKIEJ NR 454 RELACJI OPOLE - NAMYSŁÓW

WYKAZ USTALEŃ
ZMIANY PLANU MIEJSCOWEGO

TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ

KDL	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY LOKALNEJ
KDD	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ
KDW	TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
KDR	TERENY DRÓG TRANSPORTU ROLNICZEGO I LEŚNEGO
KDY	TERENY DRÓG PIESZO - JEZDNYCH
KDX	TERENY CIĄGÓW PIESZYCH

TERENY OBSŁUGI TRANSPORTU I KOMUNIKACJI

KP	TERENY PARKINGÓW

TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

E	ELEKTROENERGETYKA
K	KANALIZACJA
W	WODOCIĄGI

WYKAZ USTALEŃ
ZMIANY PLANU MIEJSCOWEGO

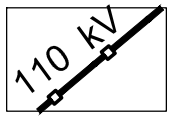
TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

T — TELEKOMUNIKACJA

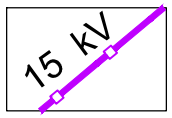
OZNACZENIA INFORMACYJNE



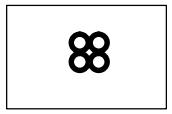
SCHEMAT KIERUNKOWEJ TRASY OBEJŚCIA KOMUNIKACYJNEGO DROGI WOJEWÓDZKIEJ NR 454 RELACJI OPOLE - NAMYSŁÓW



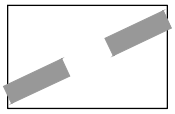
NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 110 kV



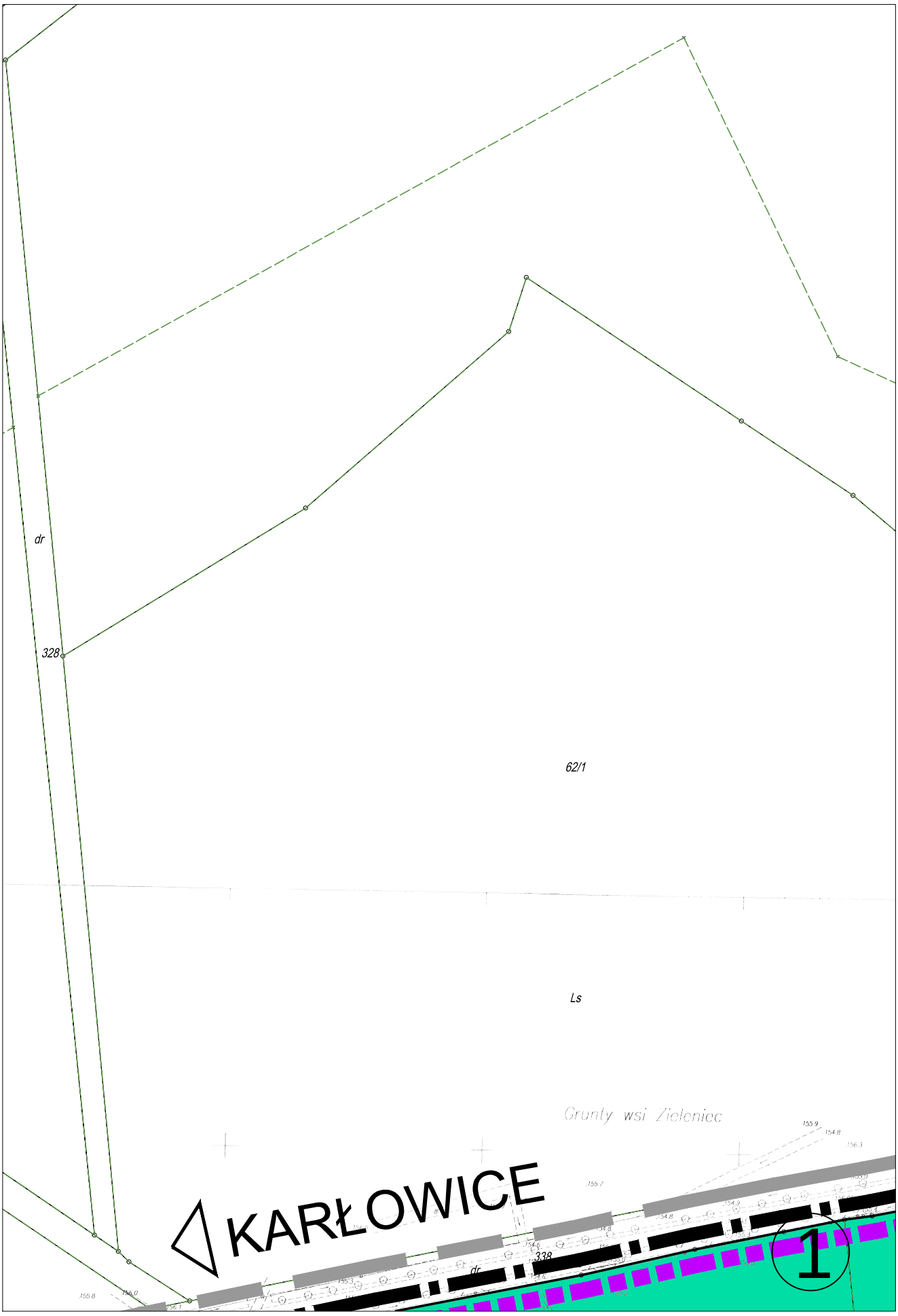
NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 15 kV

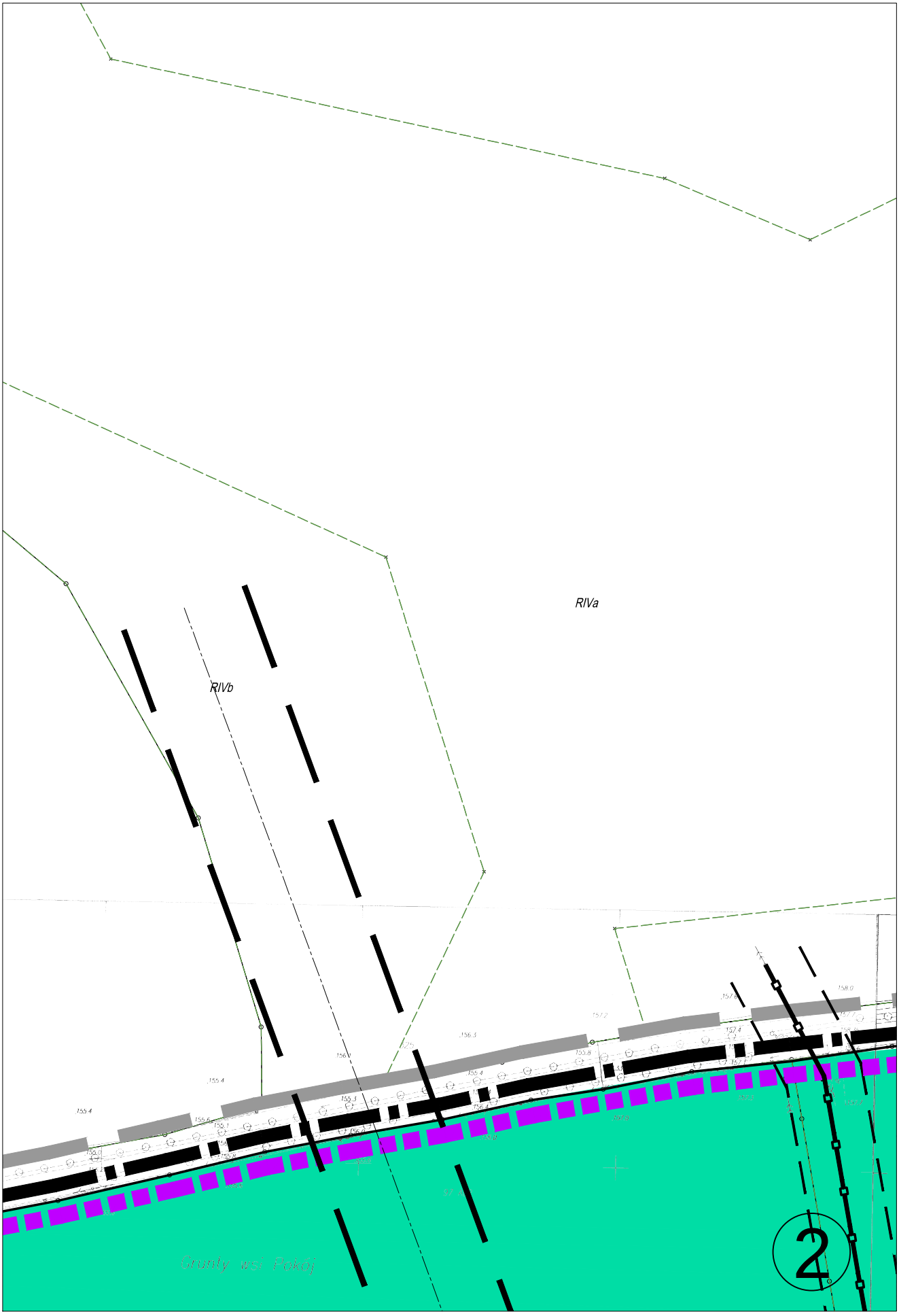


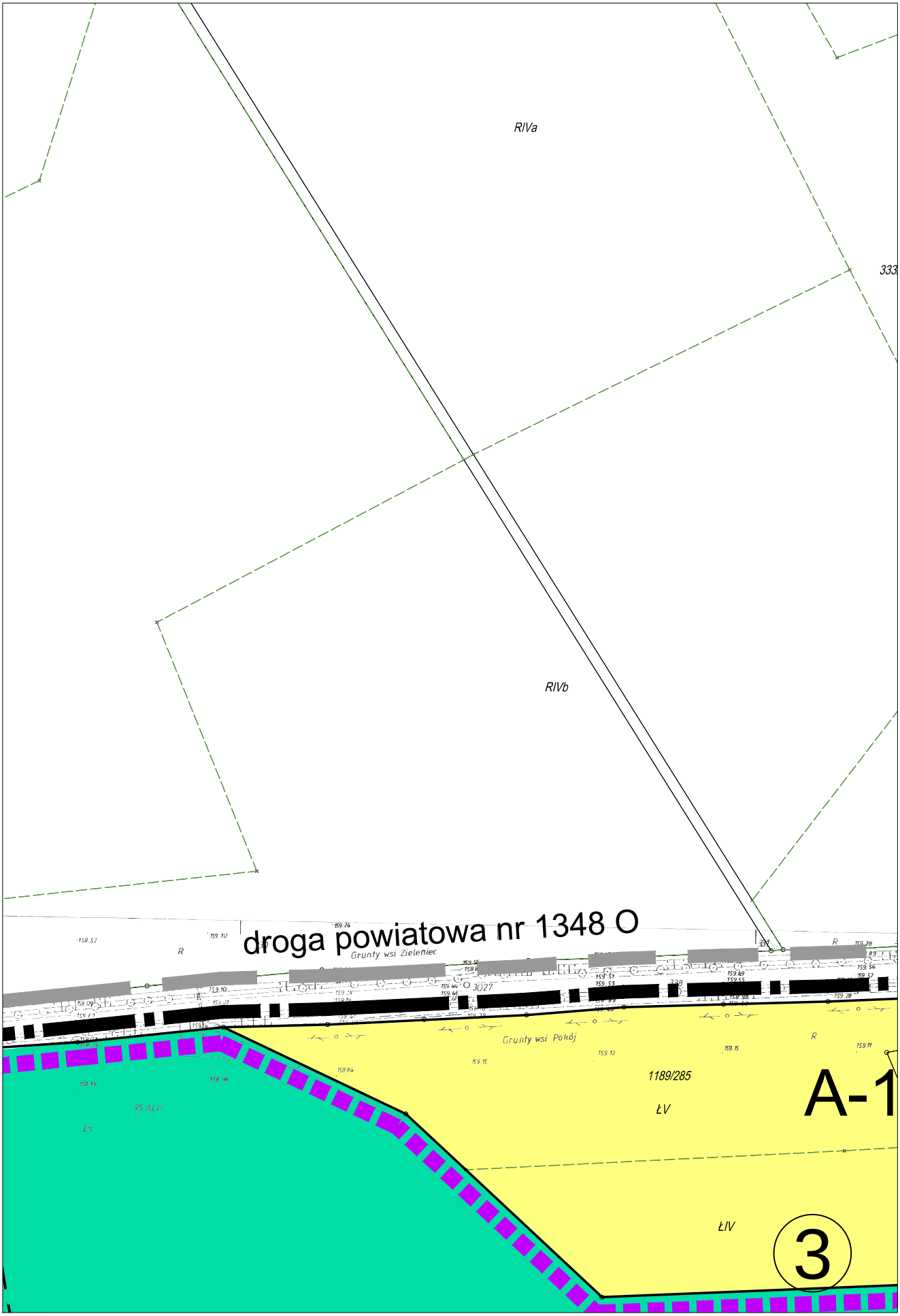
ISTNIEJĄCE STACJE TRANSFORMATOROWE 15 /0,4 kV

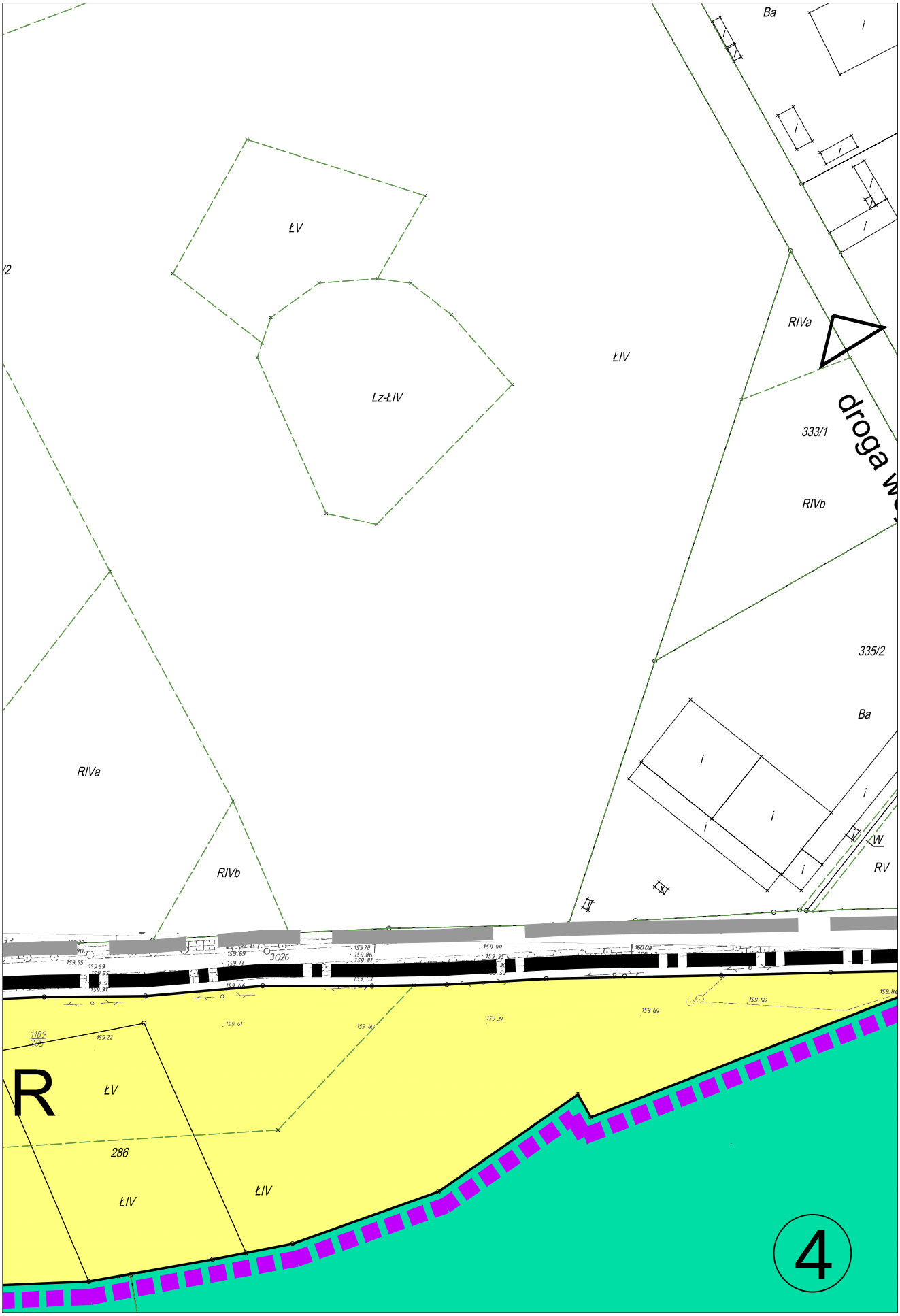


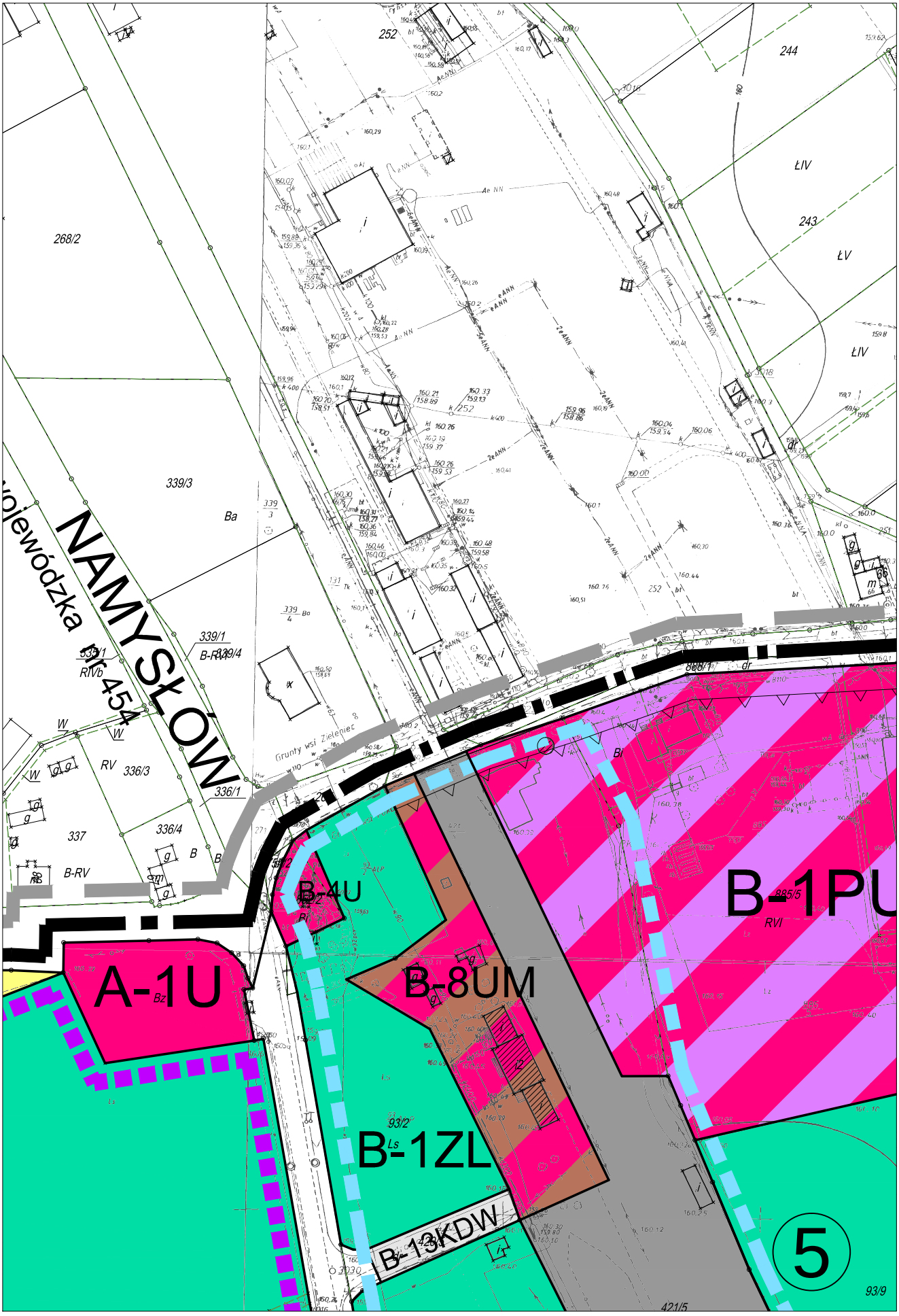
GRANICA OBRĘBU EWIDENCYJNEGO

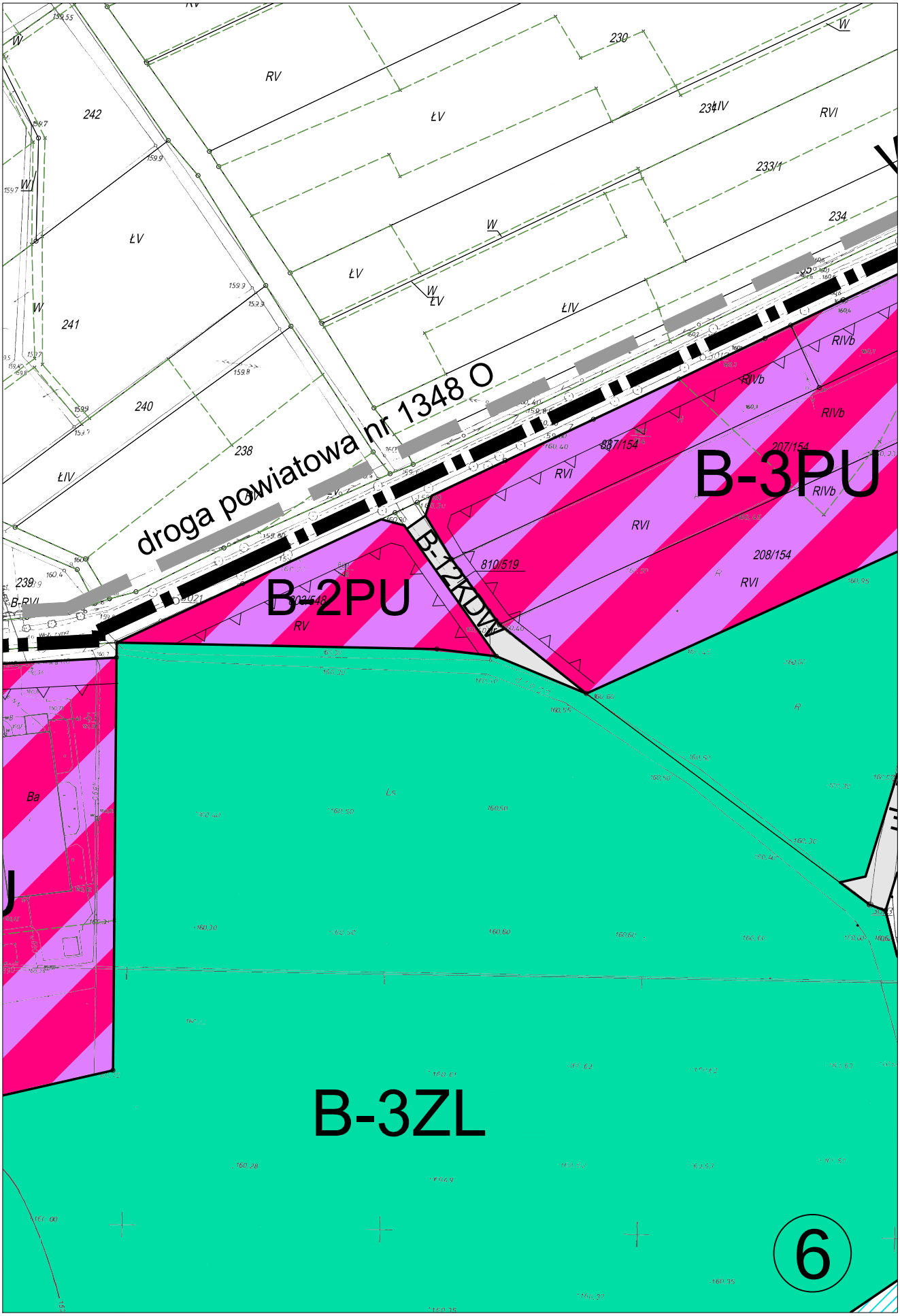

dr
328
62/1
Ls
Grunty wsi Zieleniec
KARŁOWICE
1

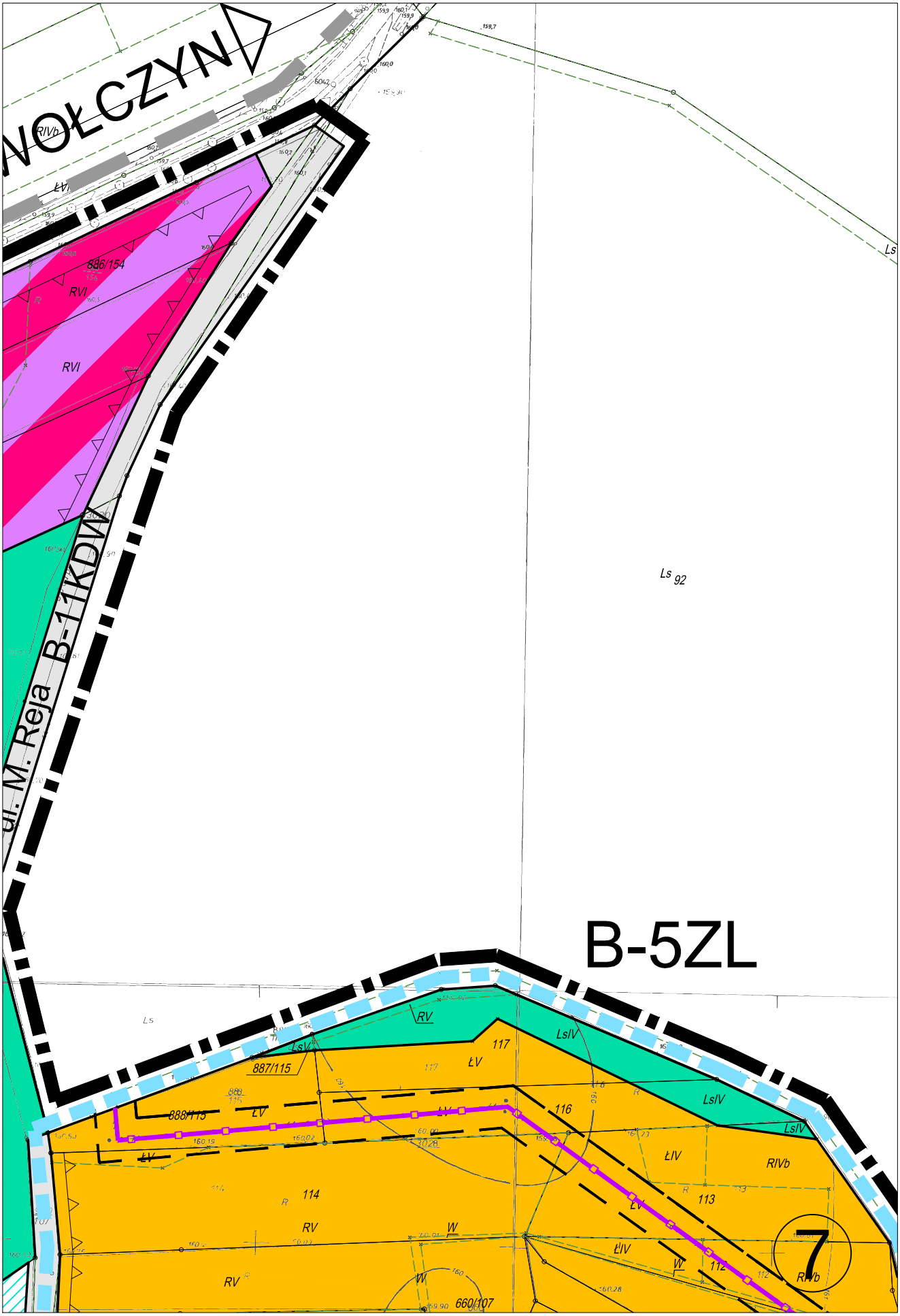

RIVa
RIVb
2

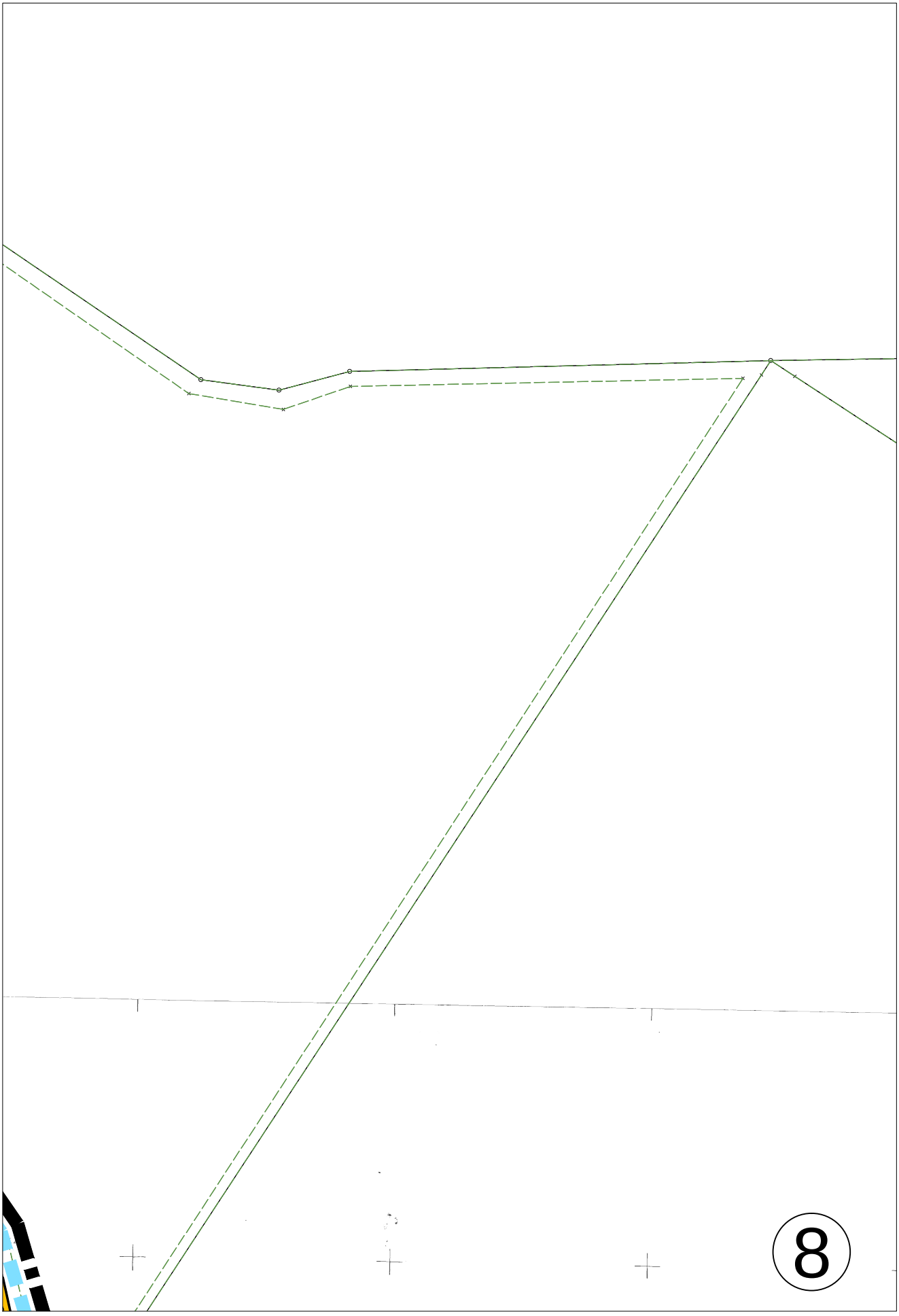

RIVa
RIVb
droga powiatowa nr 1348 O
Grunty wsi Zieleniec
Grunty wsi Polkój
1189/285
ŁV
ŁIV
A-1
3

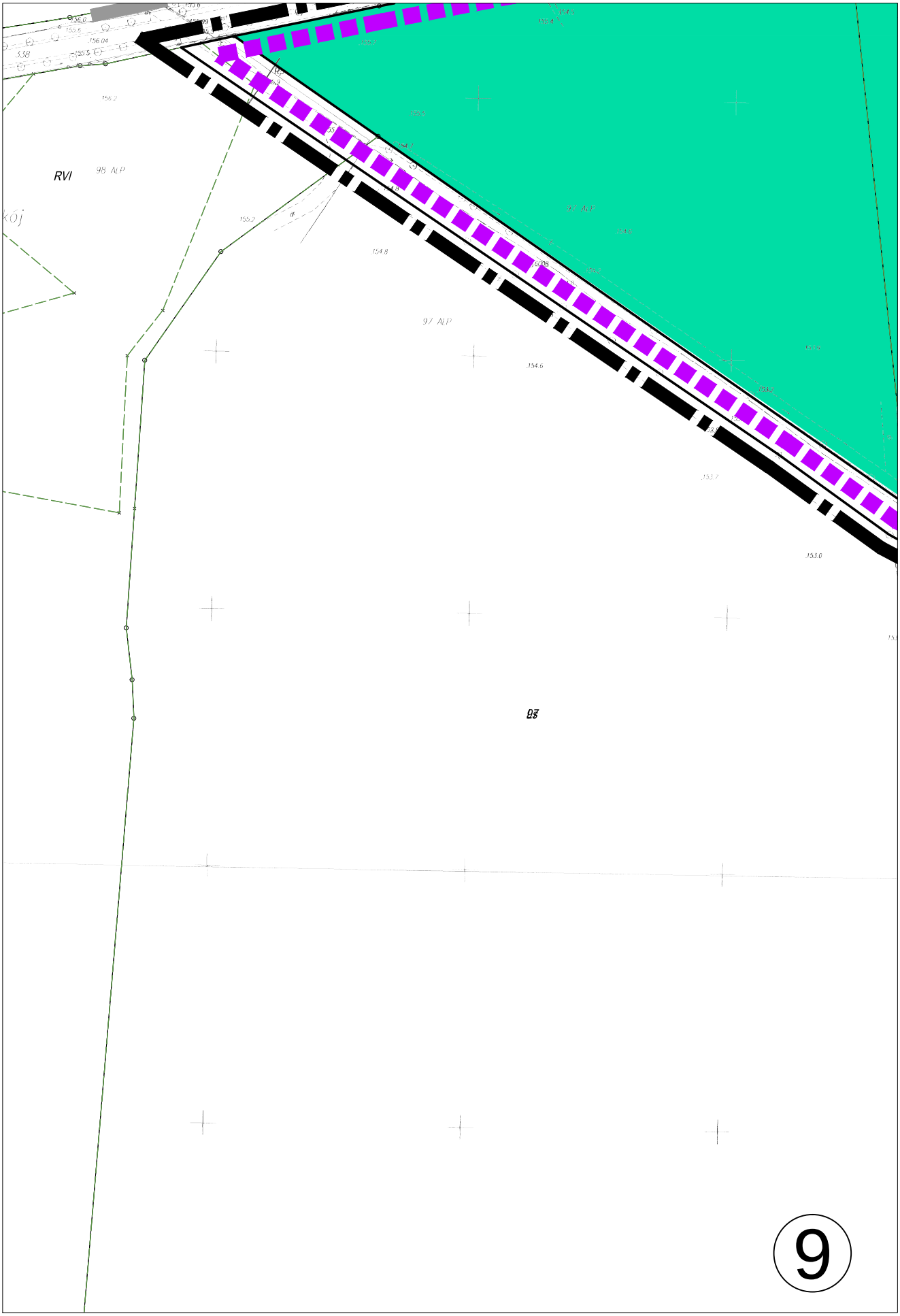

Ba
i
ŁV
Lz-ŁIV
ŁIV
RIVa
333/1
droga w
RIVb
335/2
Ba
RIVa
RIVb
RV
3026
R
ŁV
286
ŁIV
ŁIV
4

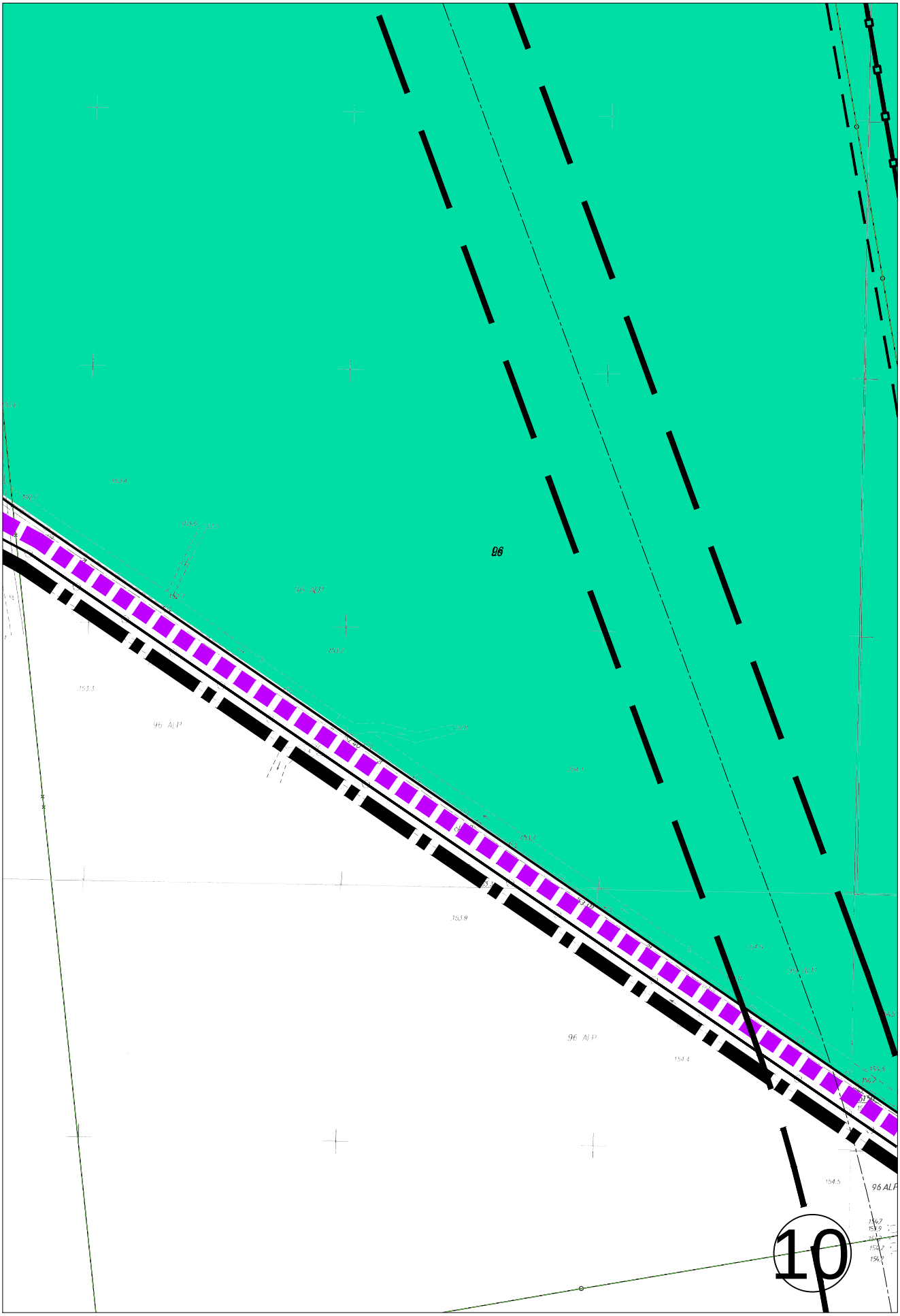

NAMYSŁÓW
Wojewódzka
454
339/1
RIVb
339/3
Ba
339/1
B-RV
339/4
336/3
RV
336/1
337
336/4
B-RV
B-4U
B-8UM
B-1PU
885/5
RVI
A-1U
Bz
93/2
B-1ZL
Ls
B-13KDW
5
93/9
421/5
252
244
ŁIV
243
ŁV
Grunty wsi Zieleniec

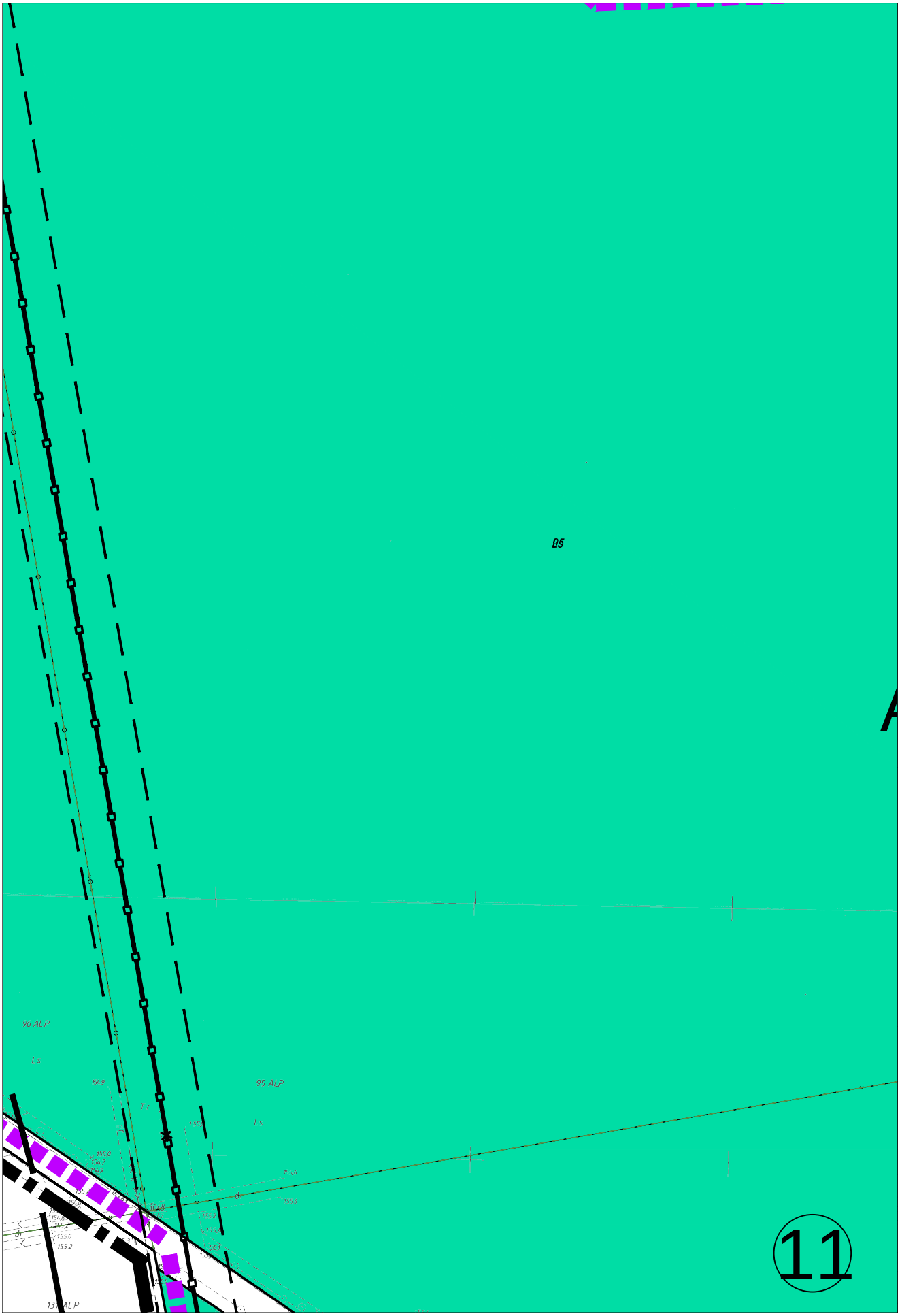

droga powiatowa nr 1348 O
B-3PU
B-2PU
B-3ZL
B-12KDW
242
241
240
239
238
230
234/IV
233/1
234
887/154
207/154
208/154
810/519
RV
ŁV
ŁIV
RVI
RIVb
B-RVI
Ba
6

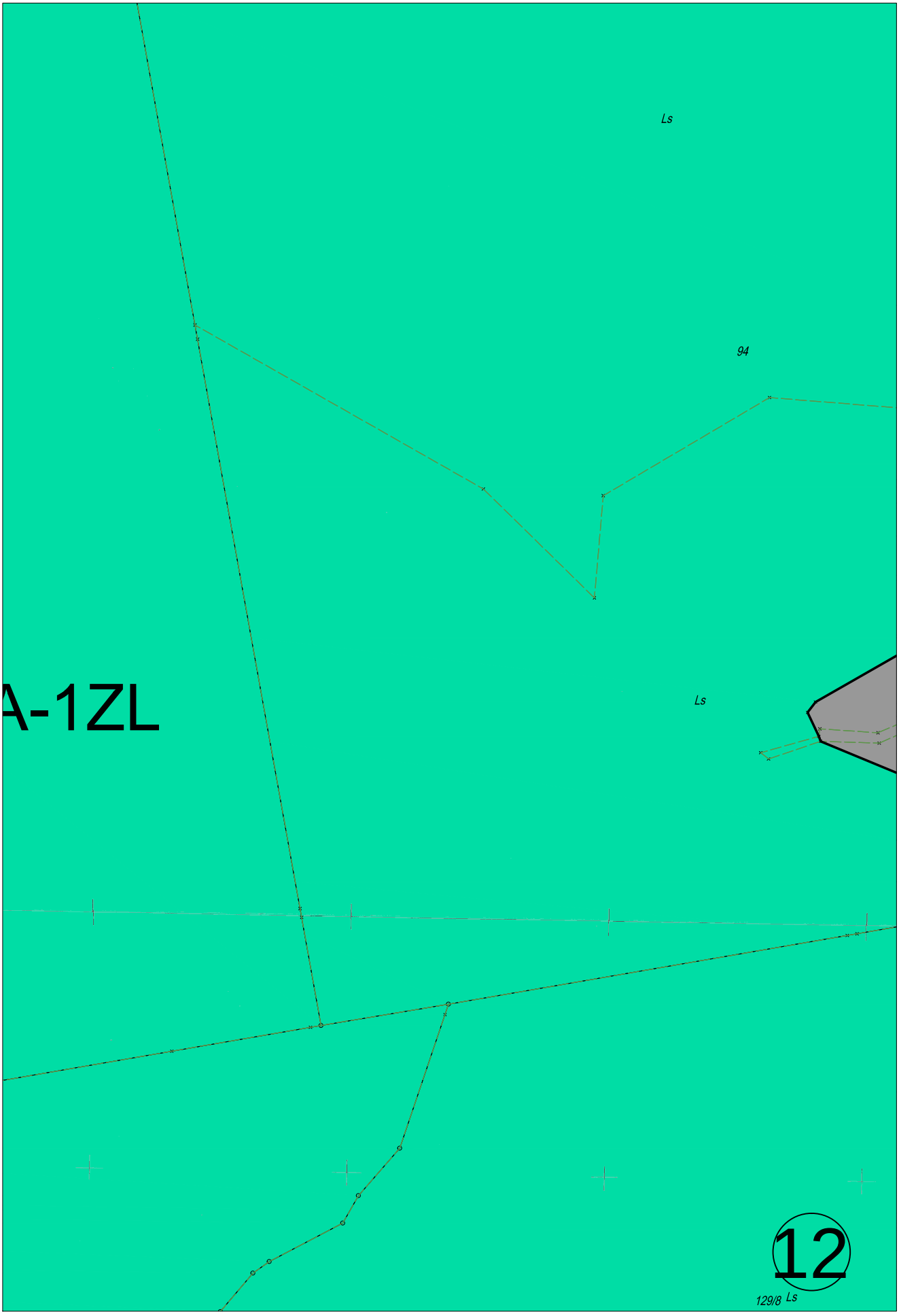

WOŁCZYN
RIVb
ŁV
886/154
RVI
RVI
ul. M. Reja B-11KDW
Ls
Ls 92
B-5ZL
Ls
RV
LsIV
117
887/115
ŁV
888/115
ŁV
ŁV
ŁV
116
LsIV
LsIV
ŁIV
RIVb
114
RV
RV
W
113
ŁV
ŁIV
W
112
RIVb
W
660/107
7

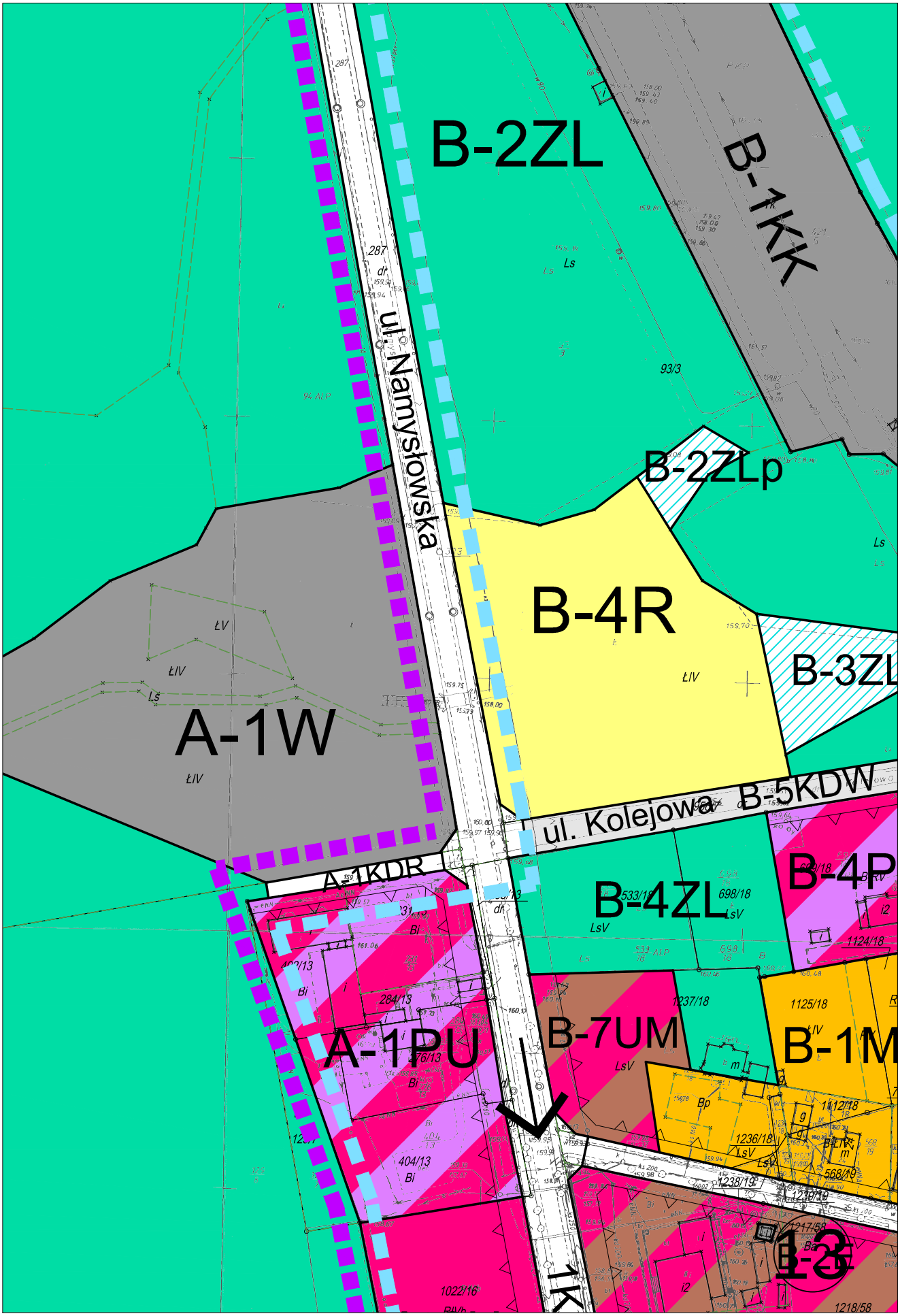

8

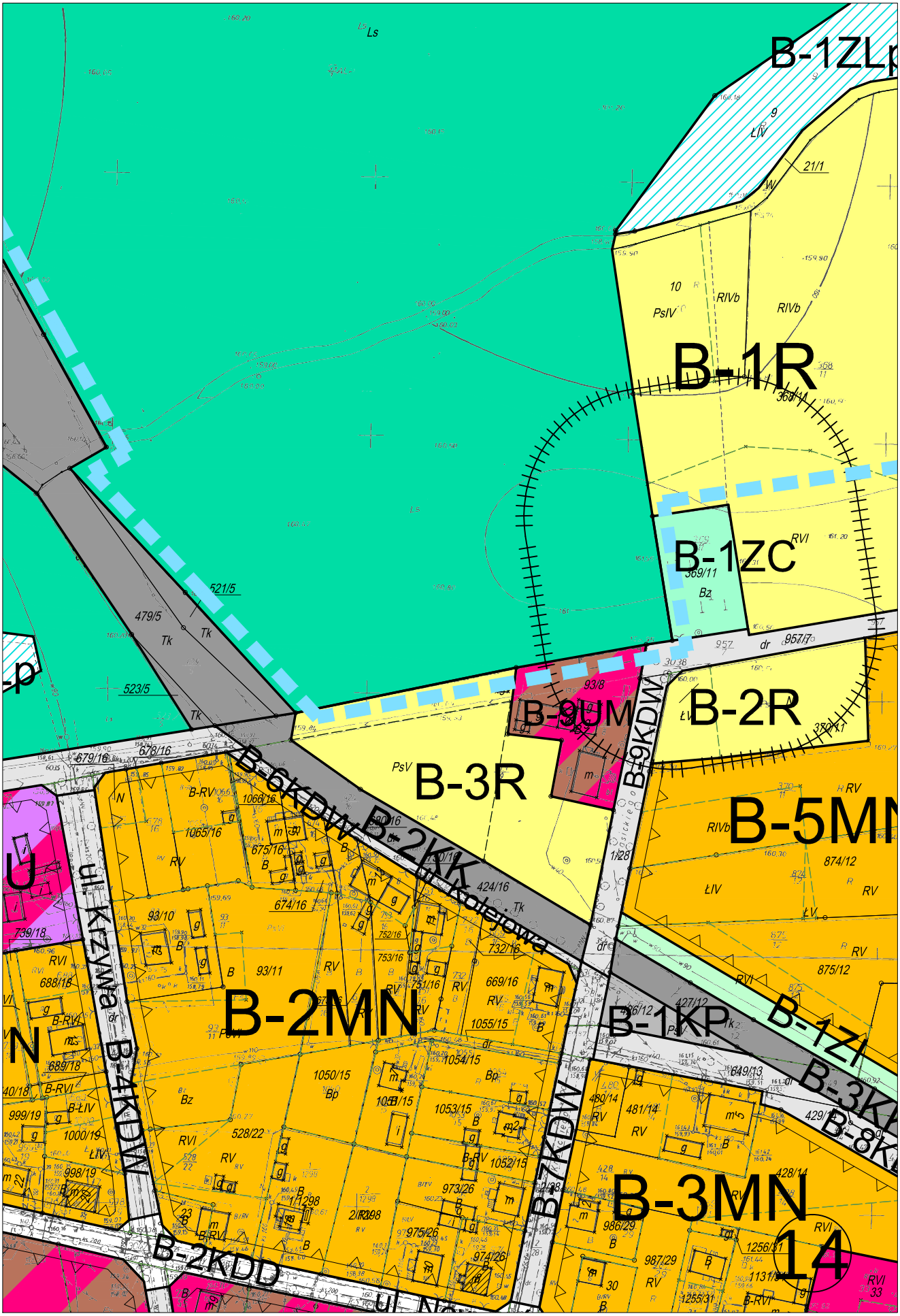

RVI
98 ALP
97 ALP
9
Id: 819CB406-BC11-4668-A223-CD83AFD75C3B. Podpisany
Strona 18


96
96 ALP
96 ALP
96 ALP
10

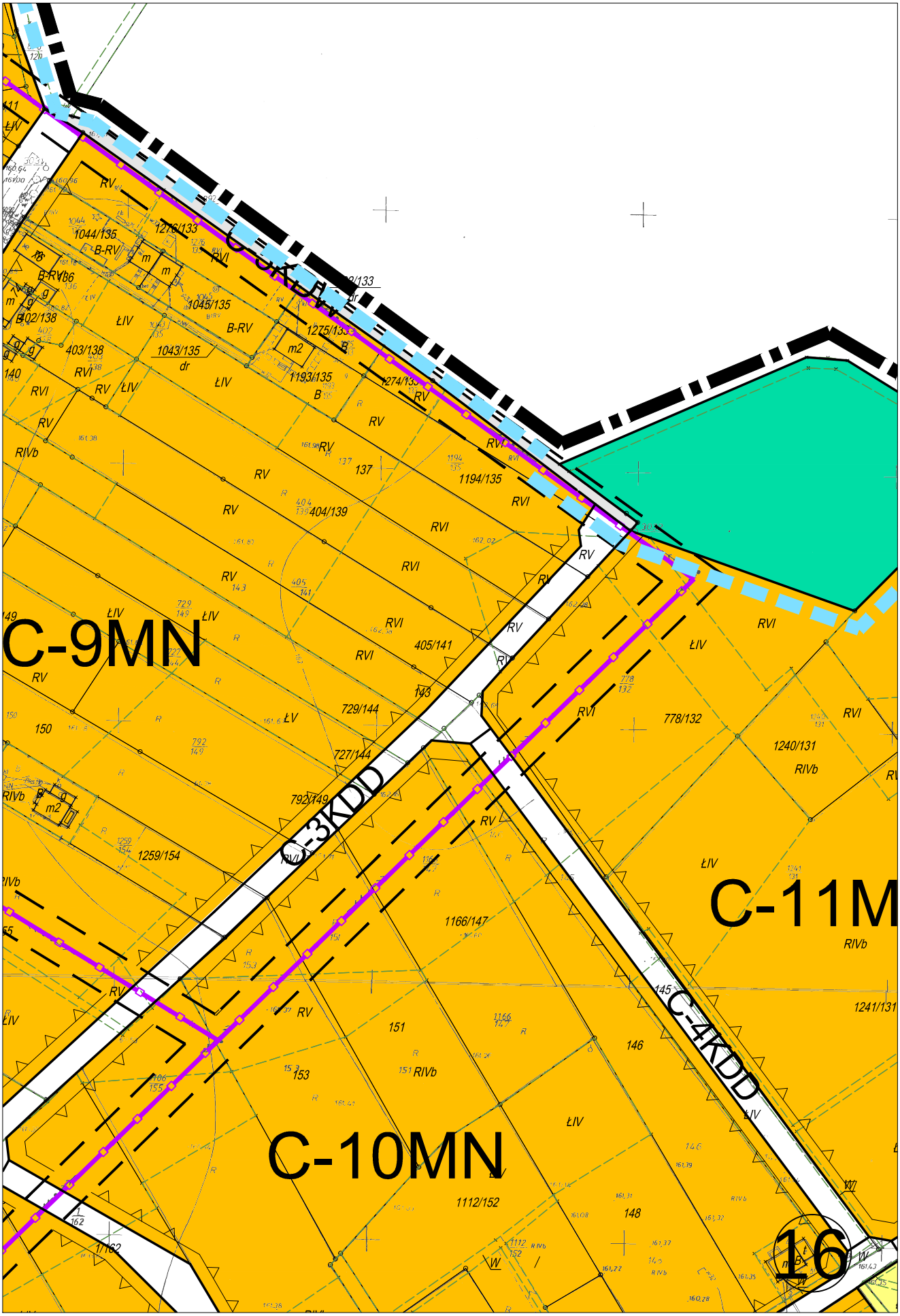

95
96 ALP
95 ALP
11

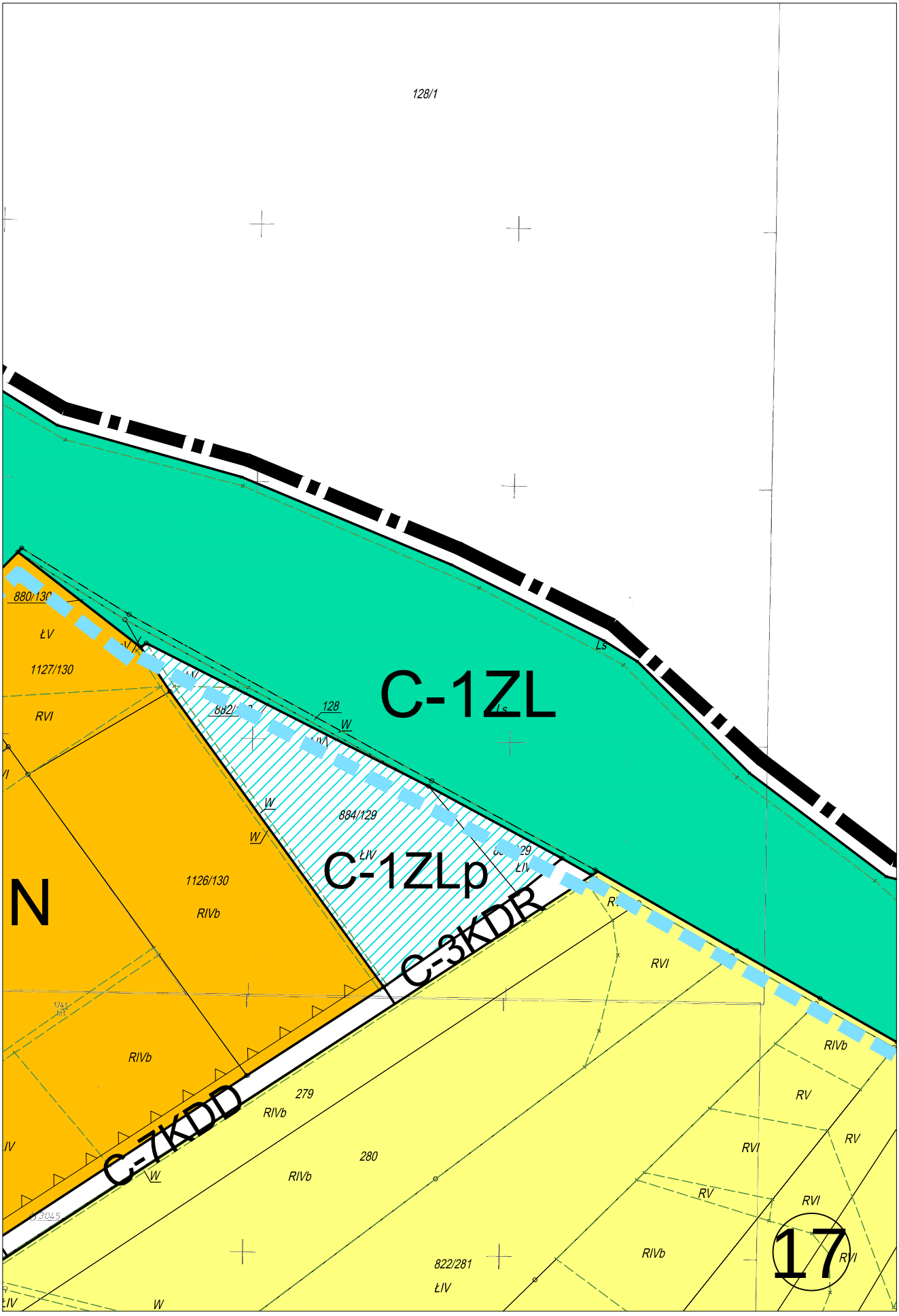

Ls
94
A-1ZL
Ls
12
129/8 Ls

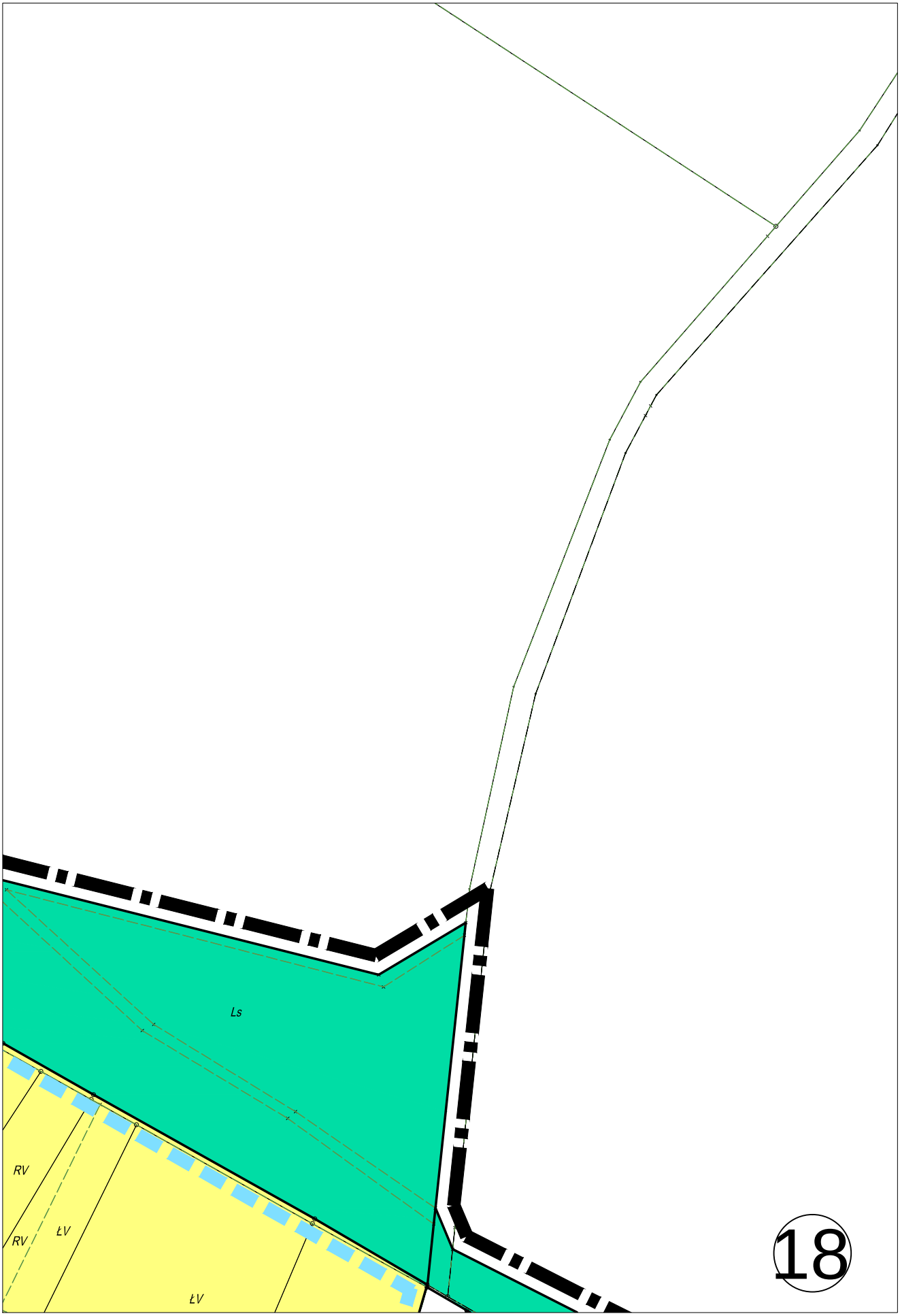

B-2ZL
B-1KK
ul. Namysłowska
B-2ZLp
B-4R
B-3ZL
A-1W
ul. Kolejowa
B-5KDW
A-1KDR
B-4ZL
B-4P
A-1PU
B-7UM
B-1M
1K

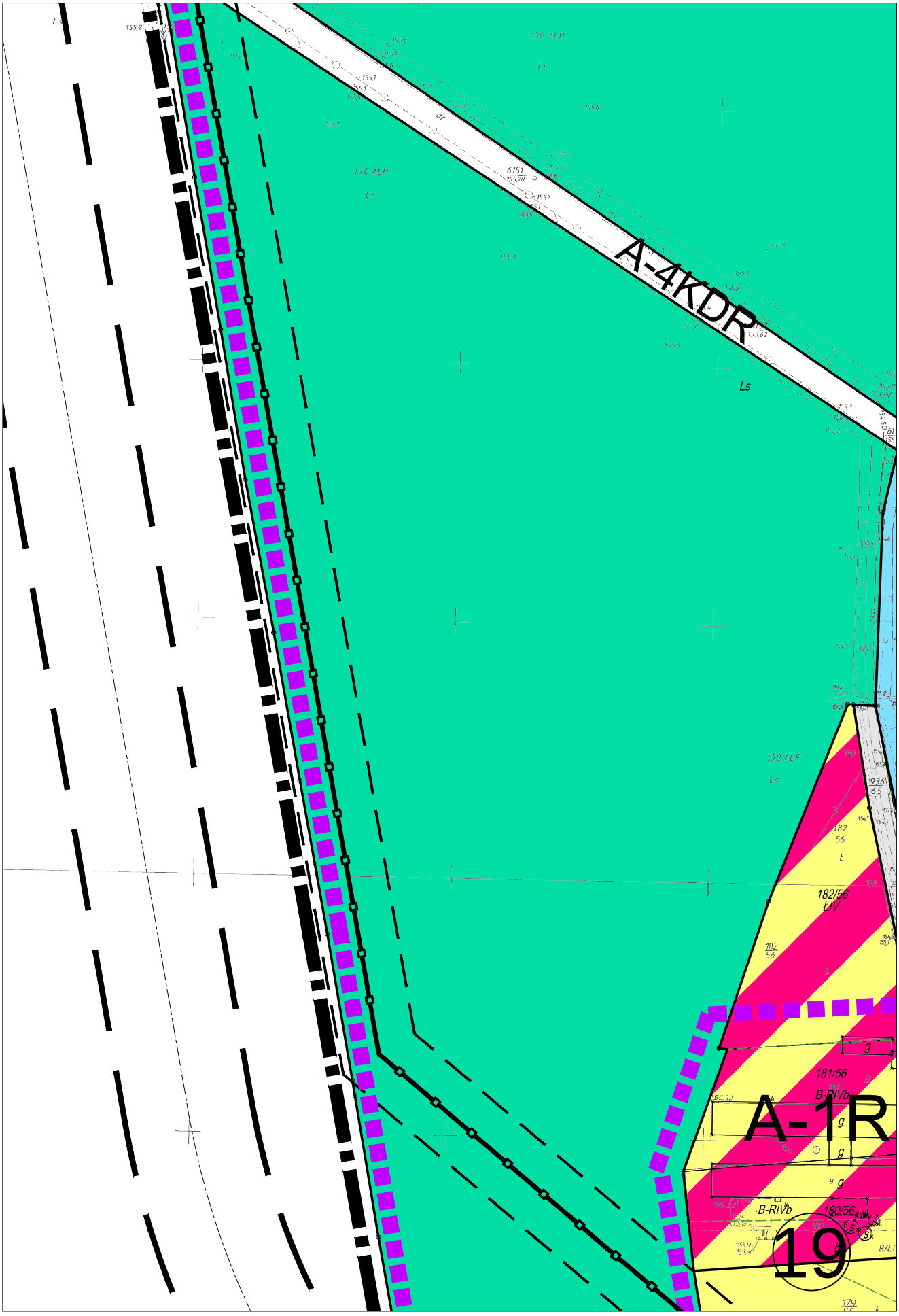

B-1ZLp
B-1R
B-1ZC
B-2R
B-3R
B-9UM
B-5MN
B-2MN
B-1KP
B-3MN
14
B-6KDW
B-2KK
B-9KDW
B-4KDW
B-7KDW
B-2KDD
B-1ZI
B-3KP
B-8KP
ul. Kolejowa
ul. Krzywa
ul. N
U
N
Ls
PsV
RIVb
RIVb
RVI
Bz
Tk
dr
RV
B-RVI
B-LIV
ŁIV


B-7MN
B-6MN
C-1RM
C-7MN
B-4MN
B-10KDW
B-3KDD
B-2KDL
C-1KDD
ul. 1 Maja
ul. M. Reja
15

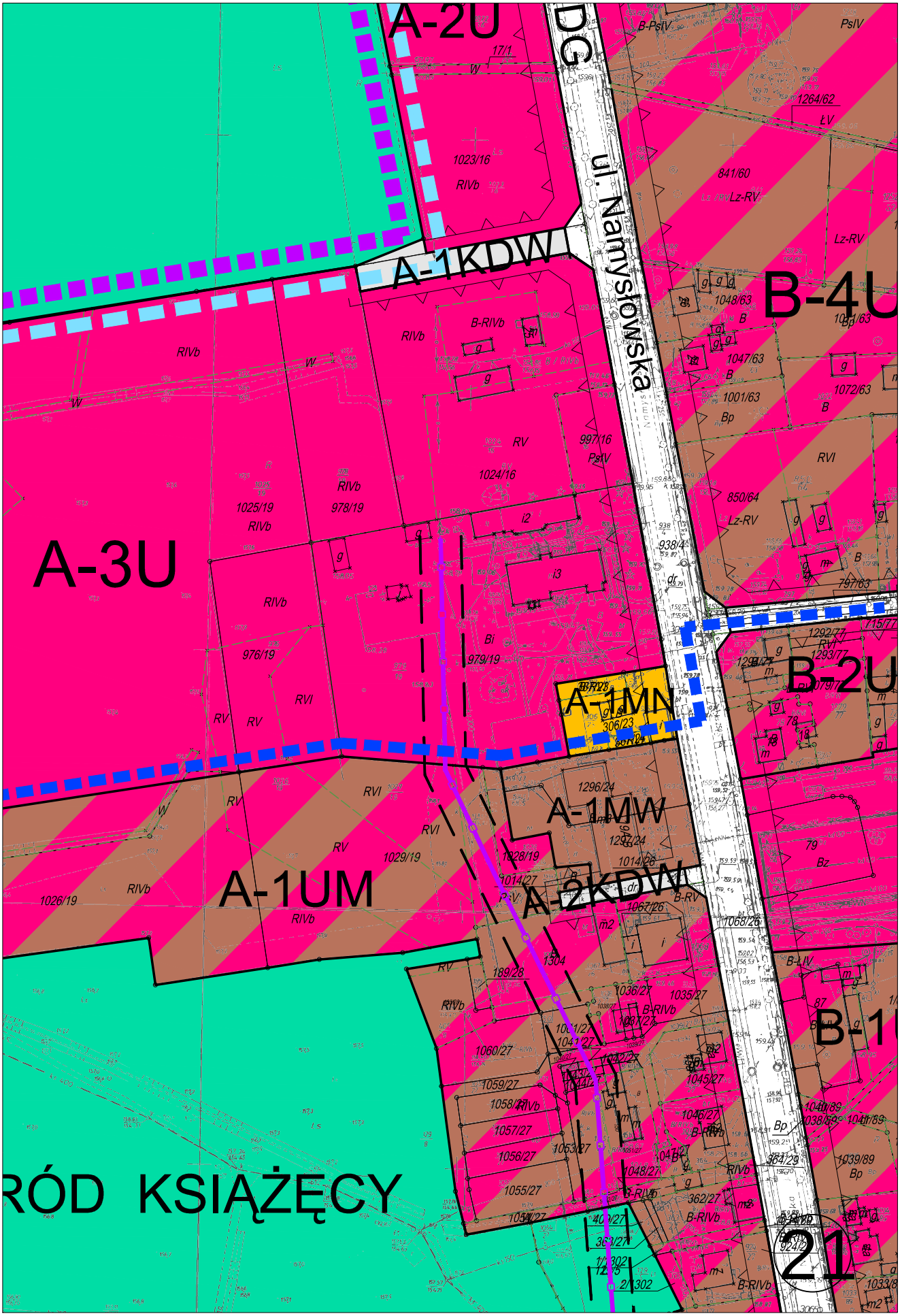

C-9MN
C-10MN
C-11M
C-3KDD
C-4KDD
16

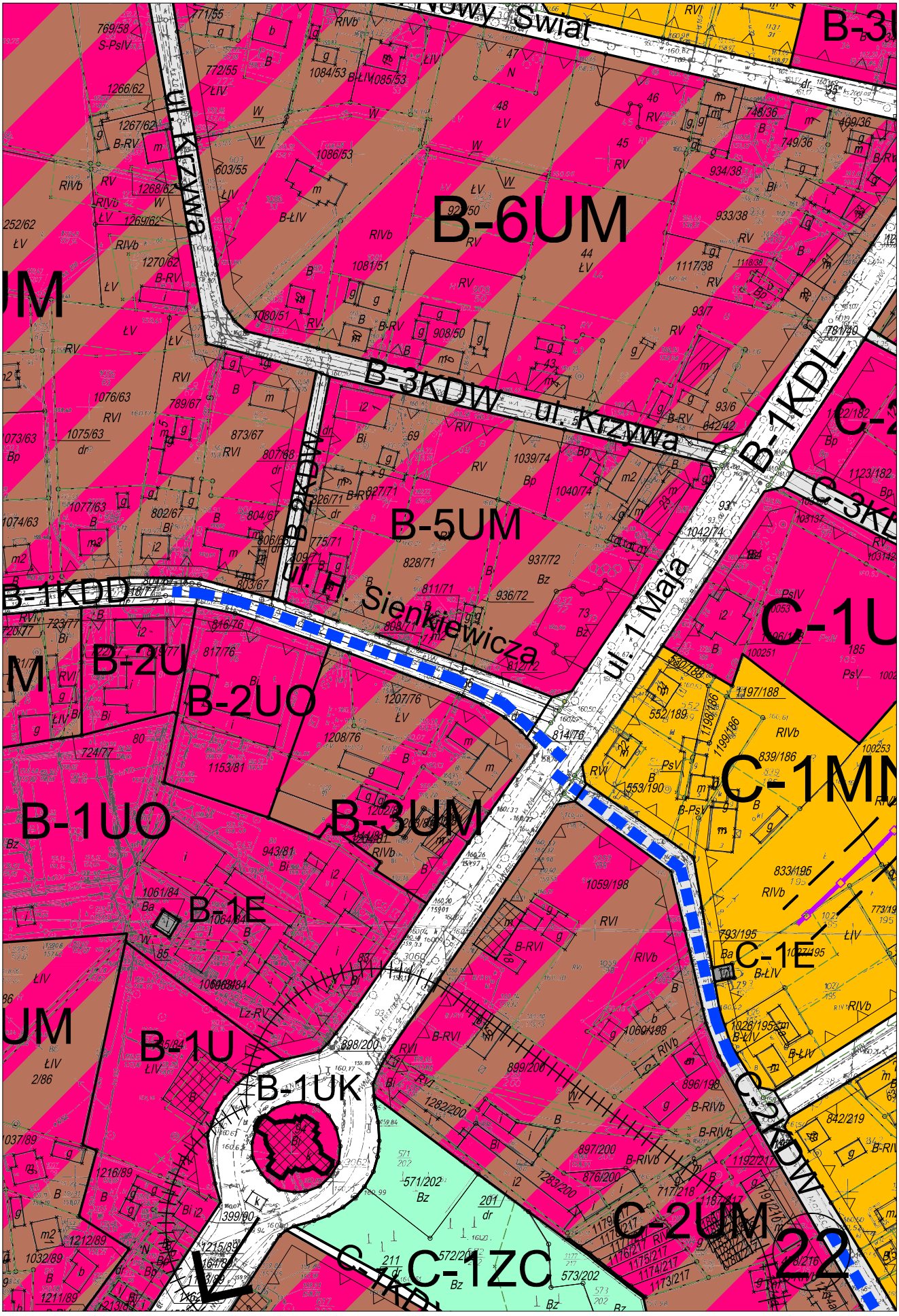

128/1
C-1ZL
C-1ZLp
C-3KDR
C-7KDD
N
880/130
ŁV
1127/130
RVI
128
W
884/129
ŁIV
1126/130
RIVb
279
280
822/281
RV
17

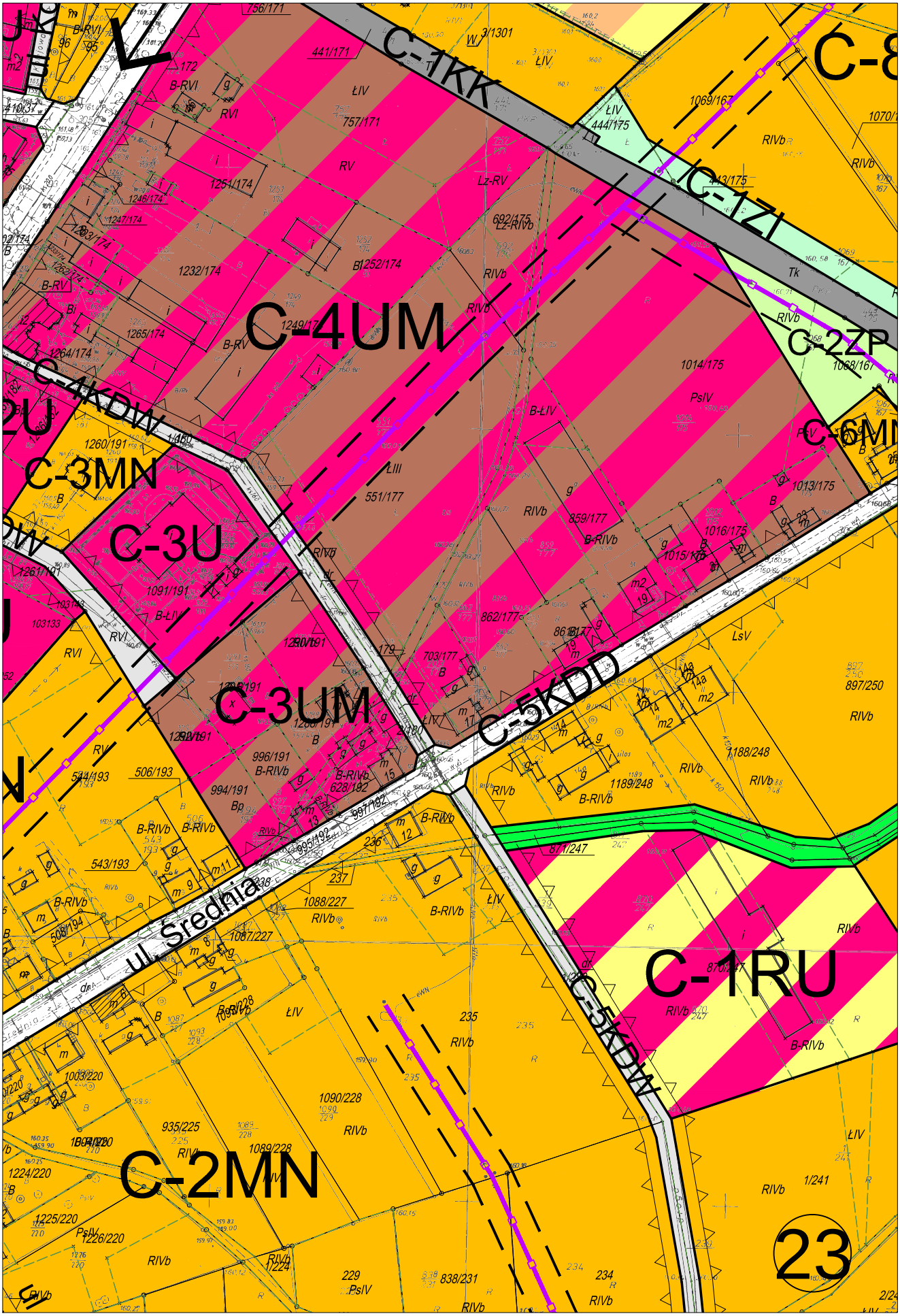

Ls
RV
RV
ŁV
ŁV
18

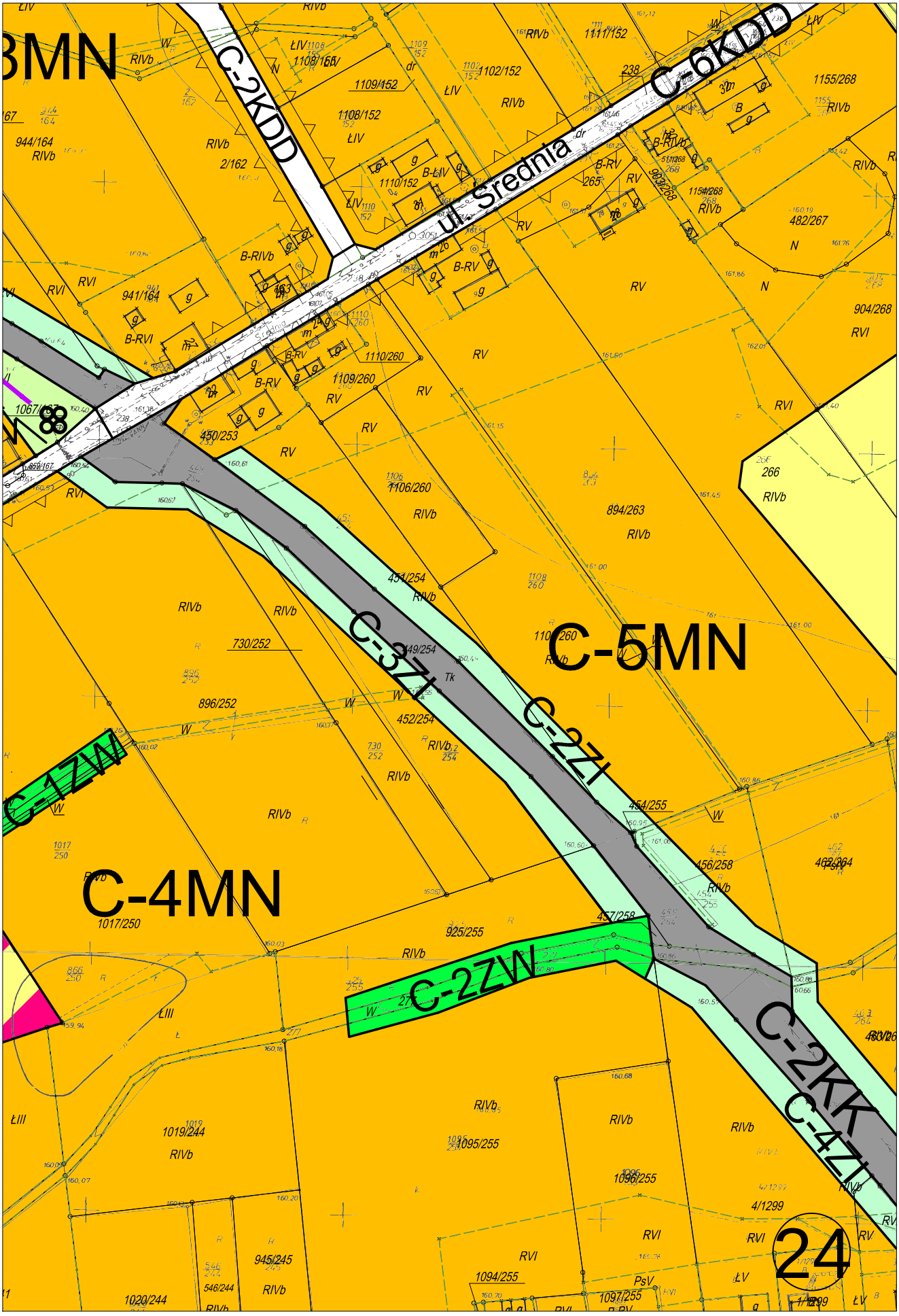

A-4KDR
Ls
A-1R
19
182/56
ŁIV
181/56
B-RIVb
180/56
B-RIVb

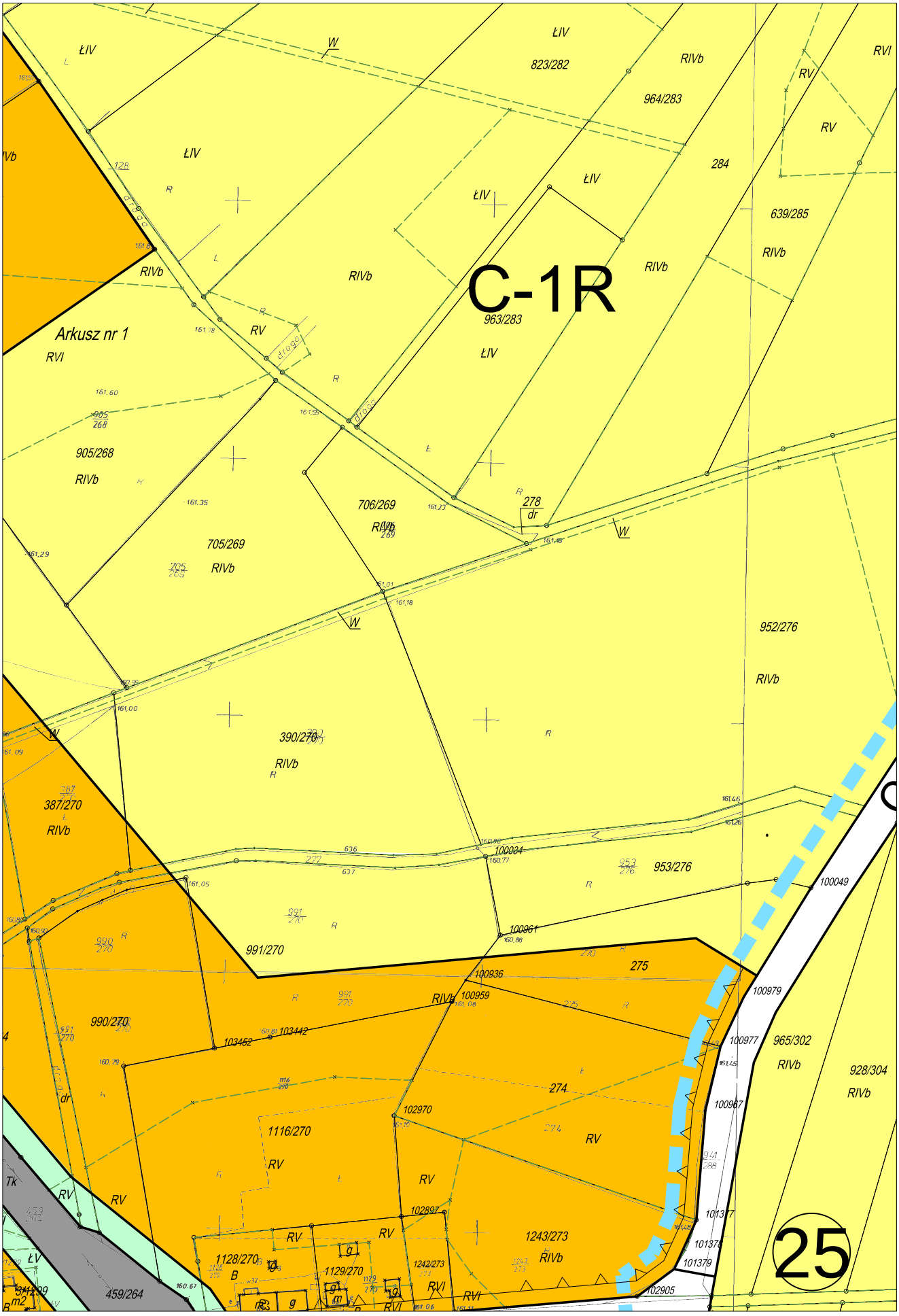

staw Jeleni
A-1WS
Ws
RIVb
RV
A-1K
129/3
Ba
A-2PU
U
936/65
166/67
ŁIV
993/63
992/67
994/63
20

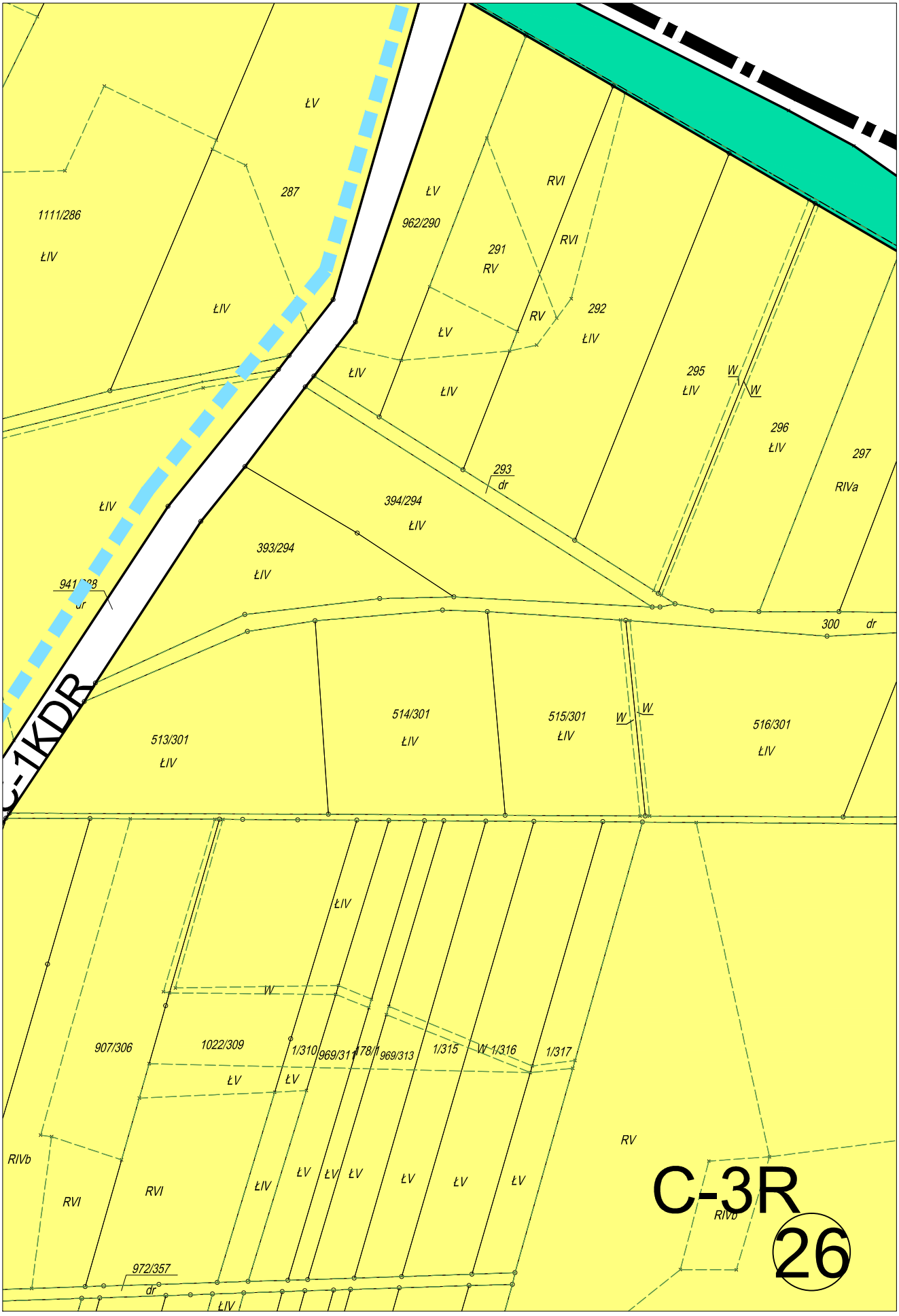

A-2U
DG
ul. Namysłowska
A-1KDW
B-4U
A-3U
A-1MN
B-2U
A-1MW
A-1UM
A-2KDW
RÓD KSIĄŻĘCY
21

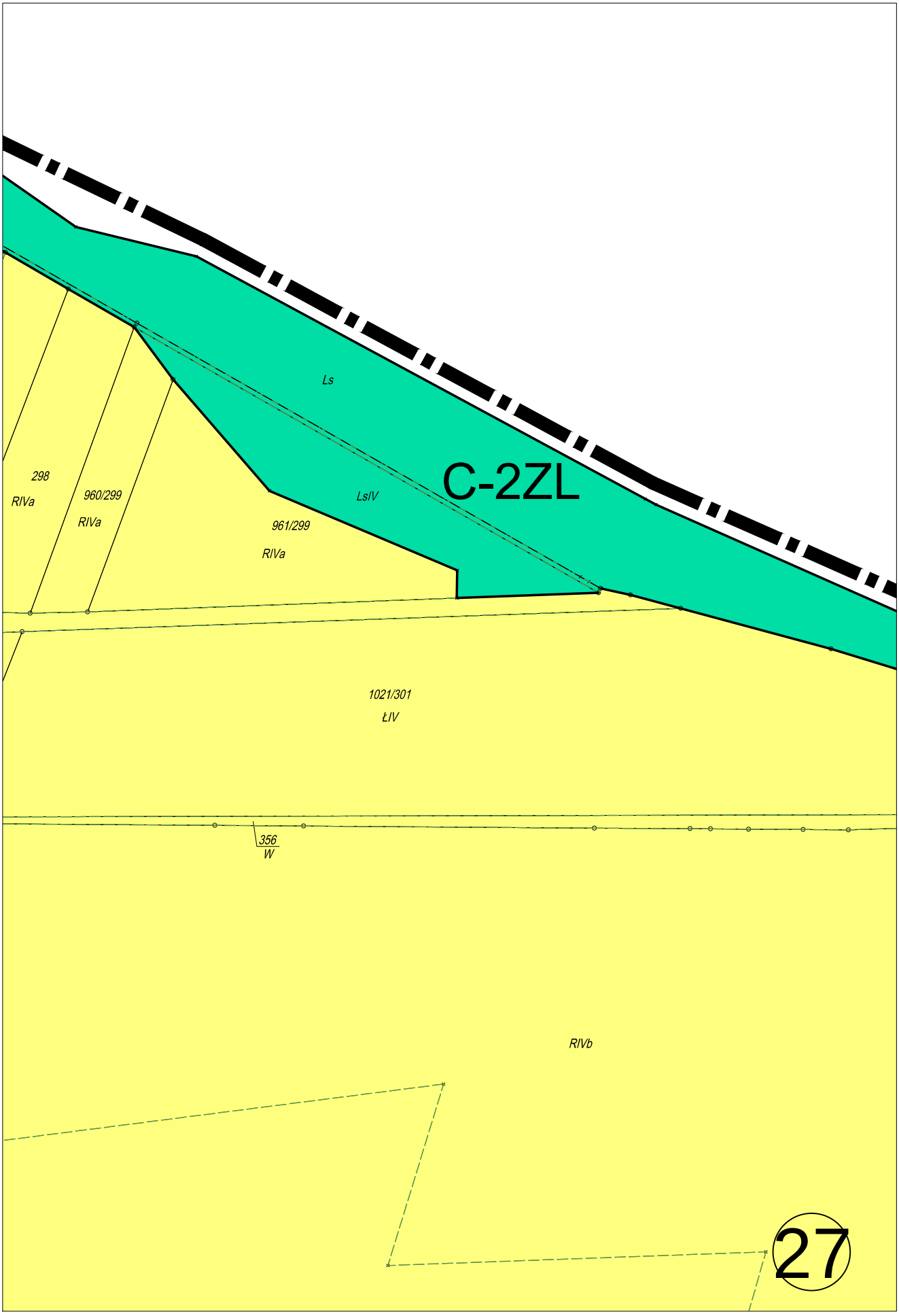

B-6UM
B-5UM
B-3KDW ul. Krzywa
B-1KDL
ul. 1 Maja
ul. H. Sienkiewicza
B-1KDD
B-2U
B-2UO
B-1UO
B-3UM
B-1E
B-1U
B-1UK
C-1U
C-1MN
C-1E
C-2KDW
C-2UM
C-1ZC
C-1KD
Krzywa
Nowy Świat

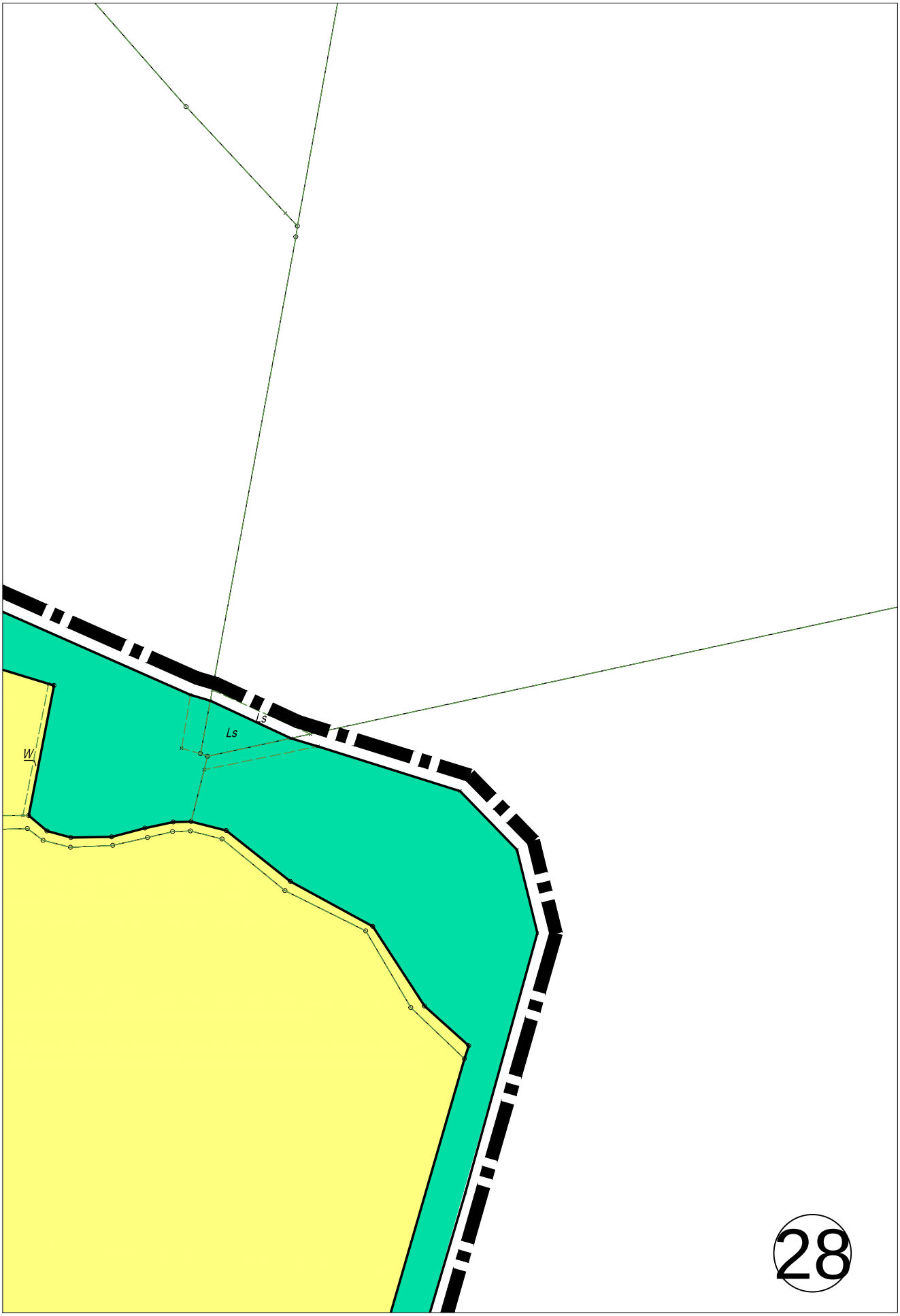

C-1KK
C-1ZI
C-4UM
C-4KDW
C-3MN
C-3U
C-3UM
C-5KDD
C-2ZP
C-6MN
C-1RU
C-5KDW
C-2MN
ul. Średnia
23

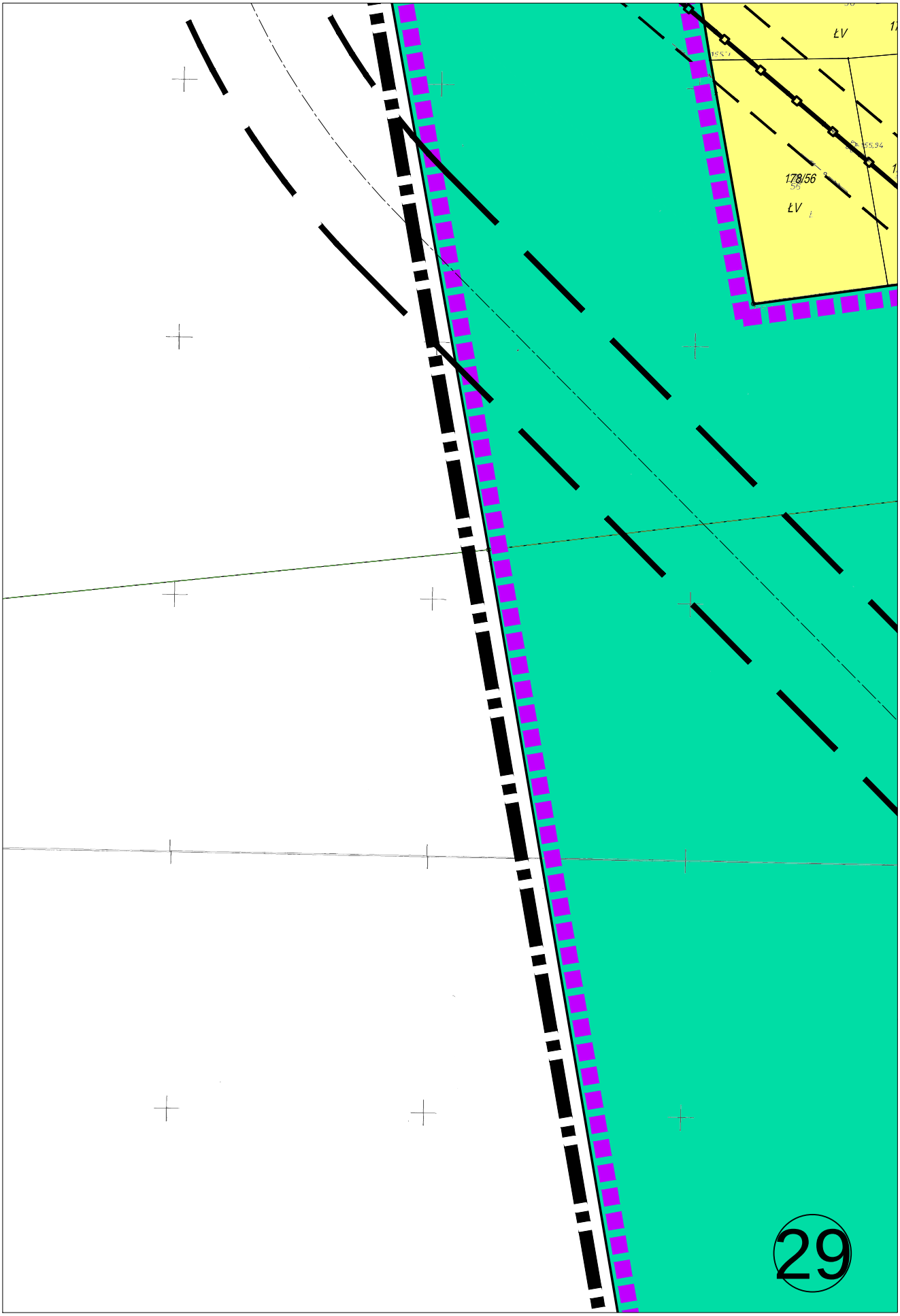

C-6KDD
C-2KDD
ul. Średnia
C-5MN
C-4MN
C-3ZI
C-2ZI
C-1ZW
C-2ZW
C-2KK
C-4ZI
24

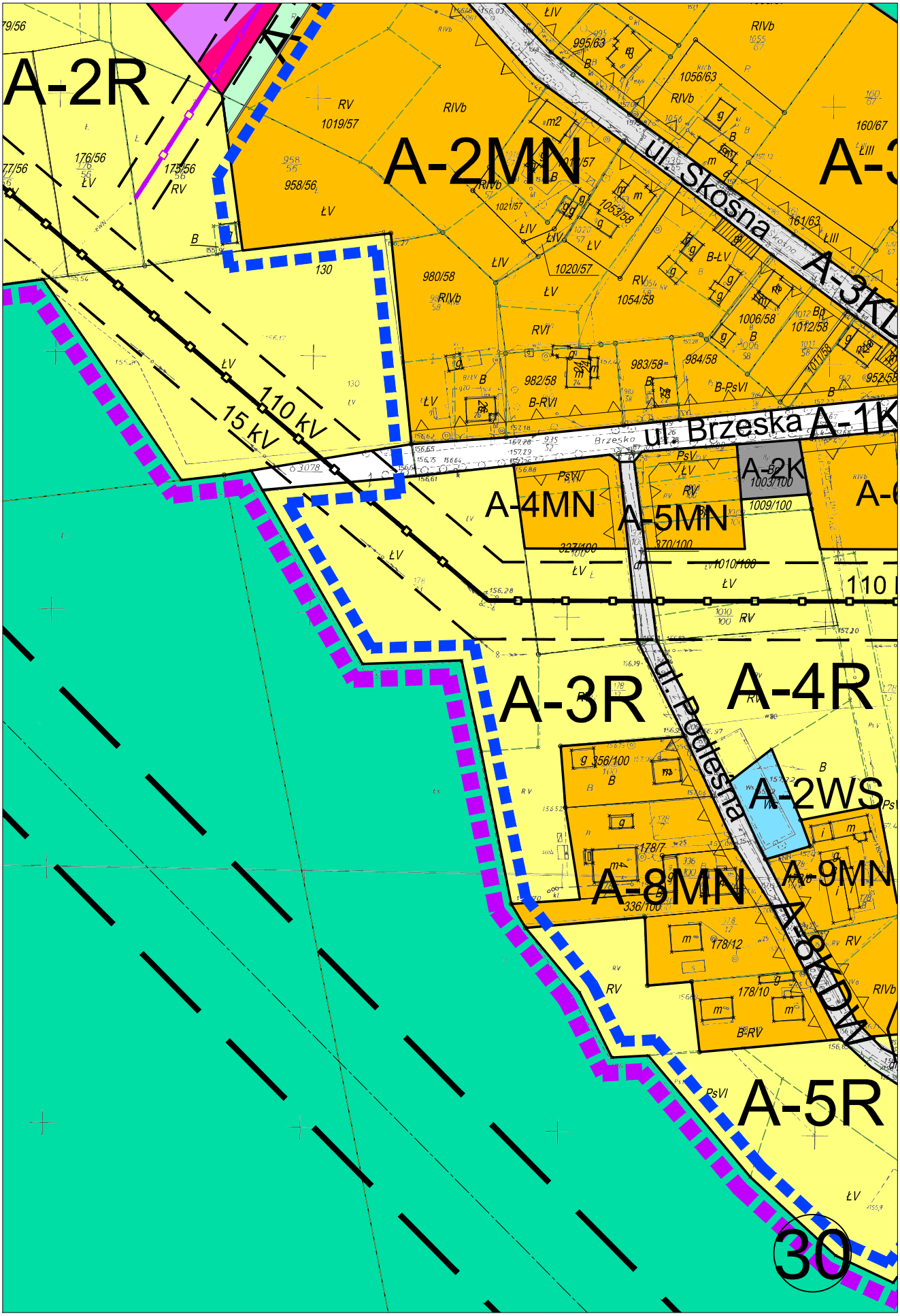

C-1R
Arkusz nr 1
25
ŁIV
RIVb
RV
RVI
823/282
964/283
284
639/285
963/283
905/268
706/269
705/269
278
dr
952/276
390/270
387/270
953/276
100049
991/270
100961
275
100936
100959
990/270
103442
103452
100979
100977
965/302
928/304
274
102970
1116/270
100967
102897
1243/273
1128/270
1129/270
1242/273
101377
101378
101379
102905
459/264
droga

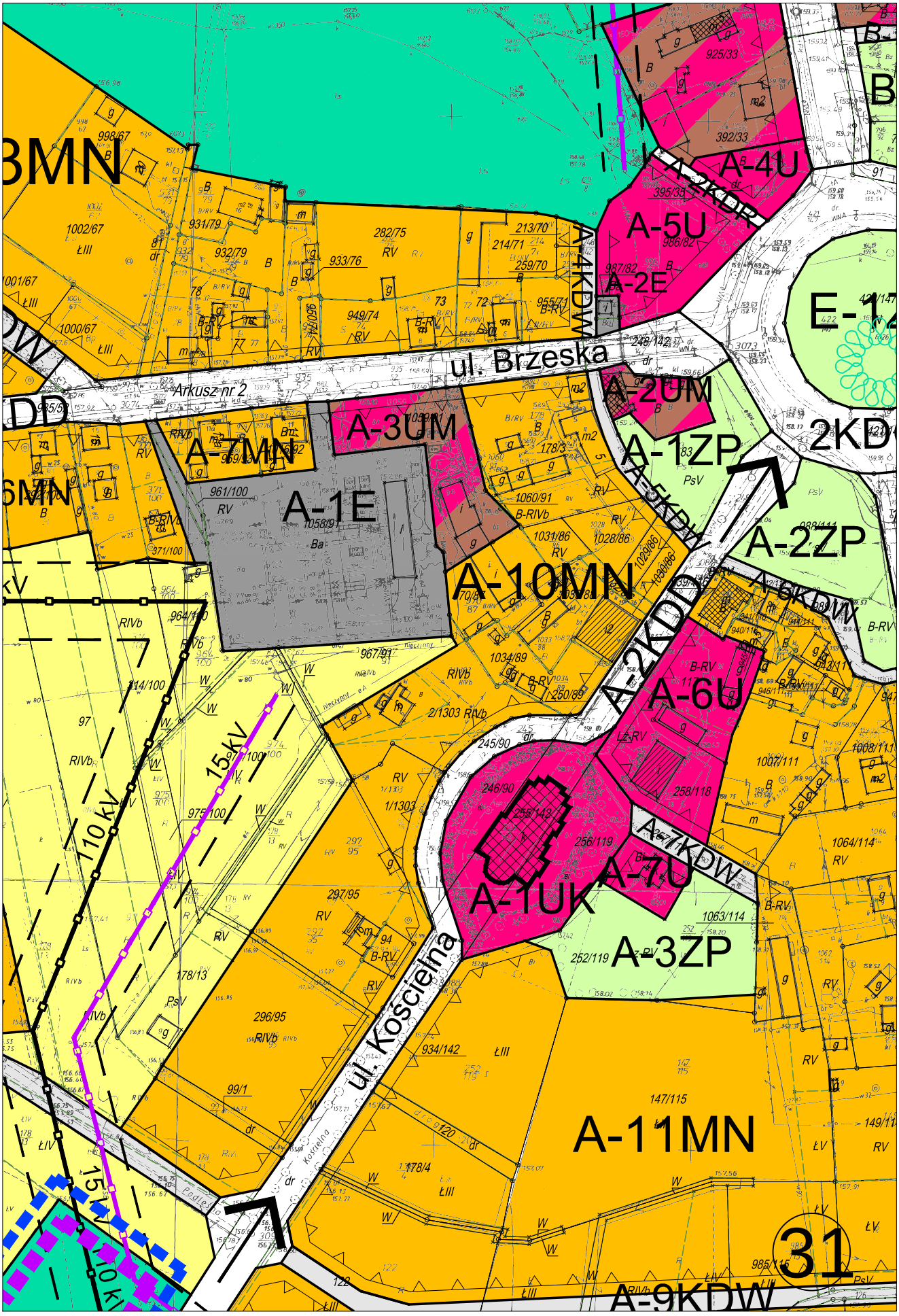

ŁV
287
1111/286
ŁIV
ŁIV
ŁV
962/290
291
RV
RVI
RVI
RV
292
ŁIV
ŁV
ŁIV
ŁIV
295
ŁIV
W
W
296
ŁIV
297
RIVa
293
dr
394/294
ŁIV
ŁIV
393/294
ŁIV
941/328
dr
300
dr
513/301
ŁIV
514/301
ŁIV
515/301
ŁIV
W
W
516/301
ŁIV
ŁIV
W
907/306
1022/309
1/310
969/311
178/1
969/313
1/315
W 1/316
1/317
ŁV
ŁV
RIVb
RVI
RVI
ŁIV
ŁV
ŁV
ŁV
ŁV
ŁV
ŁV
RV
RIVb
972/357
dr
ŁIV
C-3R
26

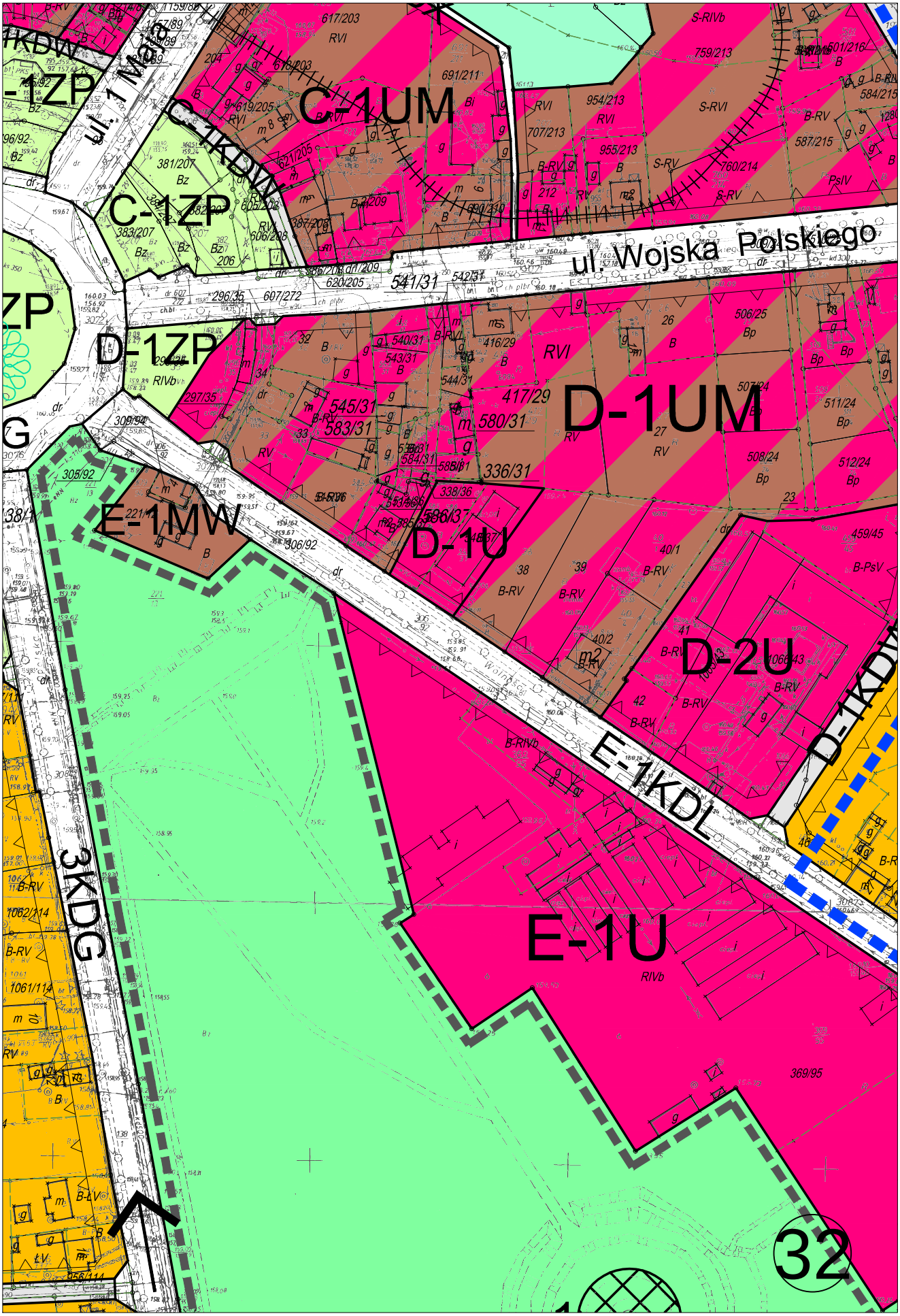

C-2ZL
Ls
LsIV
298
RIVa
960/299
RIVa
961/299
RIVa
1021/301
ŁIV
356
W
RIVb
27

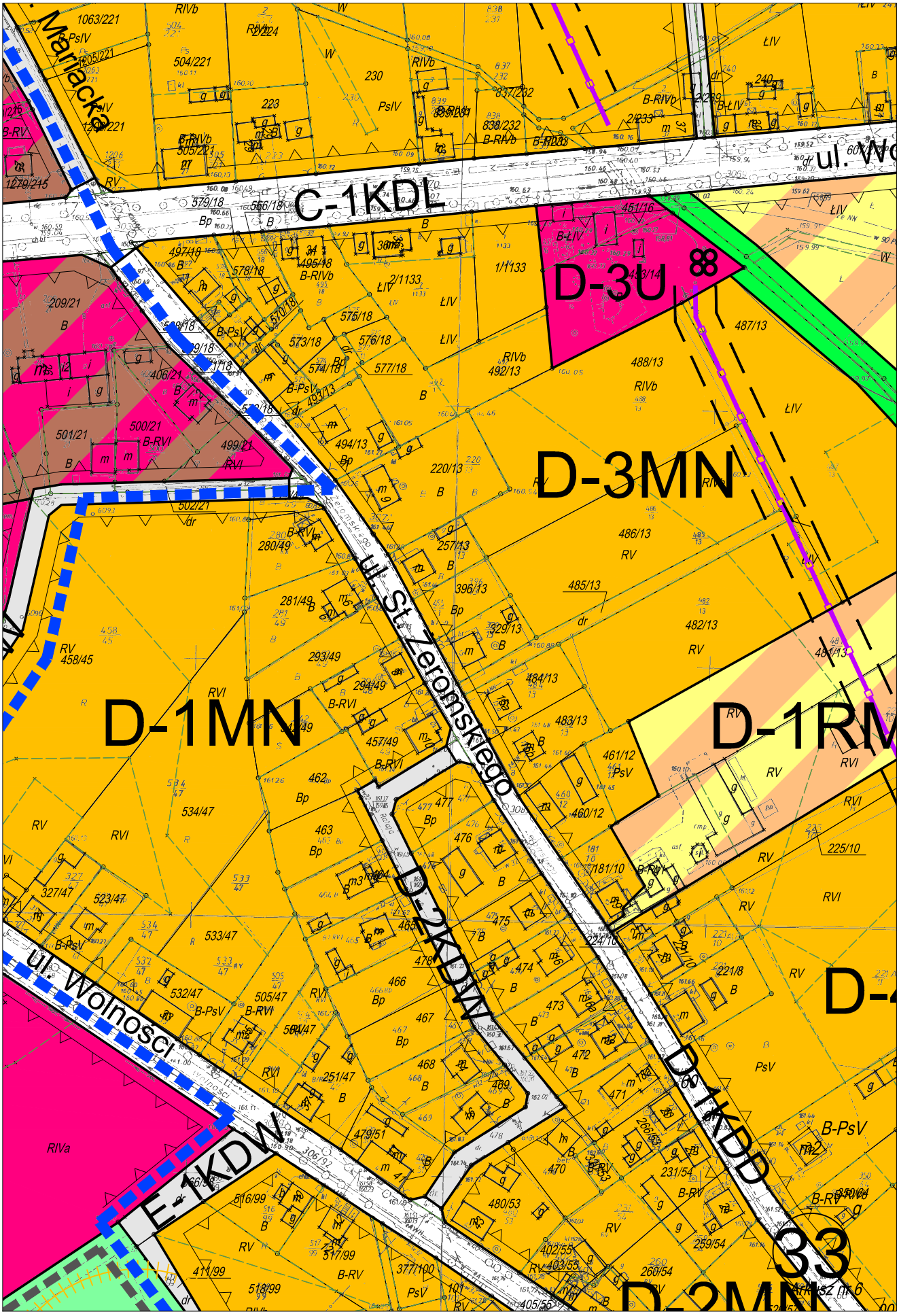

Ls
W
28

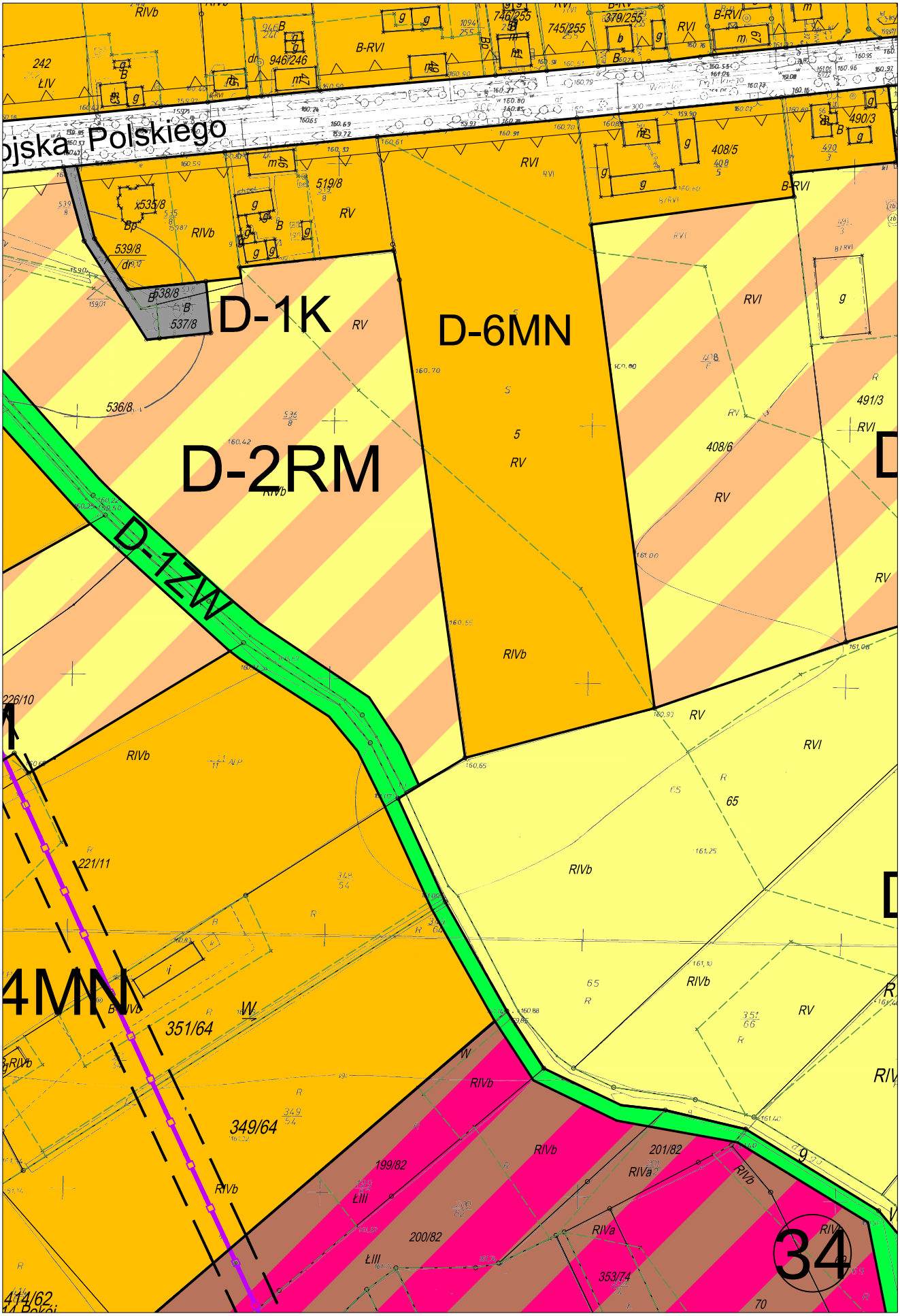

ŁV
178/56
ŁV
29

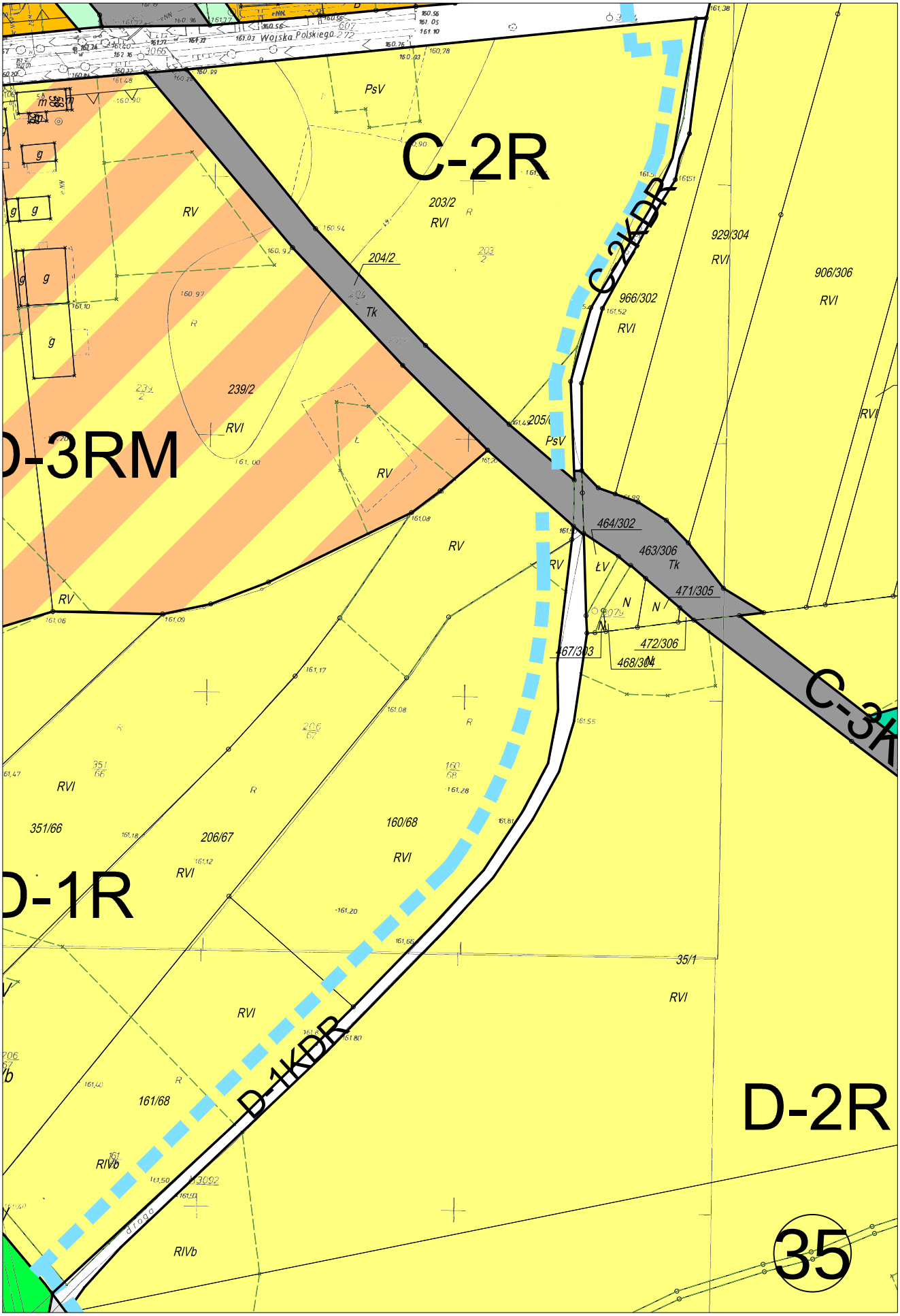

A-2R
A-2MN
ul. Skosna
A-3KL
ul. Brzeska
A-1K
A-2K
A-4MN
A-5MN
110 kV
15 kV
A-3R
A-4R
ul. Podlesna
A-2WS
A-8MN
A-9MN
A-6KDW
A-5R
30

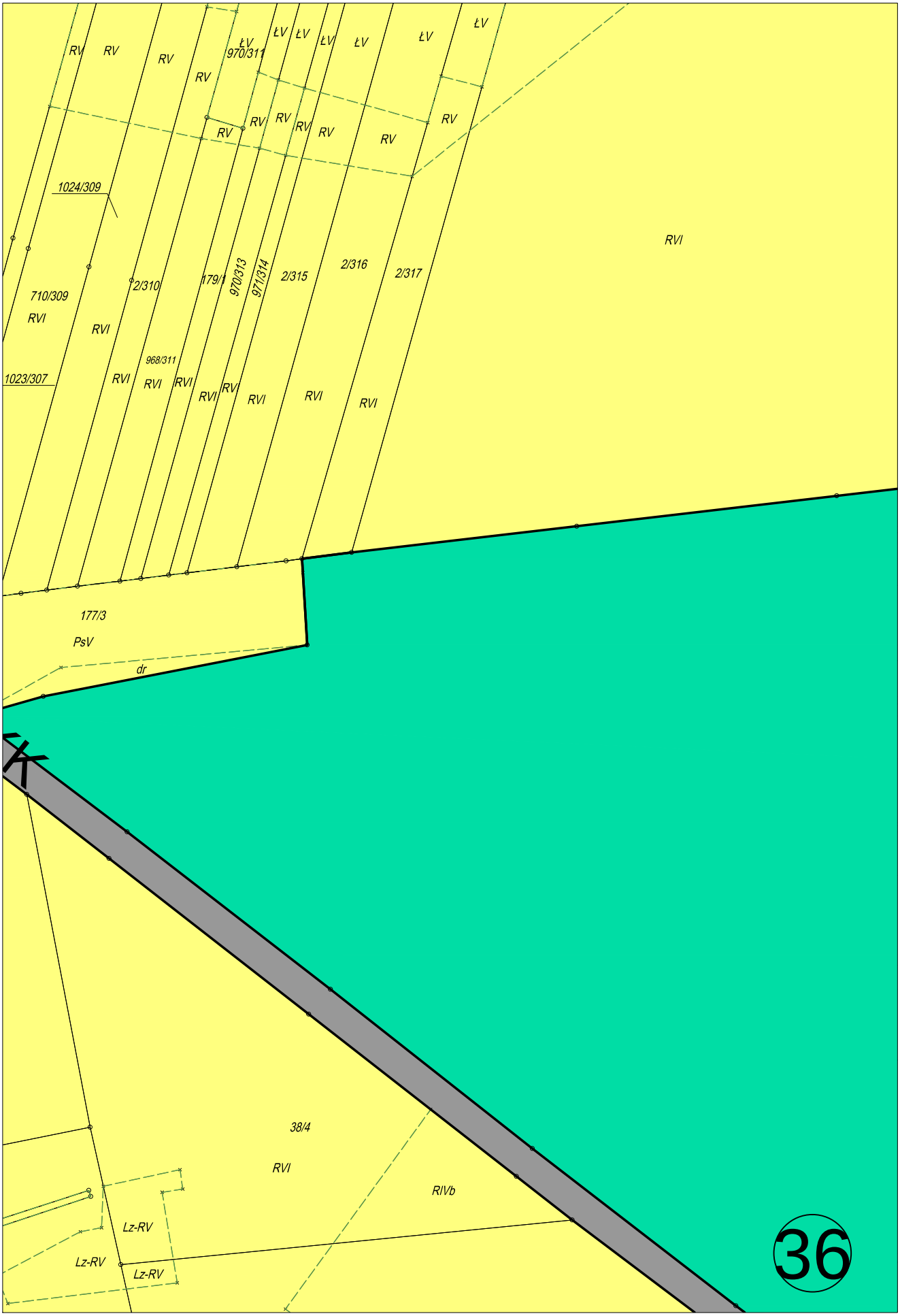

A-3MN
A-4U
A-2KDR
A-5U
A-4KDW
A-2E
E-1
ul. Brzeska
Arkusz nr 2
A-2UM
A-3UM
A-7MN
A-1ZP
A-1E
A-2ZP
A-10MN
A-2KDD
A-6U
A-1Uk
A-7U
A-7KDW
A-3ZP
ul. Kościelna
A-11MN
31
A-9KDW
15kV
110 kV

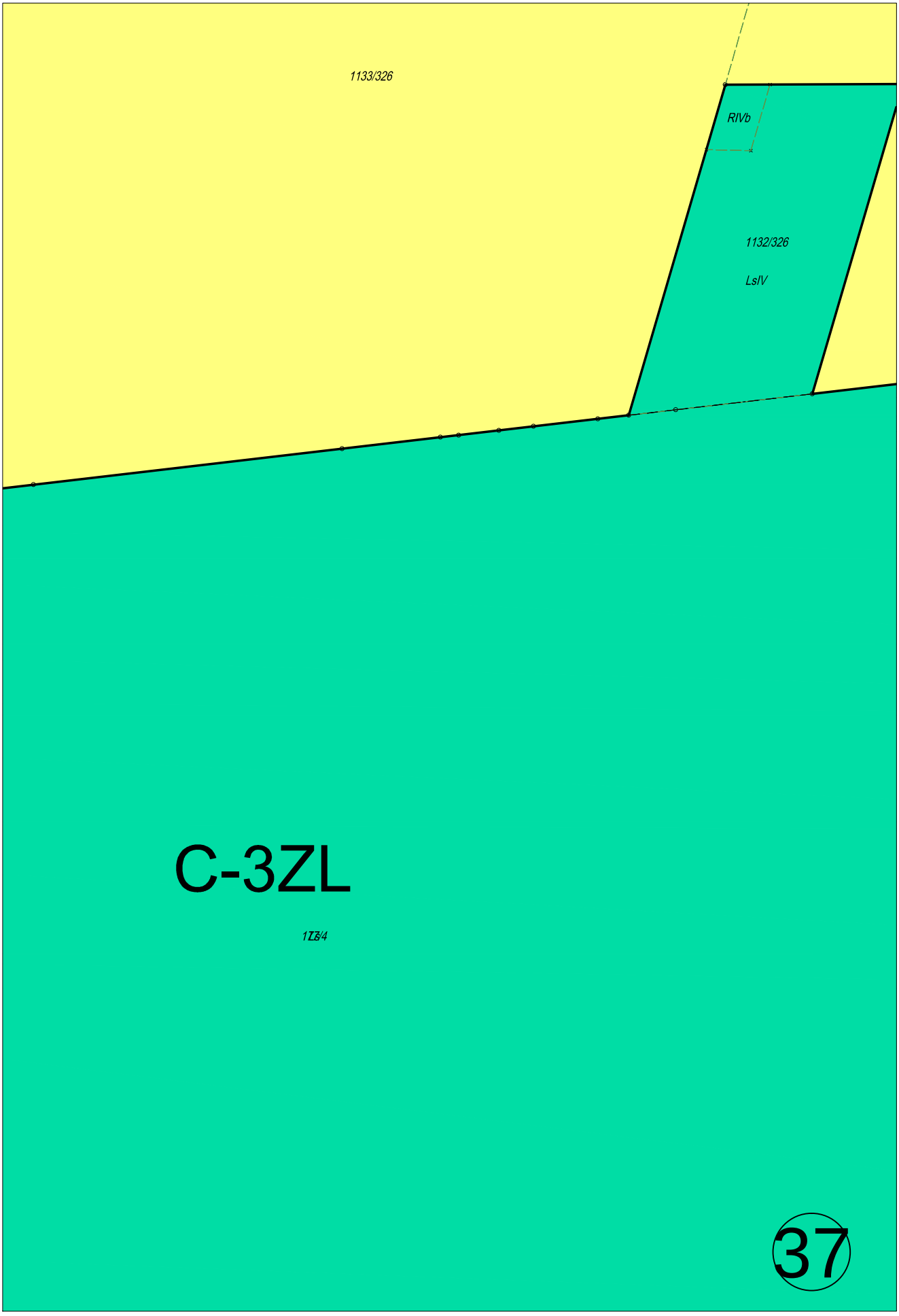

C-1UM
C-1KDW
C-1ZP
D-1ZP
D-1UM
D-1U
D-2U
D-1KDW
E-1MW
E-1KDL
E-1U
3KDG
ul. 1 Maja
ul. Wojska Polskiego
32

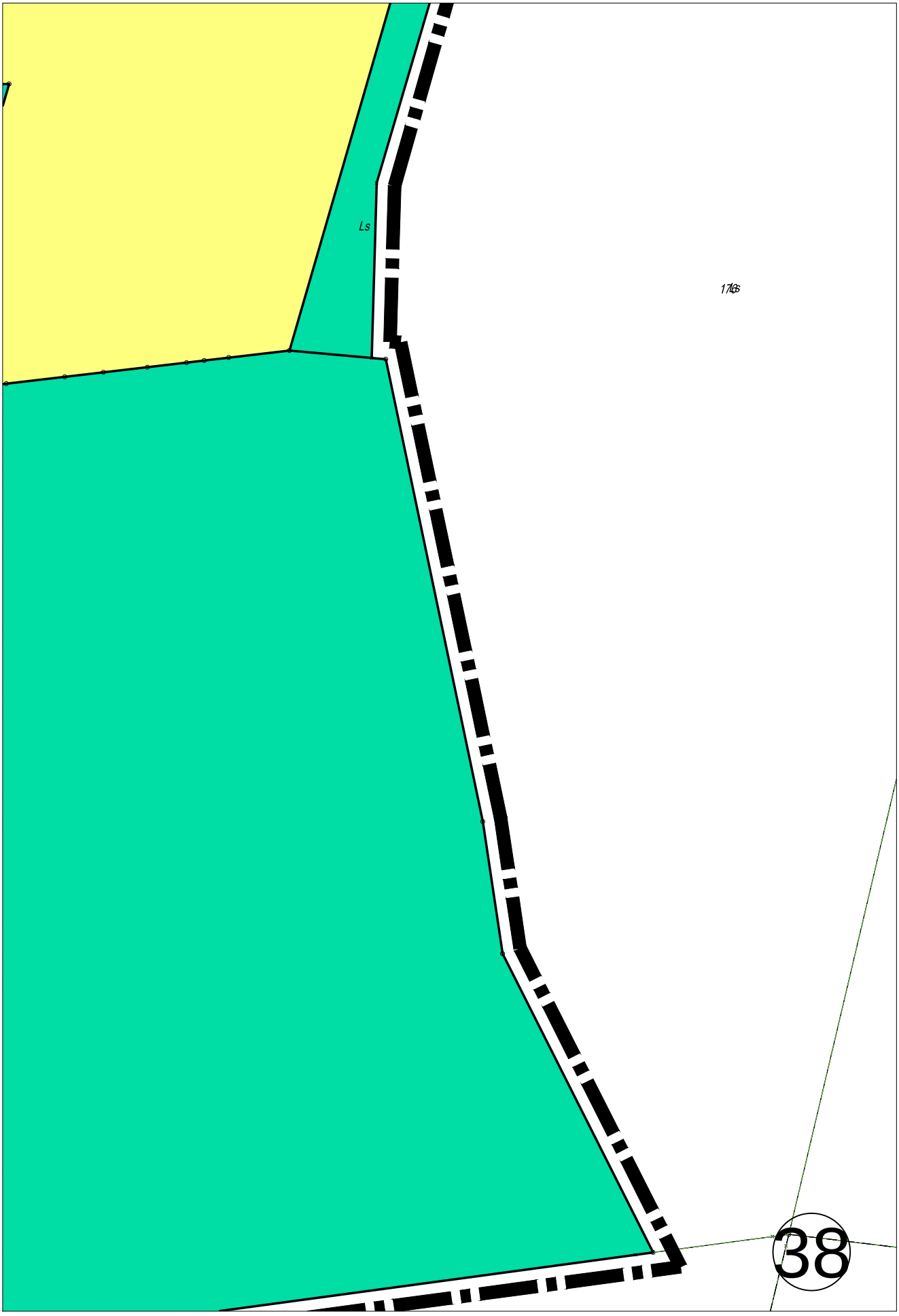

Mariacka
C-1KDL
D-3U
D-3MN
D-1MN
D-1RM
ul. Wolności
E-1KDW
D-2KDW
D-1KDD
33

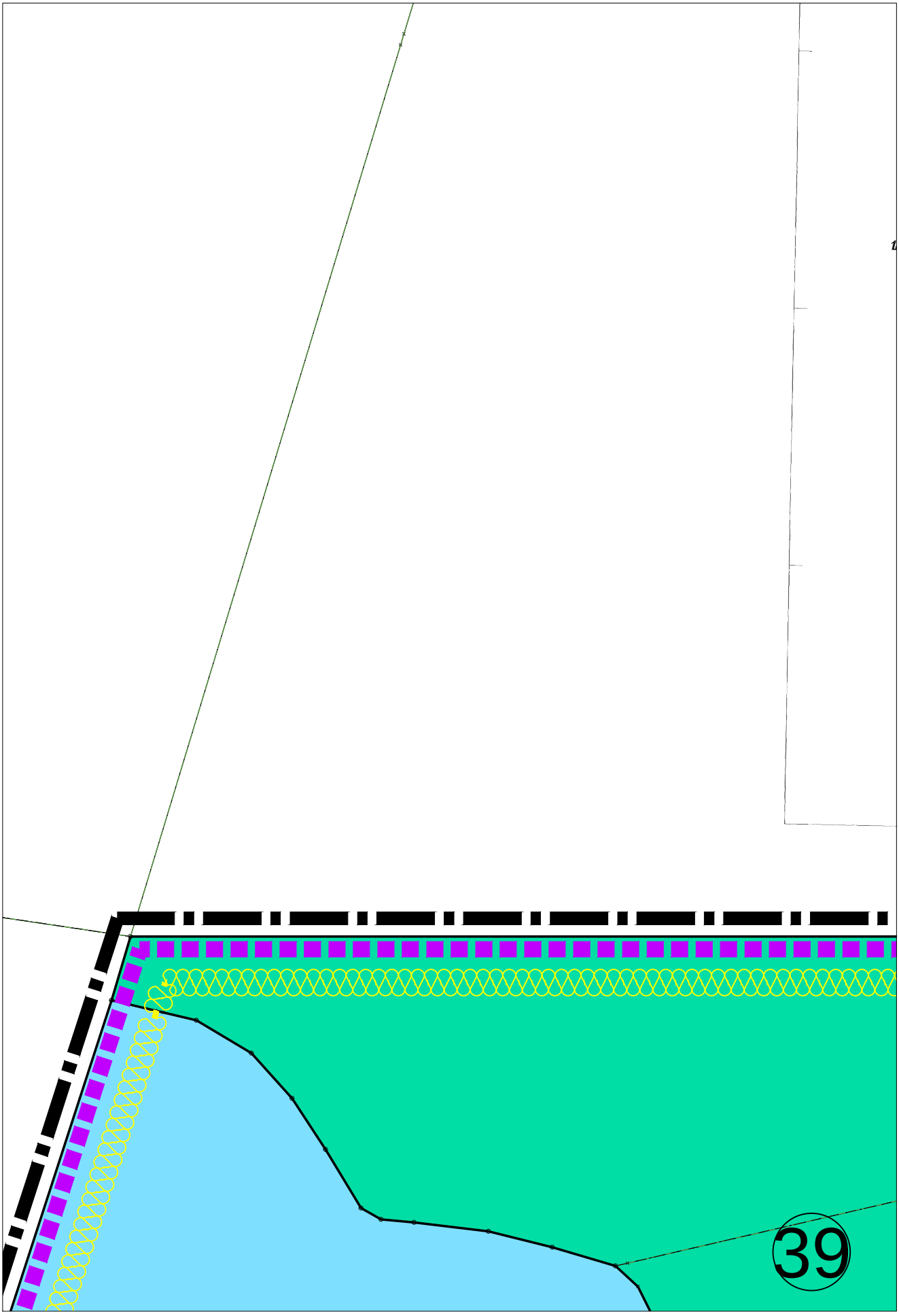

D-1K
D-6MN
D-2RM
D-12ZW
4MN
34
RIVb
RV
RVI
B-RVI
RIVa
Polskiego

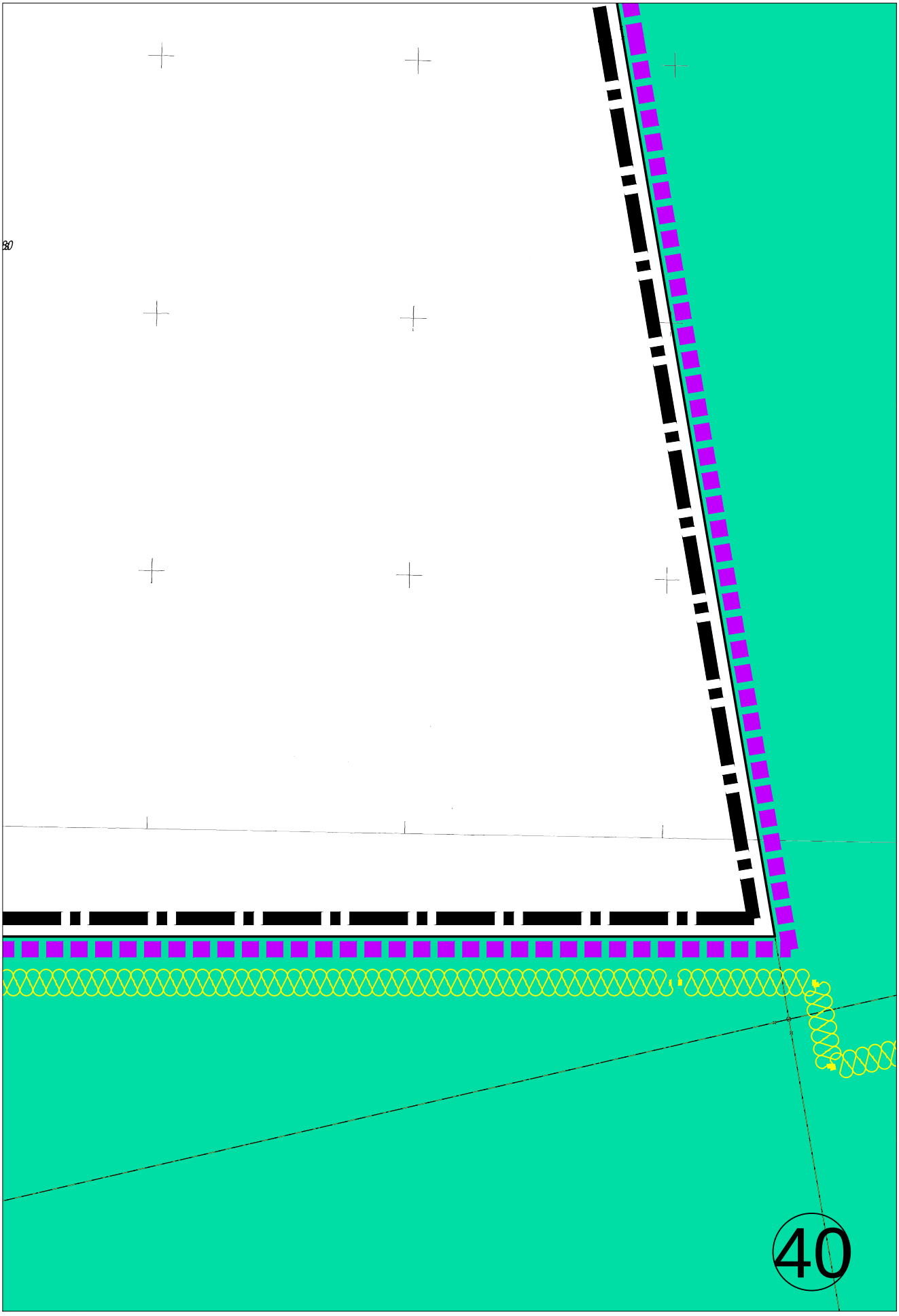

C-2R
C-2KDR
D-3RM
D-1R
D-1KDR
D-2R
C-3K
35
Wojska Polskiego 272
PsV
RV
RVI
RIVb
Tk
ŁV
203/2
204/2
239/2
205/1
464/302
463/306
471/305
472/306
468/304
467/303
929/304
906/306
966/302
351/66
206/67
160/68
161/68
35/1

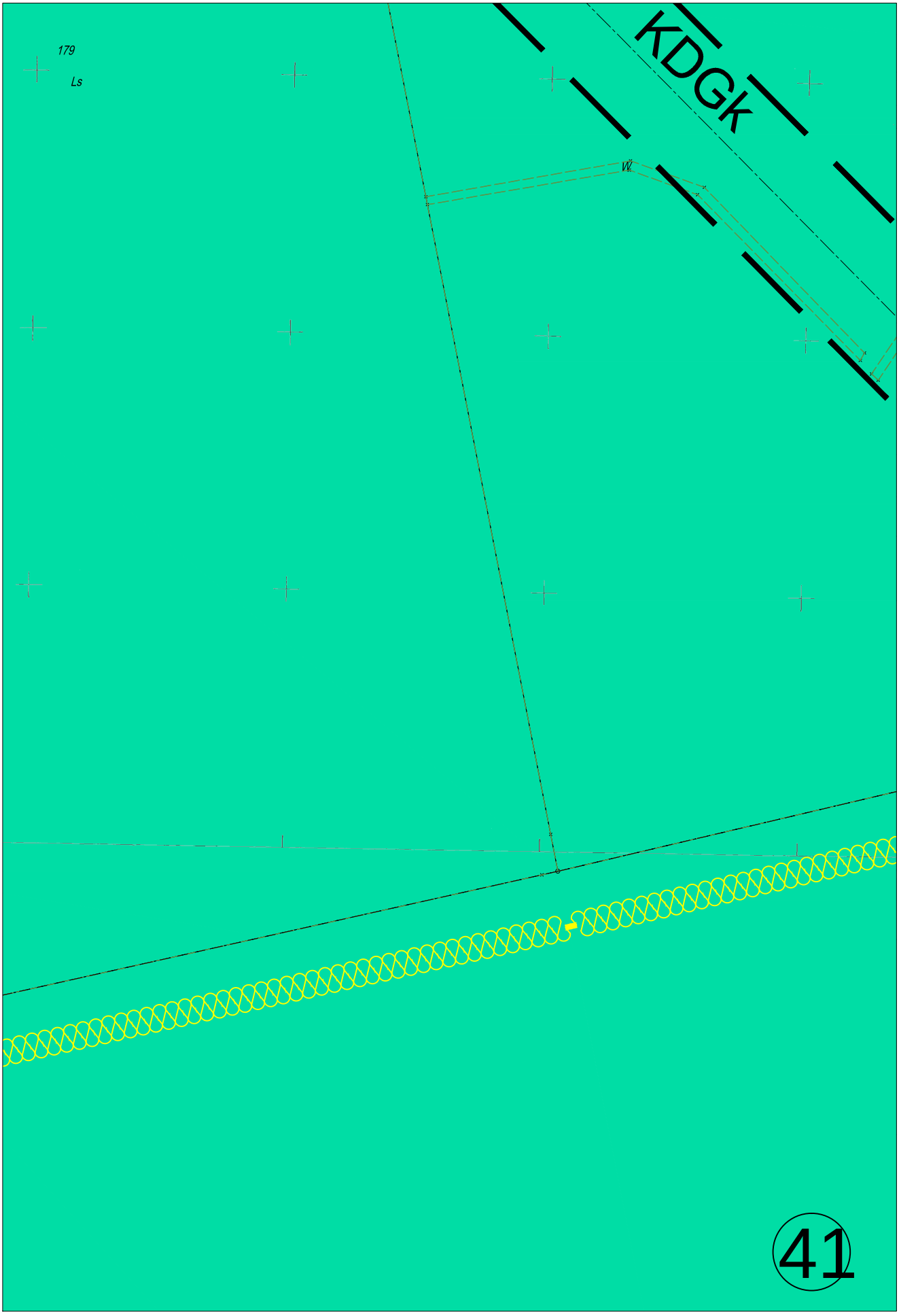

RV
ŁV
970/311
1024/309
RVI
710/309
2/310
179/1
970/313
971/314
2/315
2/316
2/317
968/311
1023/307
177/3
PsV
dr
38/4
RIVb
Lz-RV
36

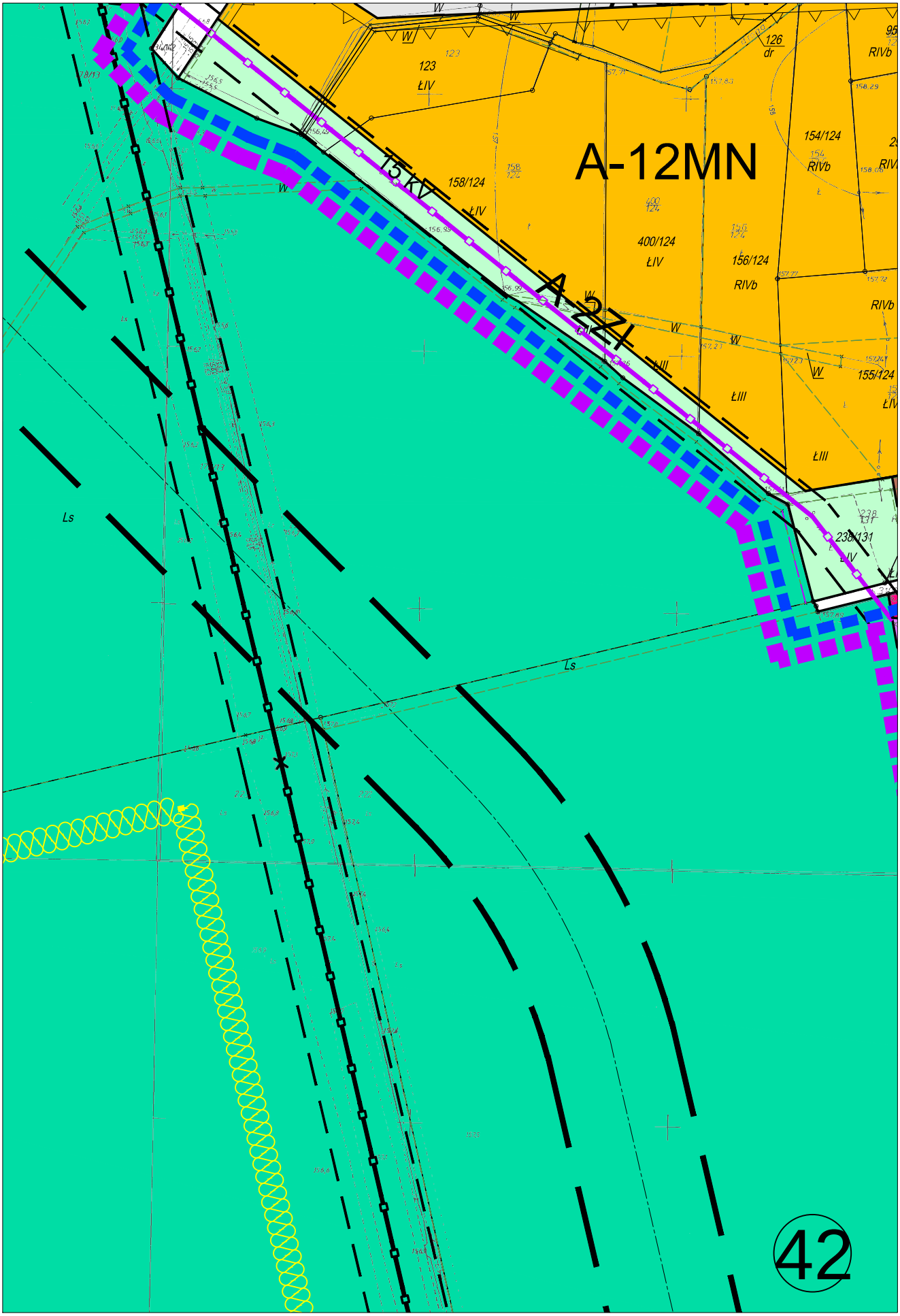

1133/326
RIVb
1132/326
LsIV
C-3ZL
1ZB/4
37

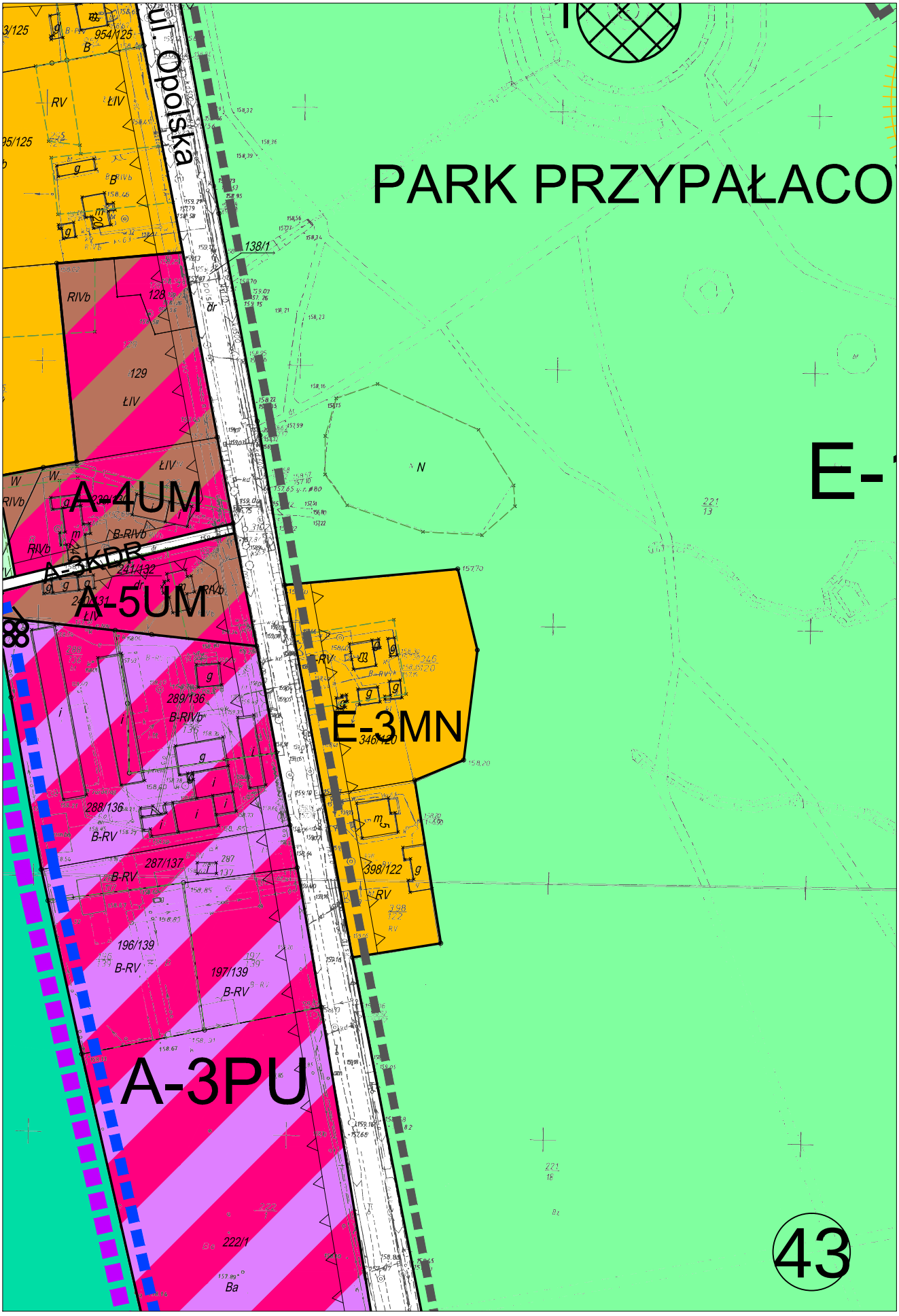

Ls
38

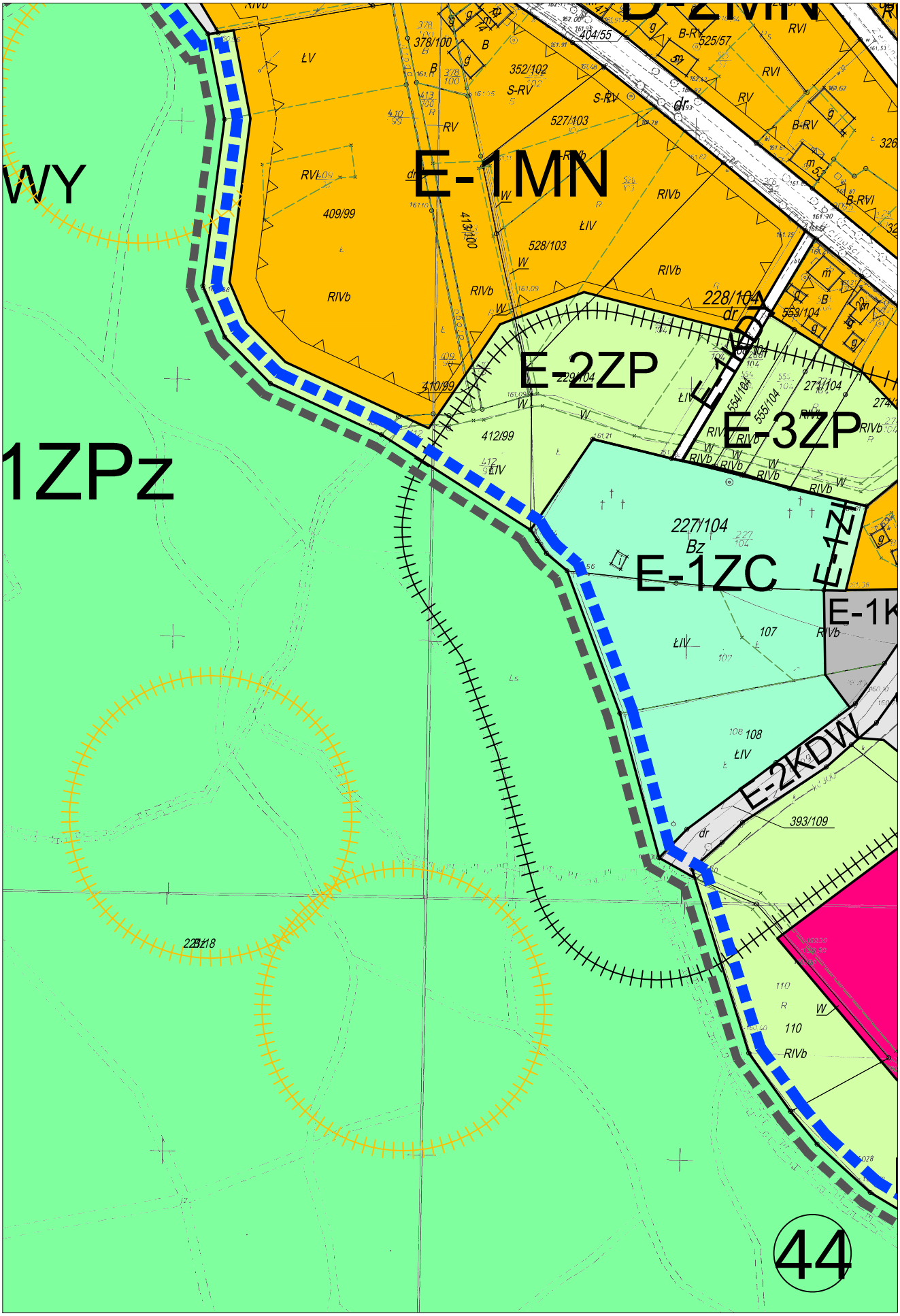

39

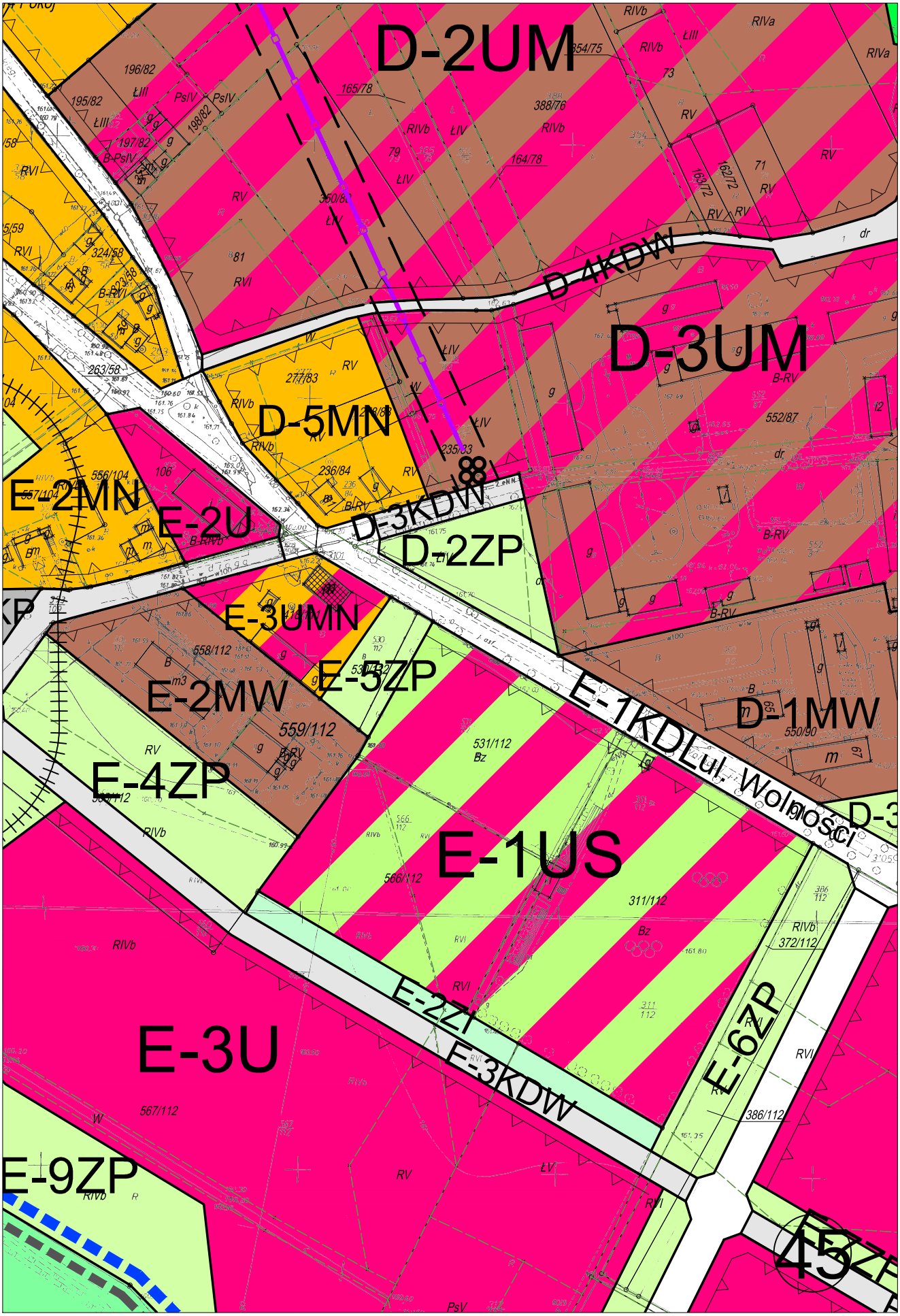

40

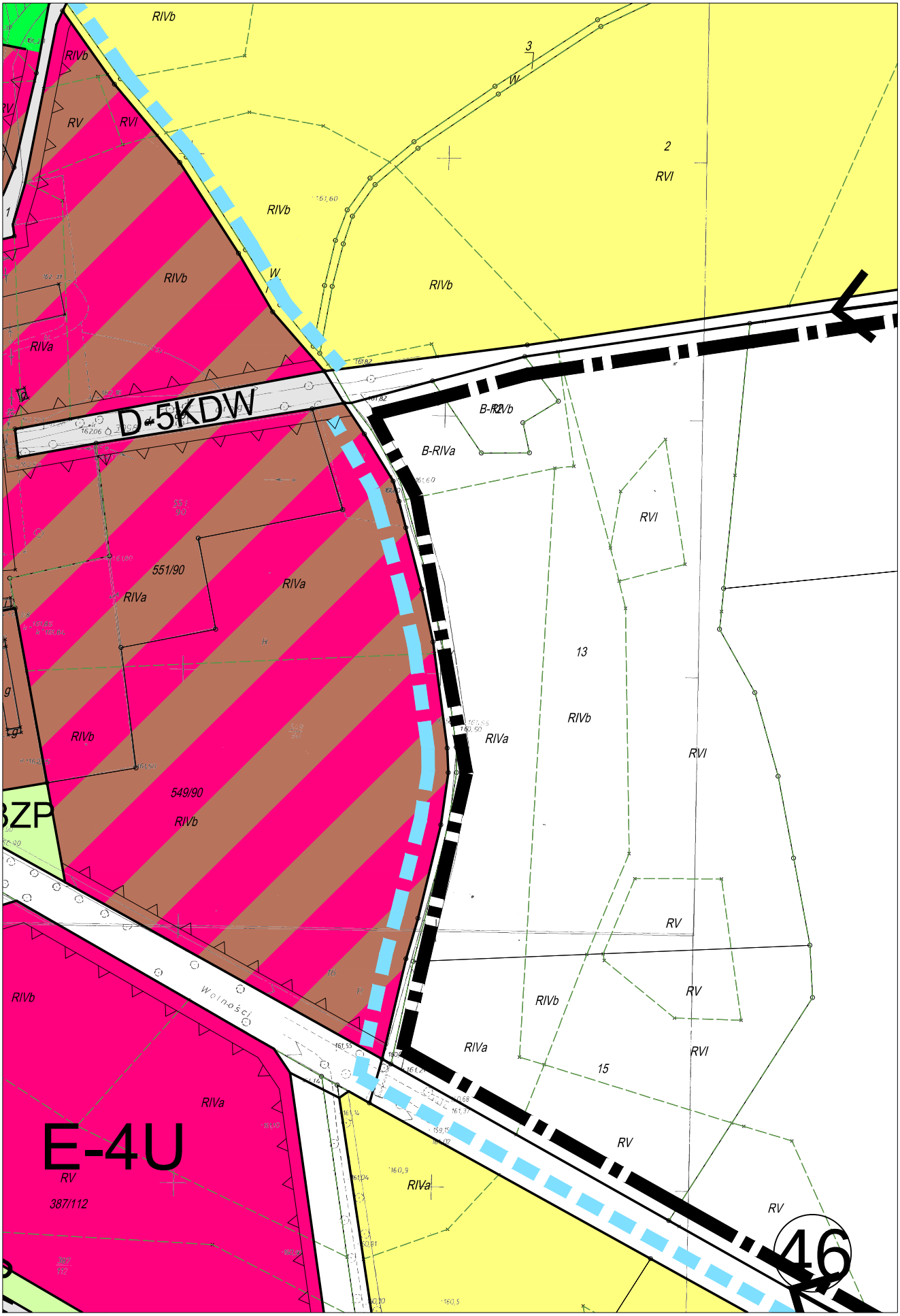

179
Ls
KDGK
W
41

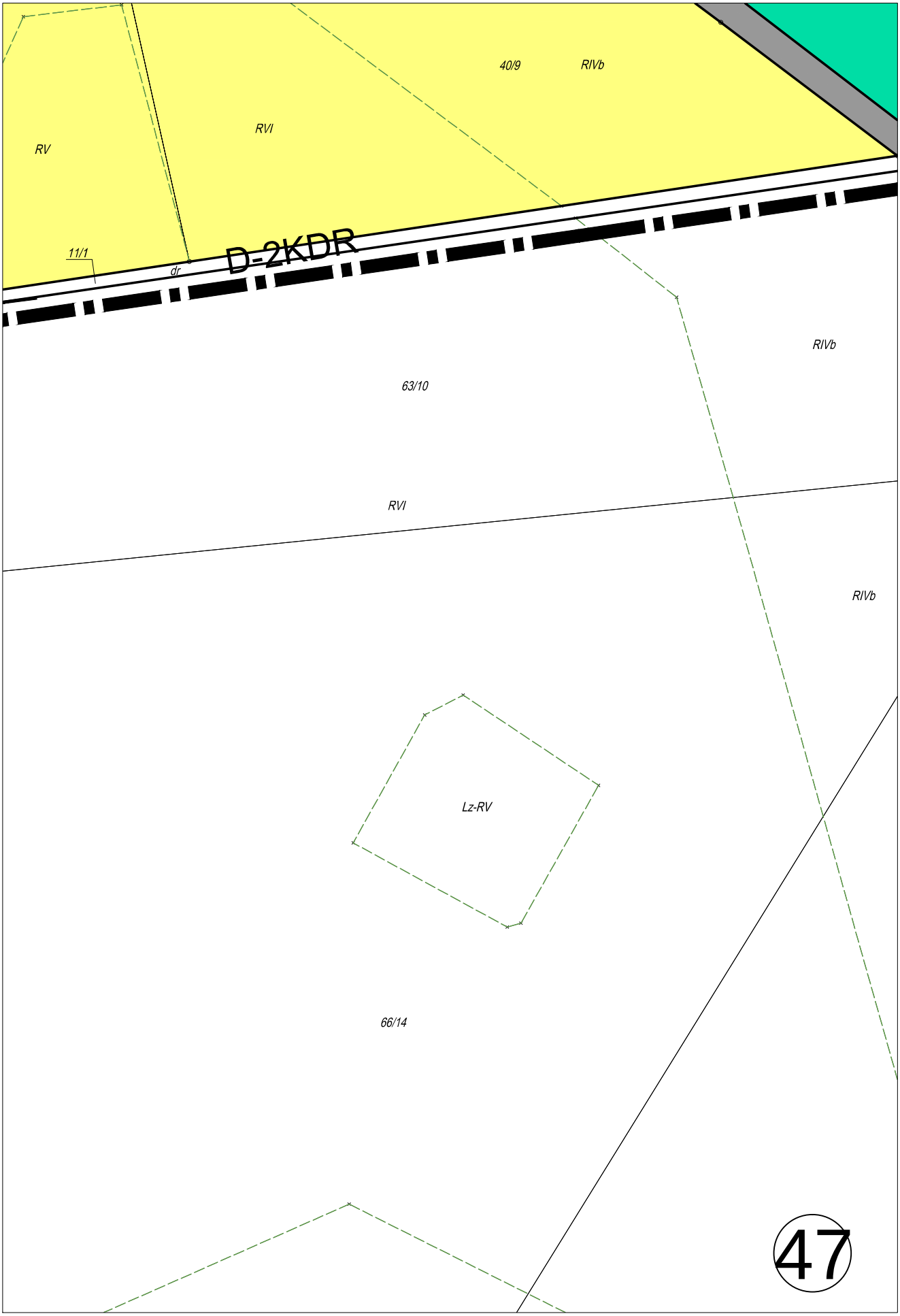

A-12MN
15 kV
A-22I
123
ŁIV
158/124
ŁIV
400/124
ŁIV
156/124
RIVb
154/124
RIVb
126
dr
RIVb
155/124
ŁIV
ŁIII
ŁIII
238/131
ŁIV
Ls
Ls
W
42

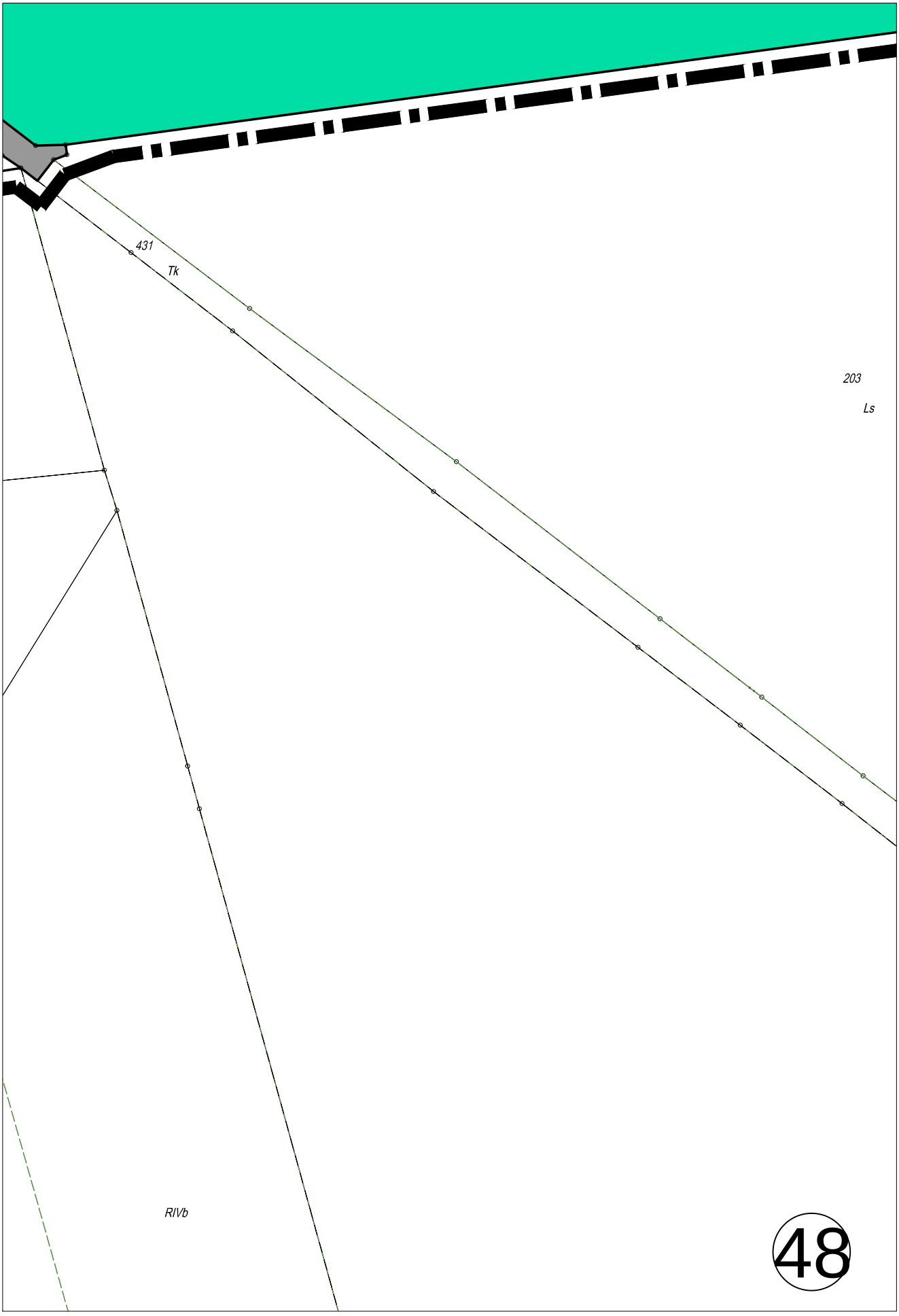

ul. Opolska
PARK PRZYPAŁACO
A-4UM
A-5UM
E-3MN
A-3PU
43

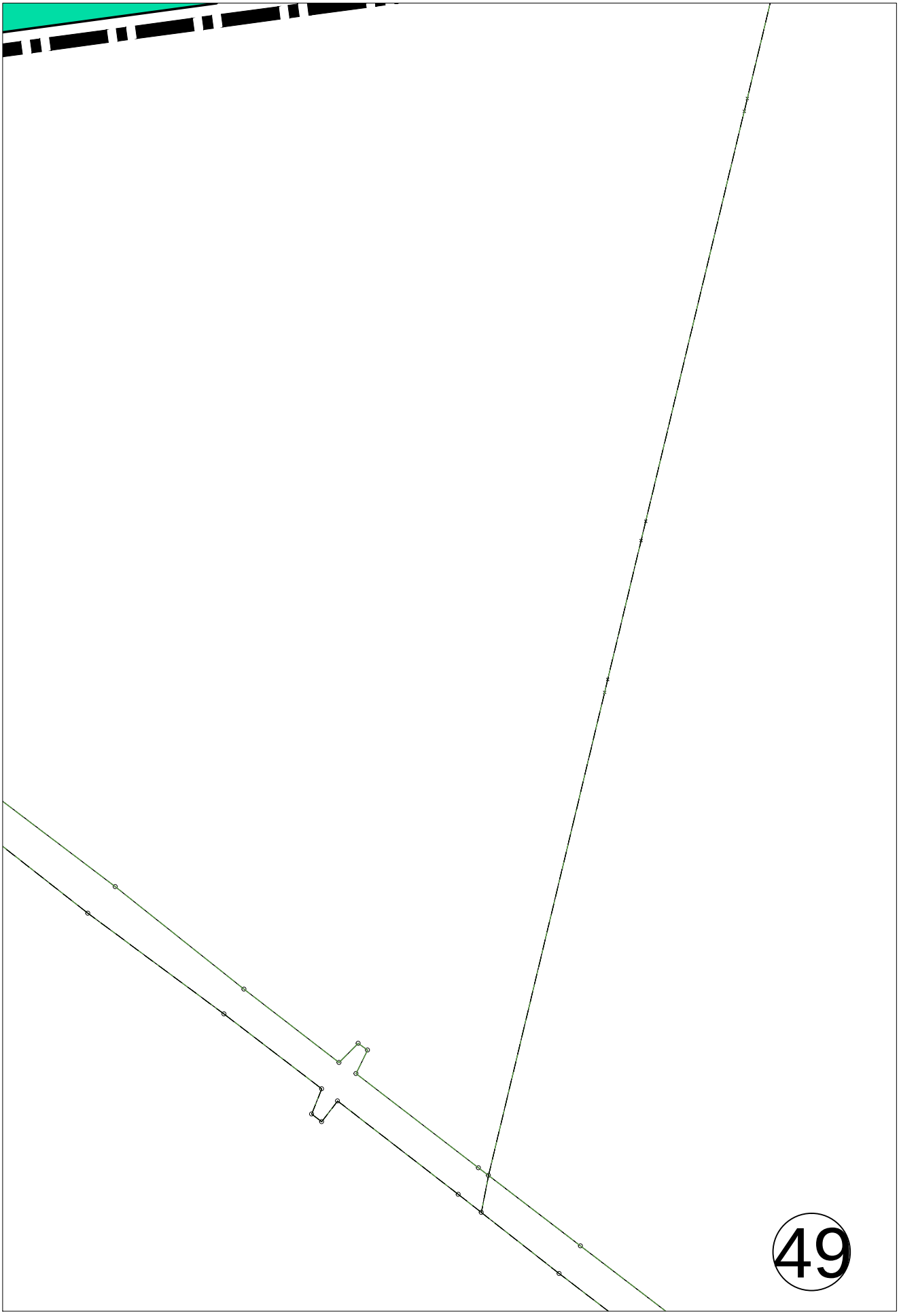

WY
E-1MN
E-2ZP
E-3ZP
E-1ZC
E-1K
E-2KDW
1ZPz
44

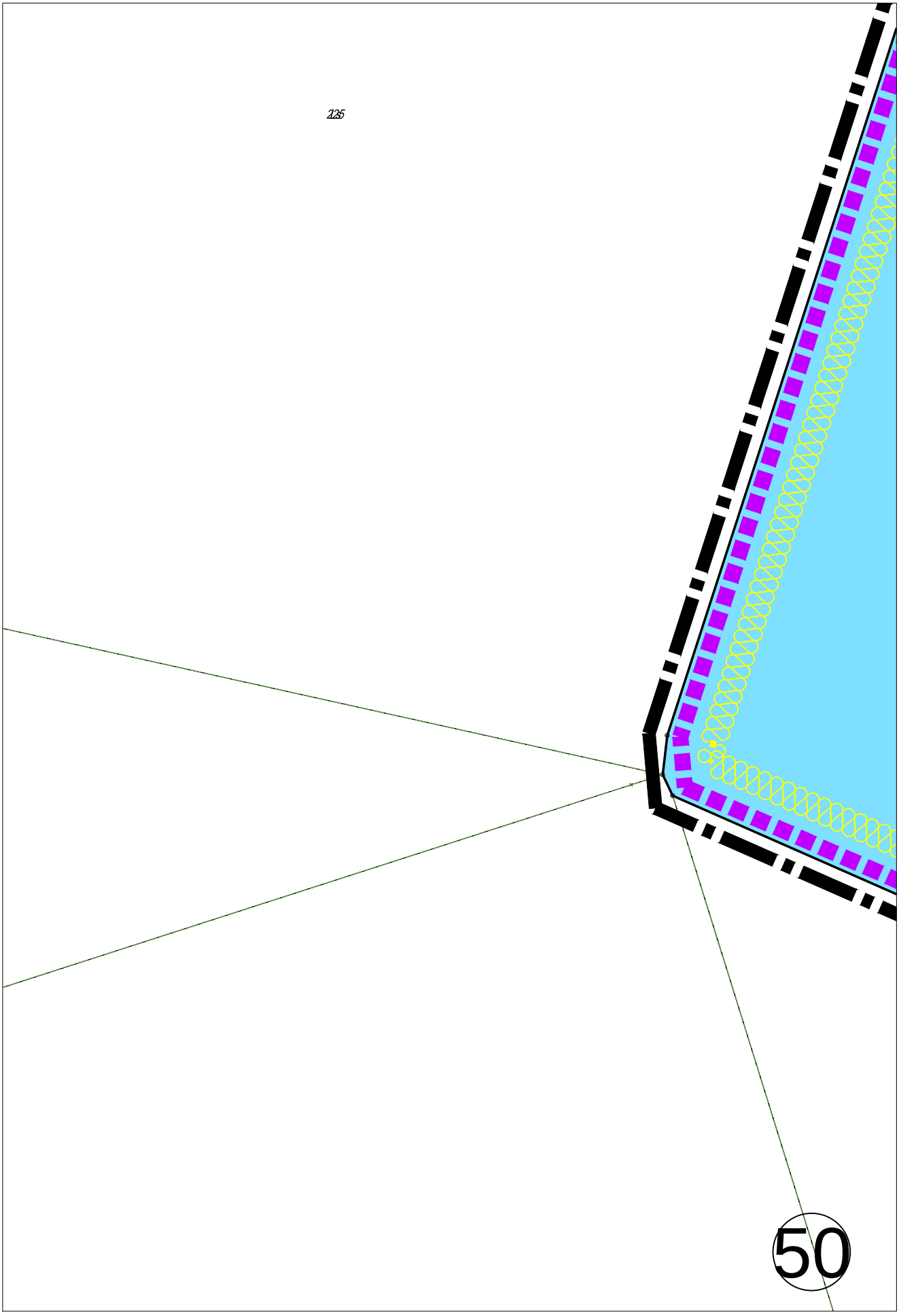

D-2UM
D-4KDW
D-3UM
D-5MN
E-2MN
E-2U
D-3KDW
D-2ZP
E-3UMN
E-3ZP
E-2MW
E-1KDUl. Wolności
D-1MW
E-4ZP
E-1US
E-2ZI
E-3KDW
E-6ZP
E-3U
E-9ZP
45ZP


RIVb
RIVb
RV
RVI
3
W
2
RVI
1
RIVb
RIVb
W
RIVb
RIVa
D 5KDW
B-RIVb
B-RIVa
RVI
551/90
RIVa
RIVa
13
RIVb
RIVb
RIVa
RVI
549/90
RIVb
ZP
RV
RIVb
RV
RIVb
RIVa
RVI
15
RIVb
RV
RIVa
E-4U
RV
387/112
RIVa
RV
46

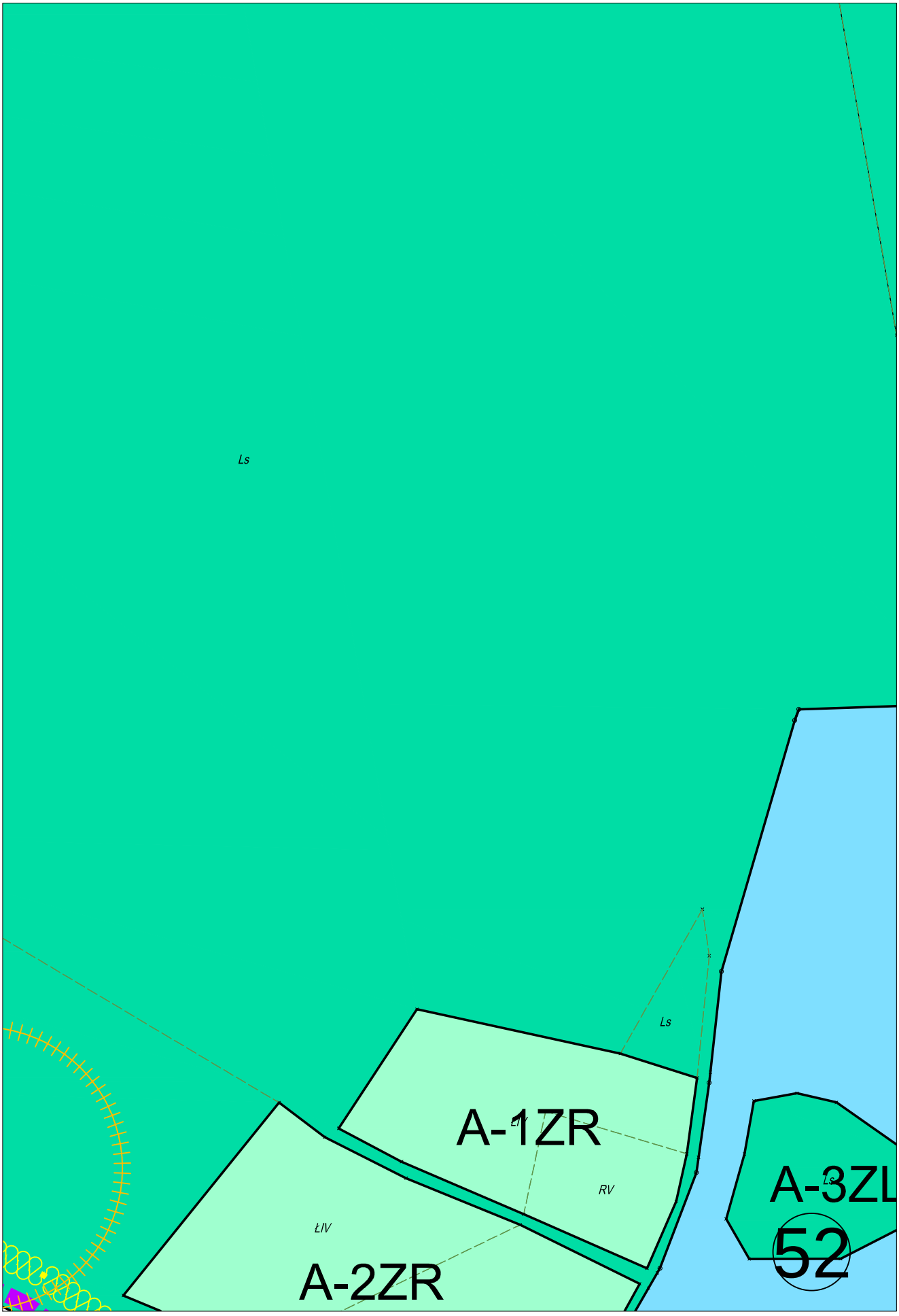

40/9
RIVb
RV
RVI
11/1
dr
D-2KDR
RIVb
63/10
RVI
RIVb
Lz-RV
66/14
47

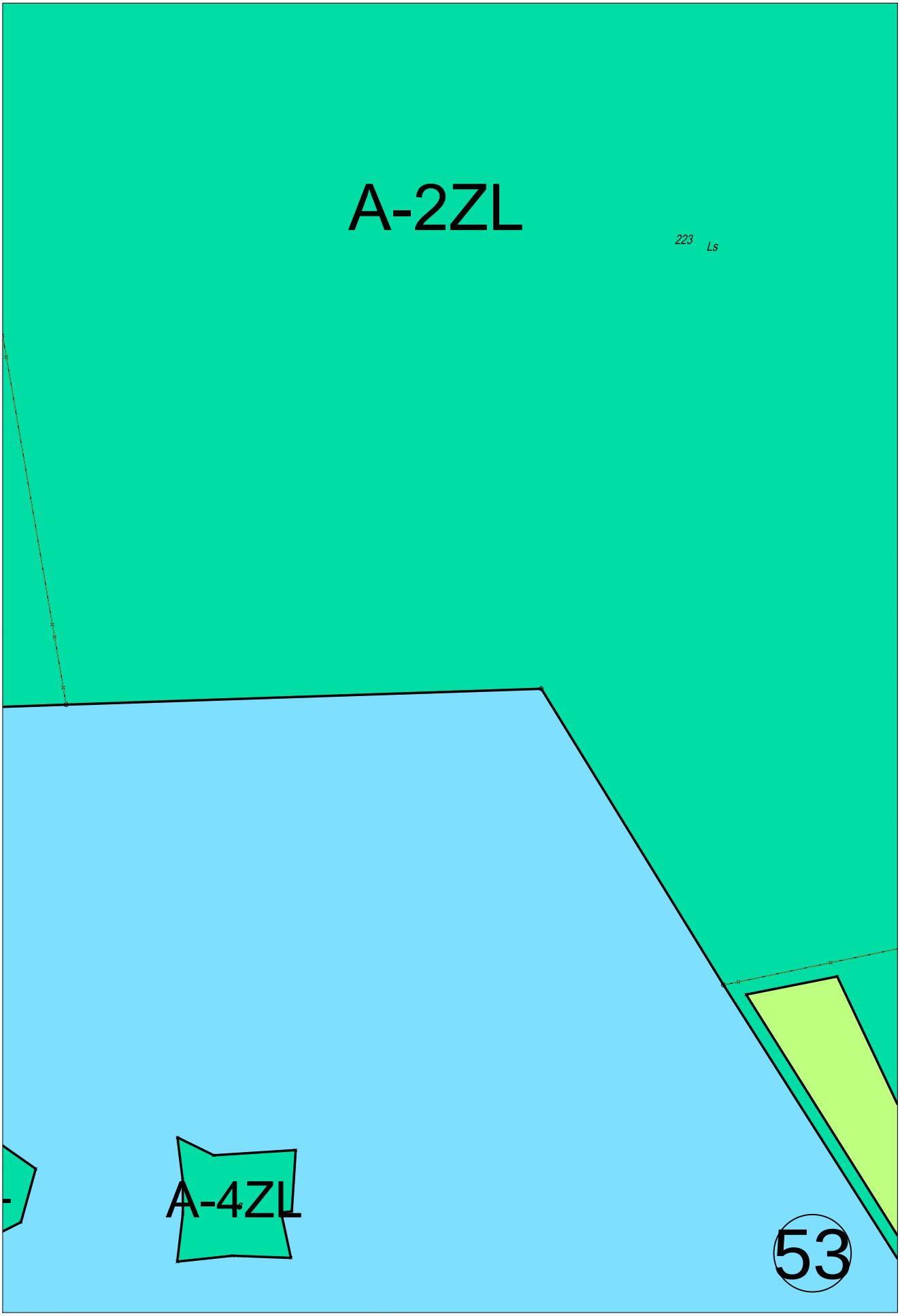

431
Tk
203
Ls
RIVb
48

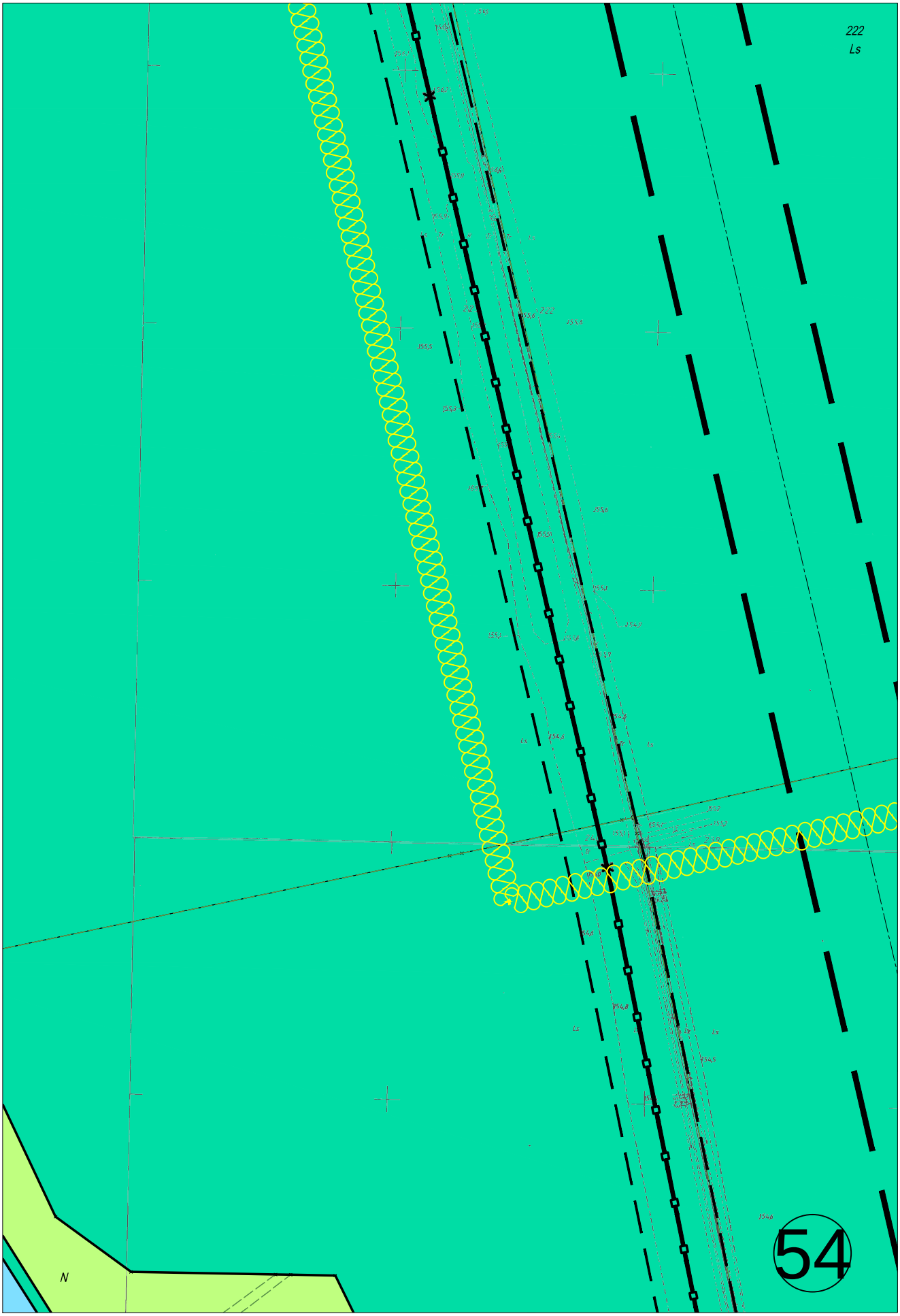

49

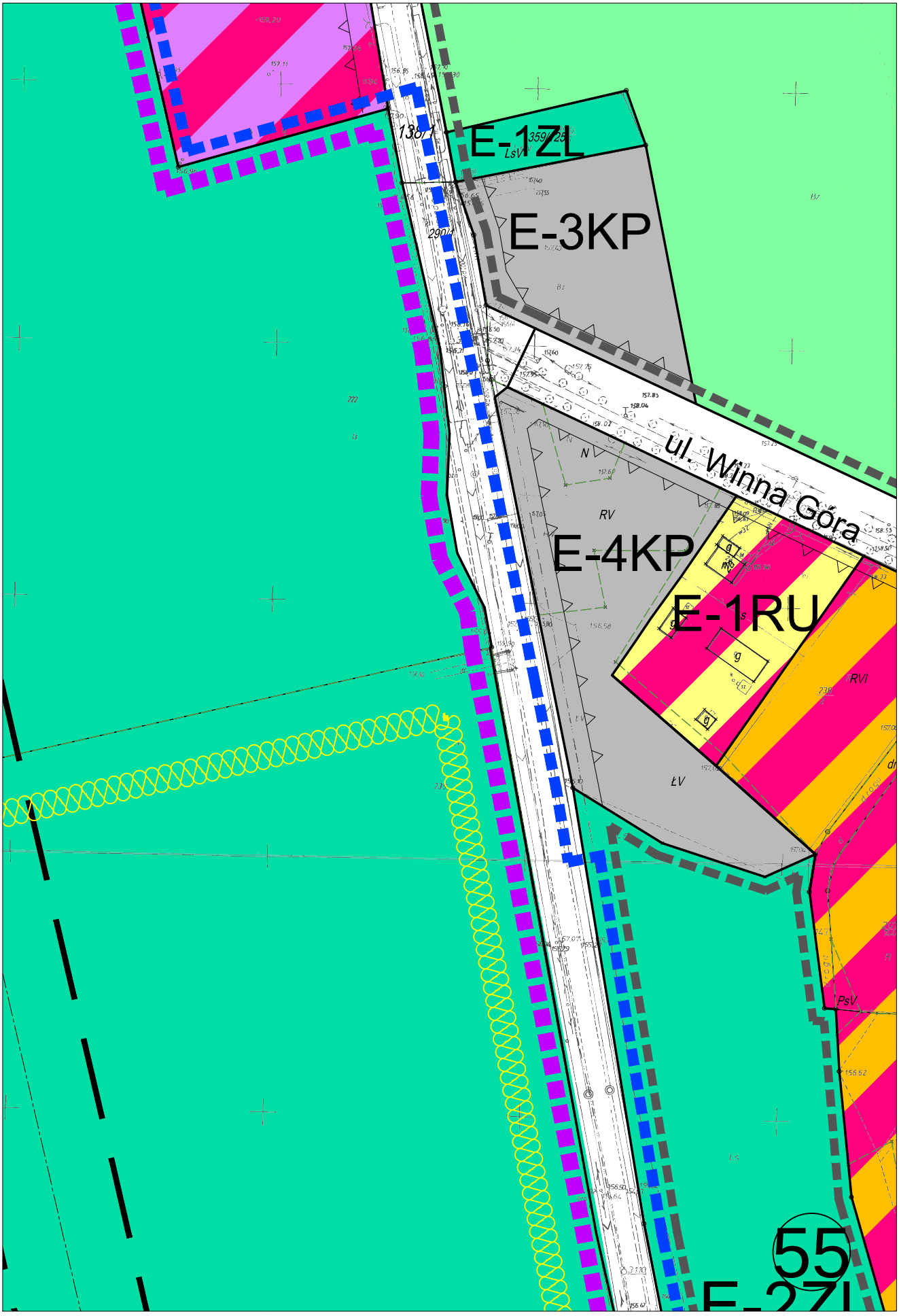

225
50

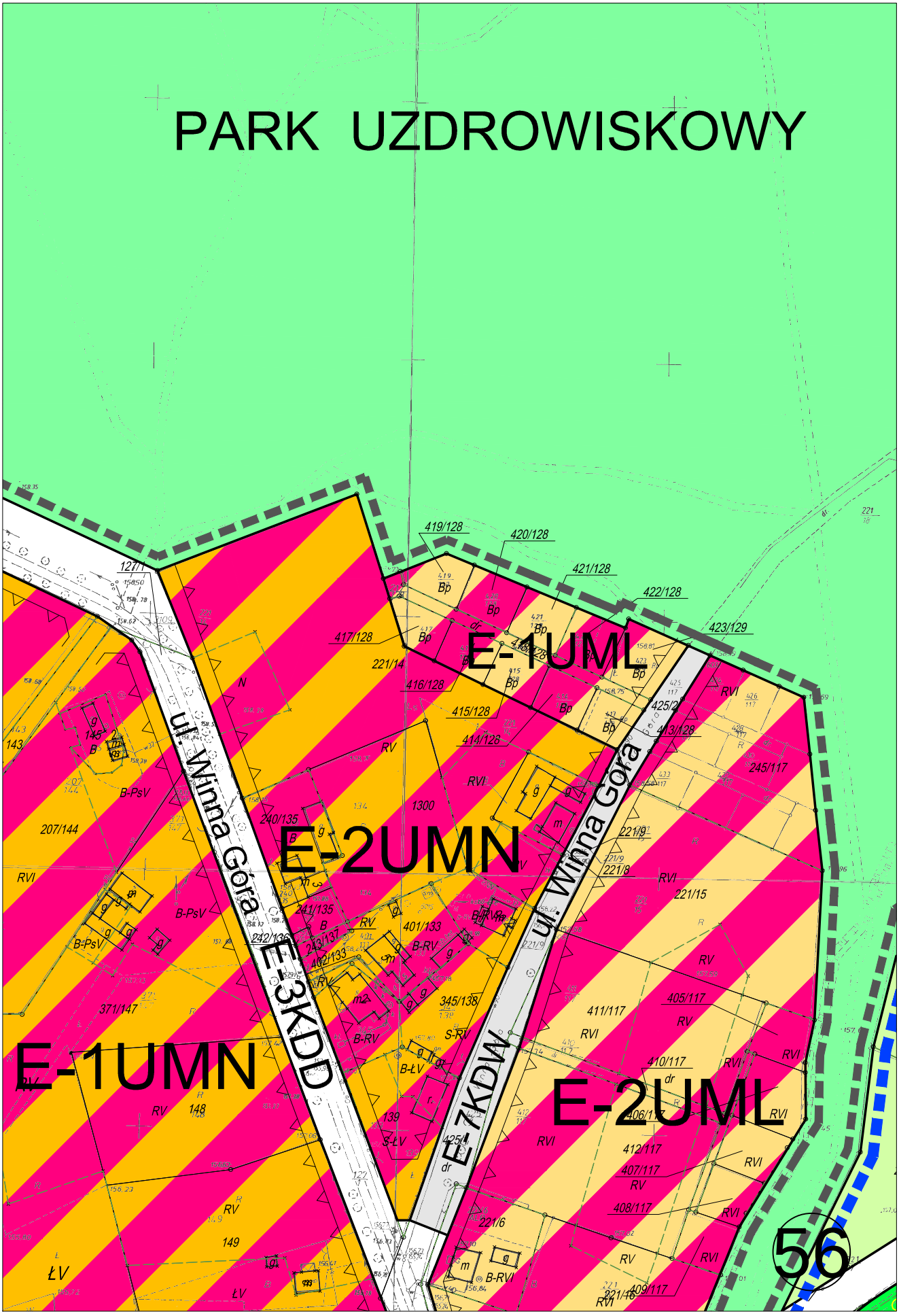

staw Fryderyki
A-3WS
Wsr
224
Ls
51

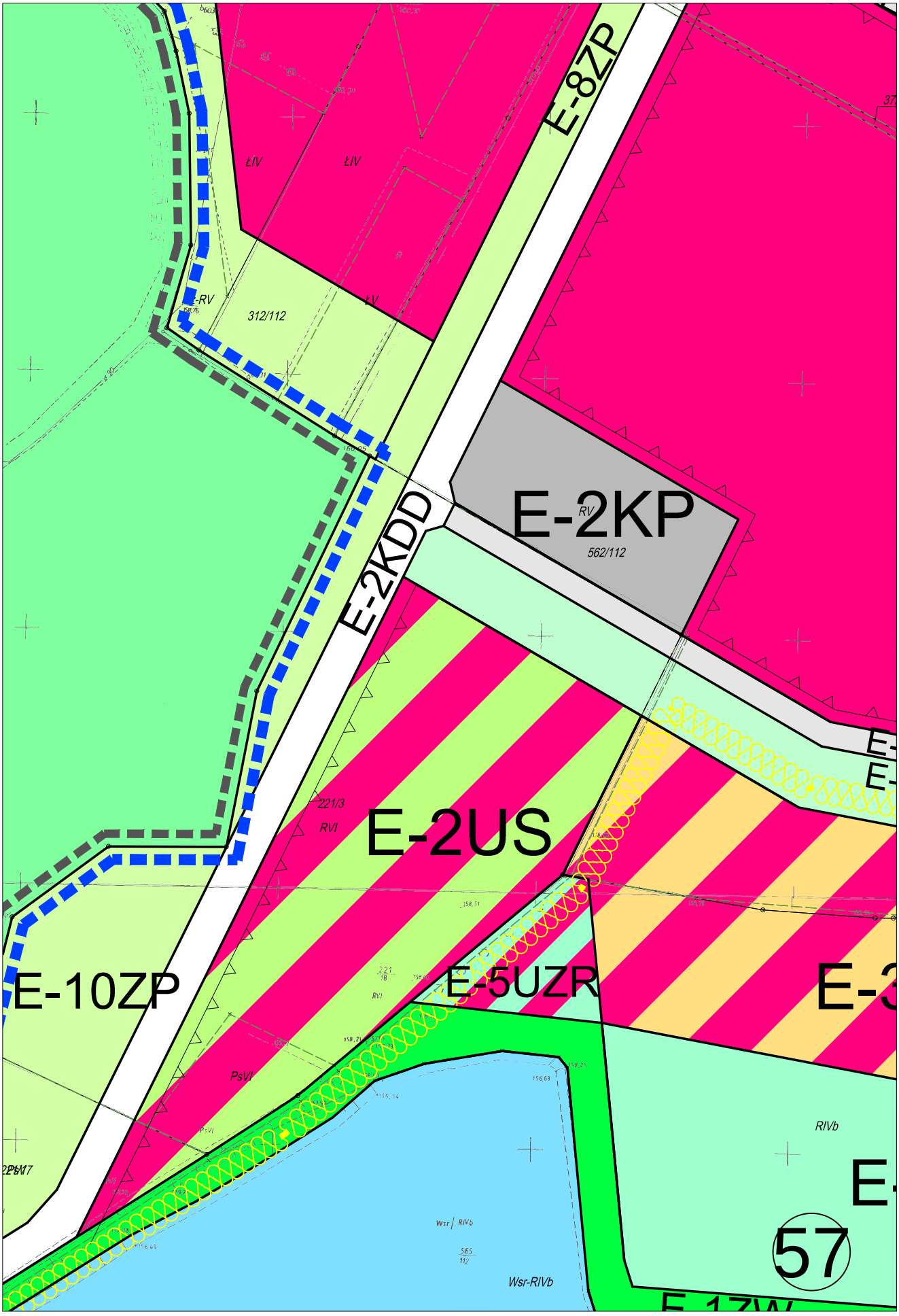

Ls
Ls
A-1ZR
RV
A-3ZL
ŁIV
A-2ZR
52

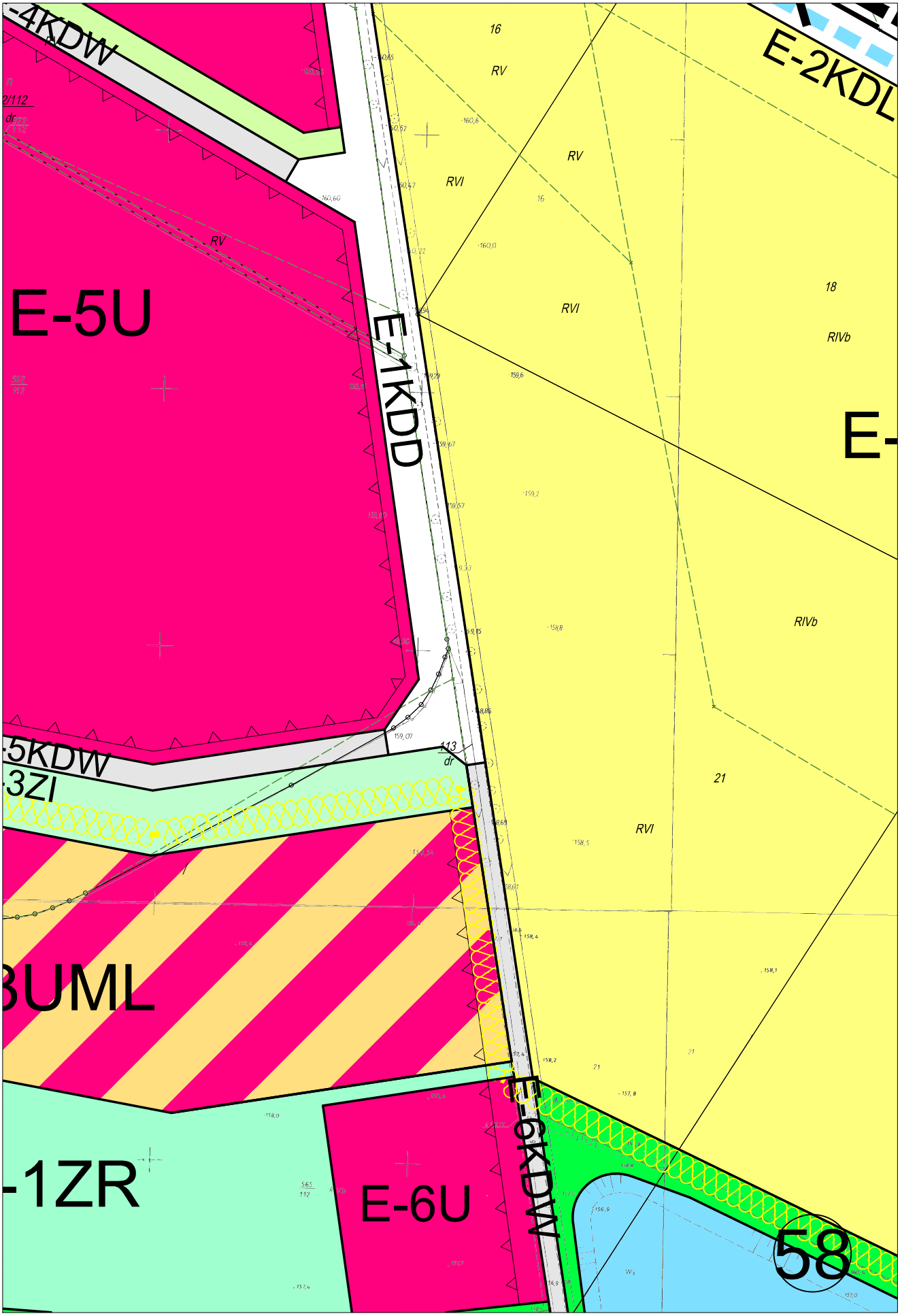

A-2ZL
223 Ls
A-4ZL
53

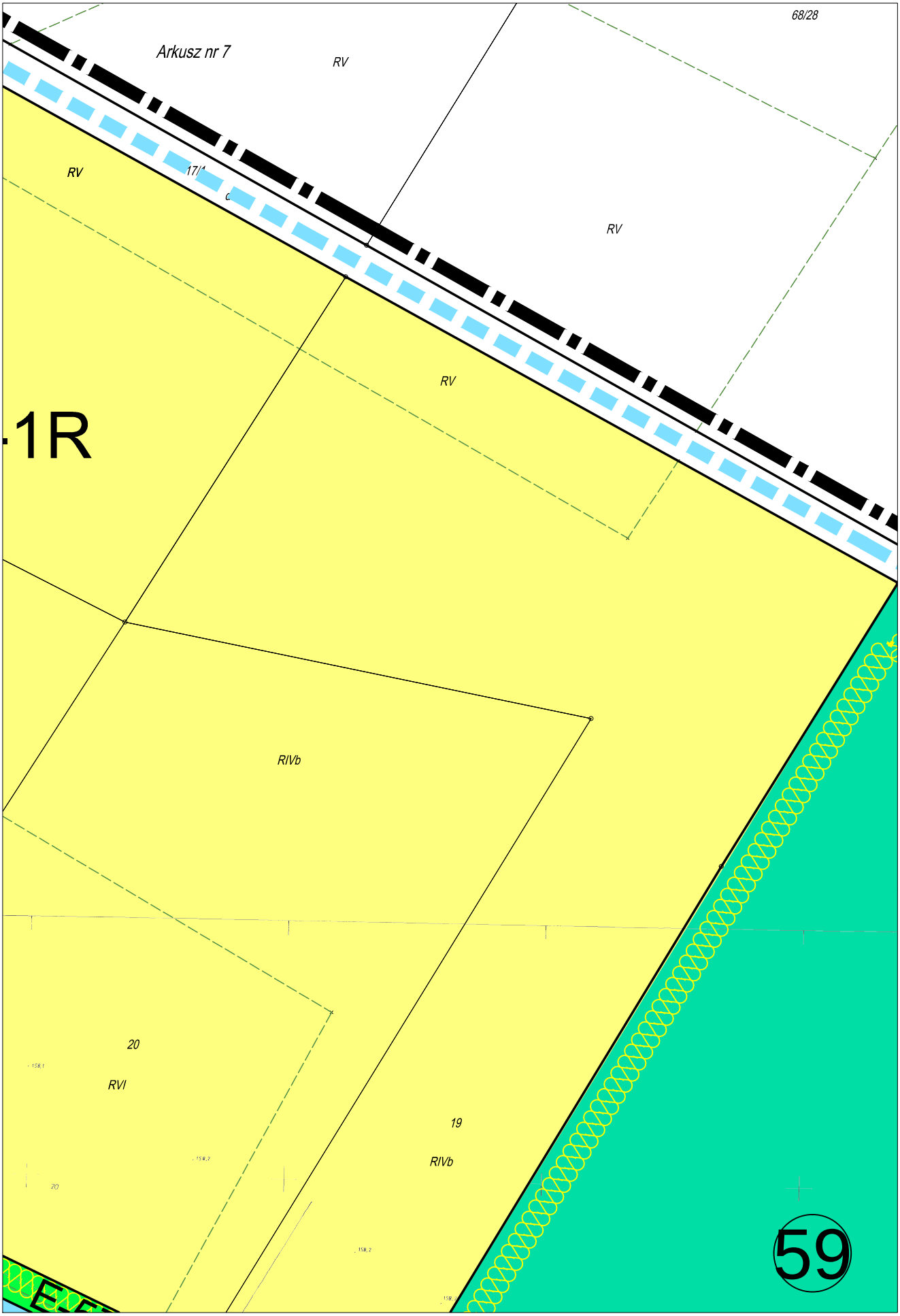

222
Ls
N
54

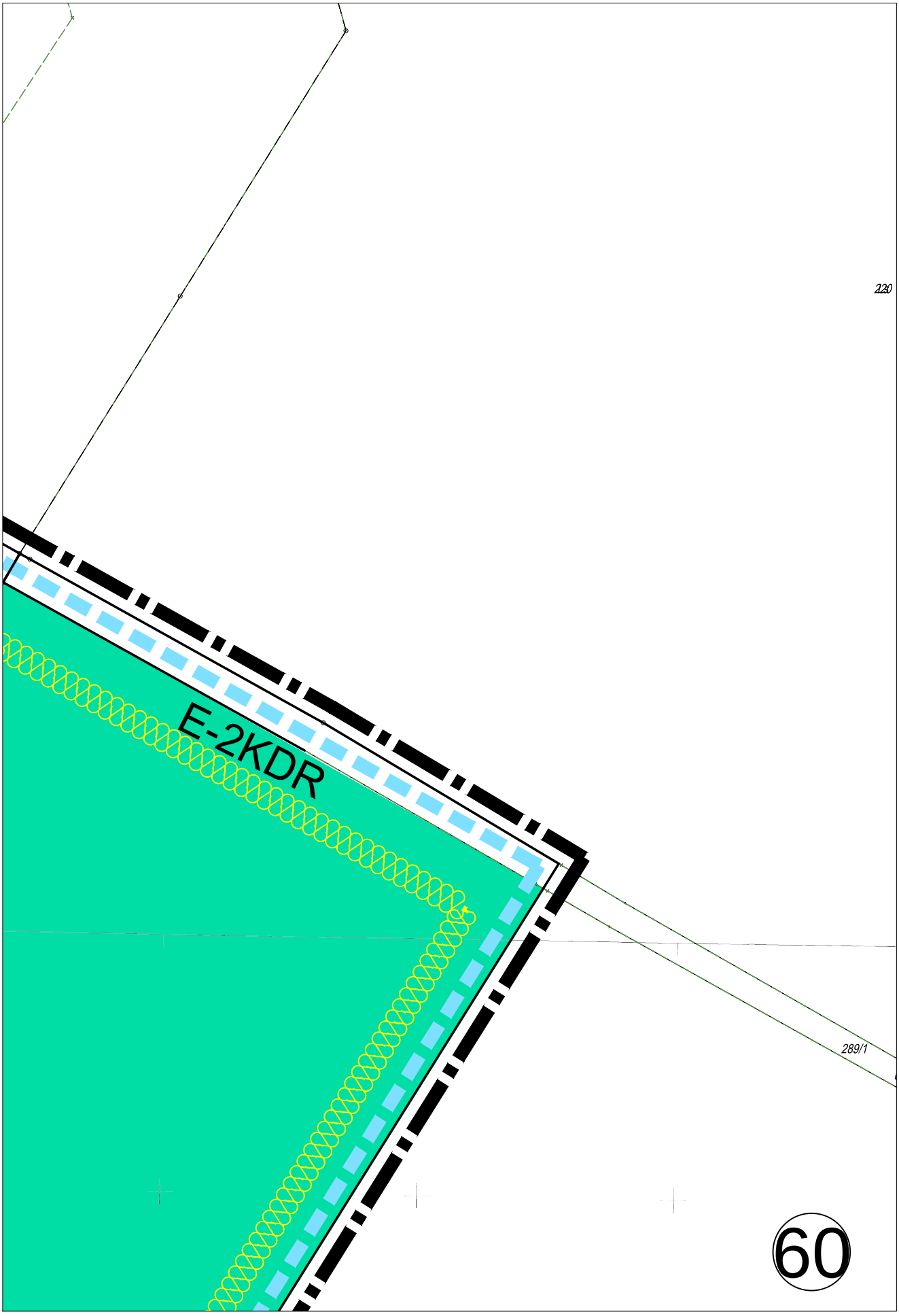

E-1ZL
E-3KP
ul. Winna Góra
E-4KP
E-1RU
RV
RVI
ŁV
PsV
55
E-2ZL

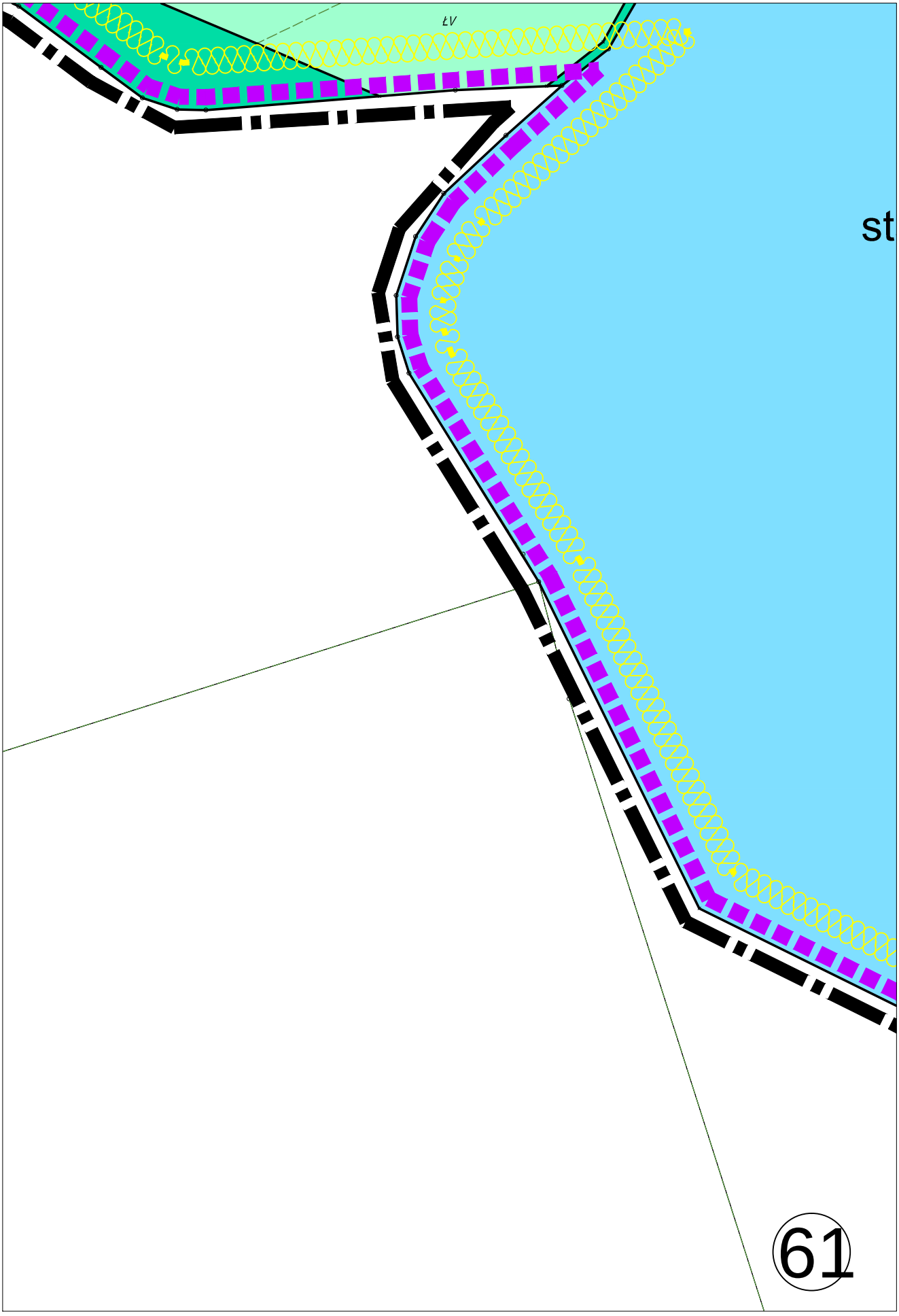

PARK UZDROWISKOWY
E-1UML
E-2UMN
E-1UMN
E-2UML
ul. Wilna Góra
E-3KDD
E-7KDW
ul. Wilna Góra
56

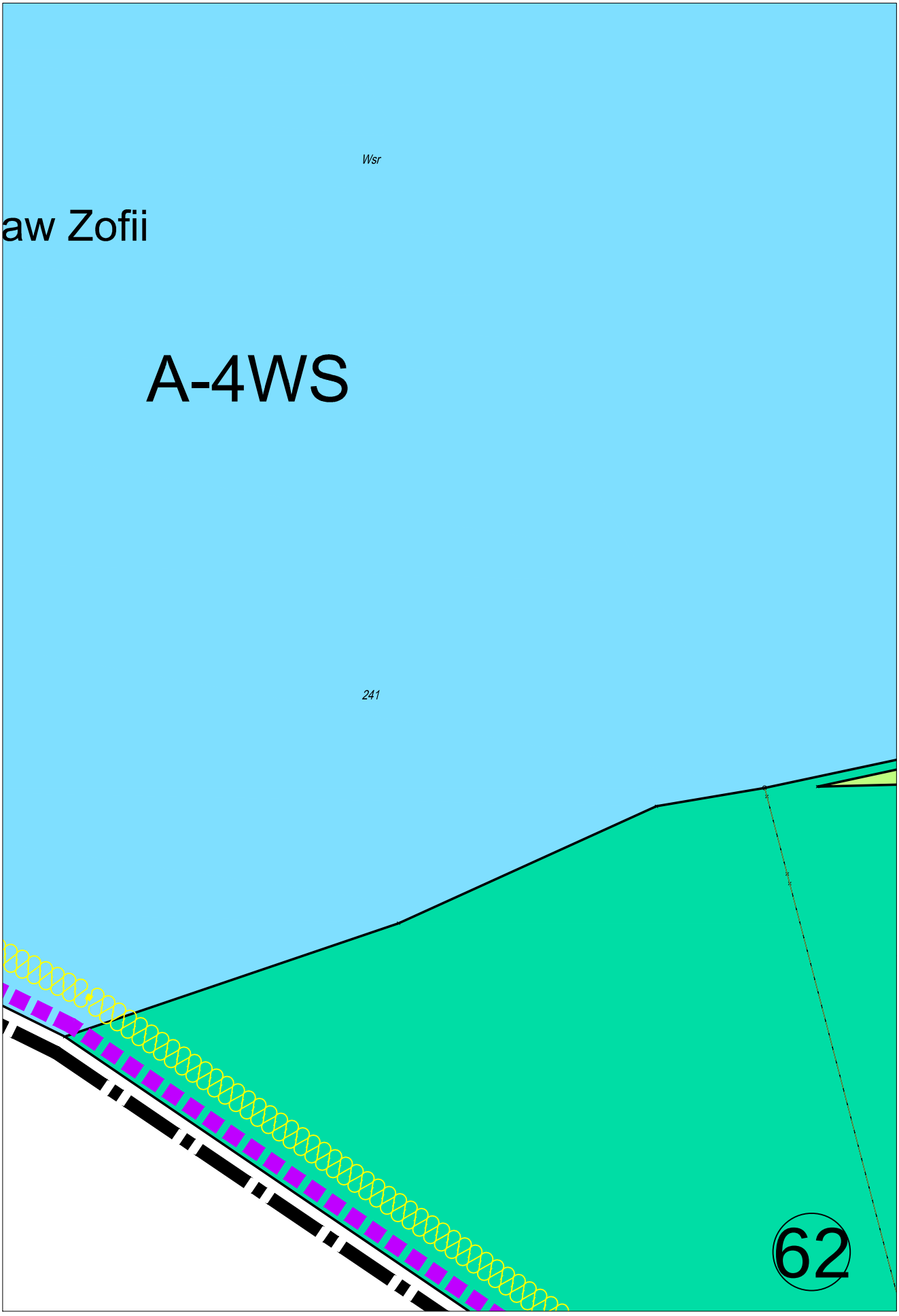

E-8ZP
ŁIV
ŁIV
-RV
312/112
ŁV
E-2KDD
E-2KP
RV
562/112
E-2US
221/3
RVI
E-10ZP
E-5UZR
PsVI
RIVb
Wsr / RIVb
565/112
Wsr-RIVb
57

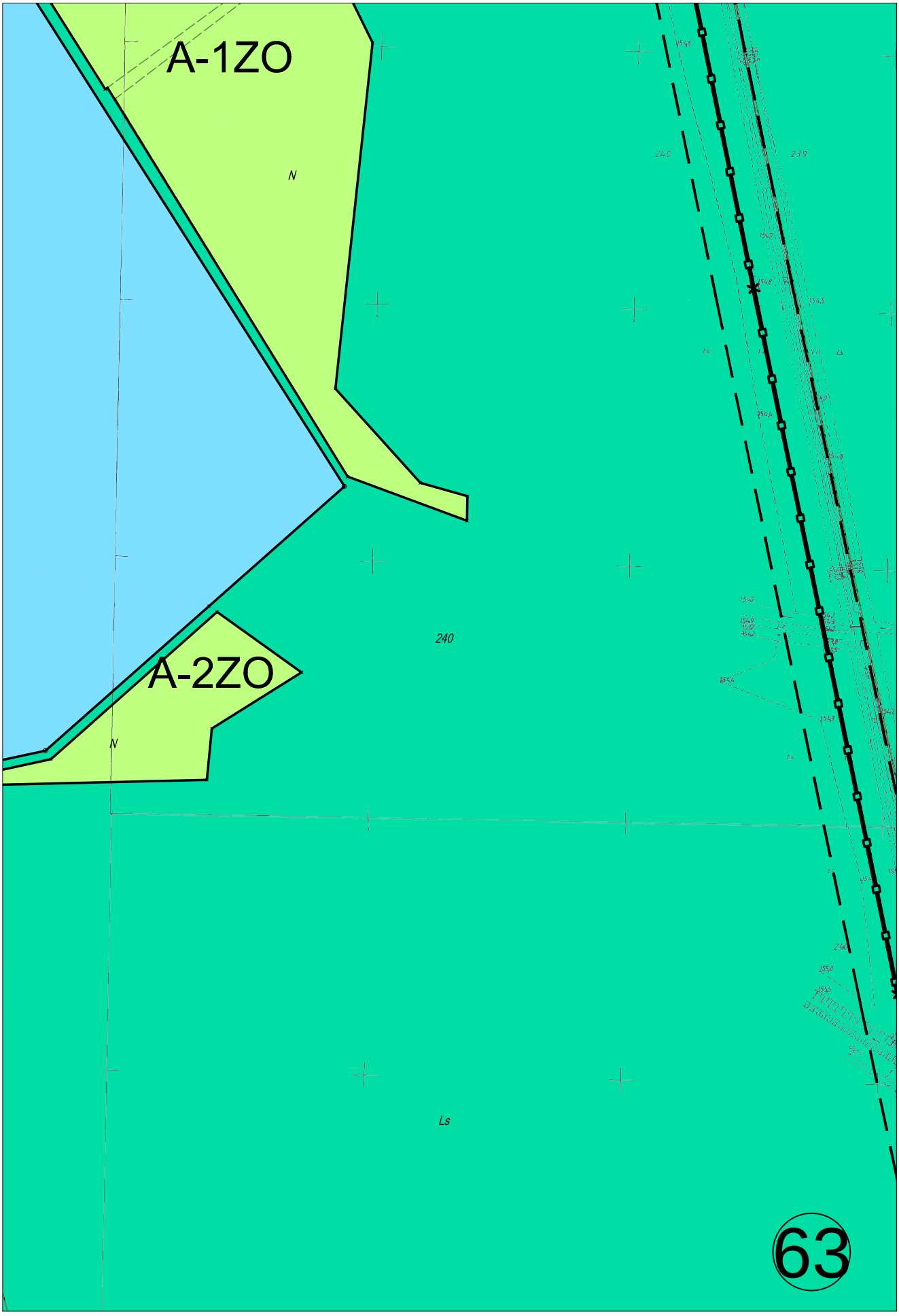

-4KDW
E-2KDL
E-5U
E-1KDD
-5KDW
-3ZI
3UML
-1ZR
E-6U
E-6KDW
16
RV
RVI
18
RIVb
21
113
dr
58

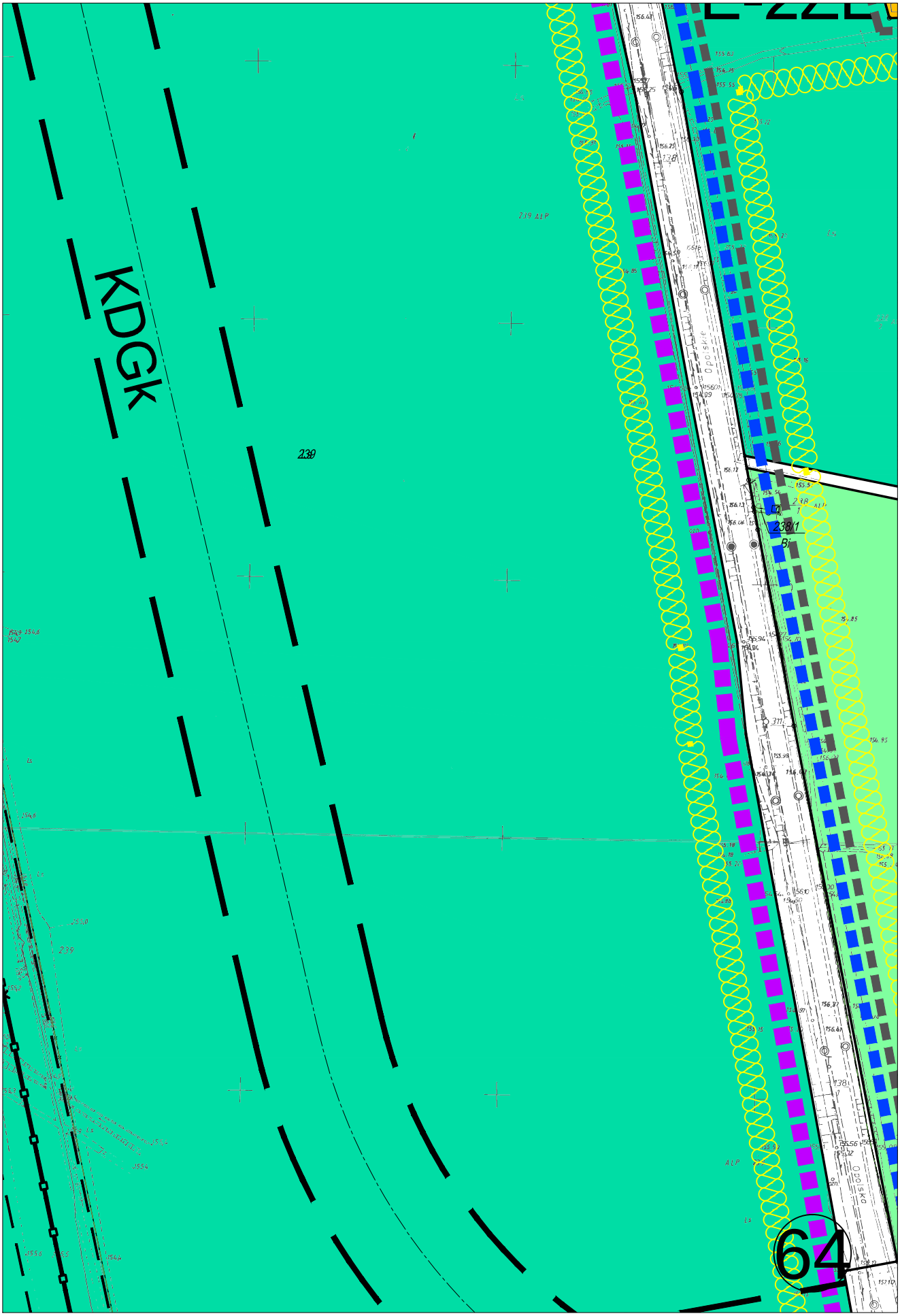

Arkusz nr 7
RV
68/28
RV
17/1
RV
RV
RV
-1R
RIVb
20
RVI
19
RIVb
59

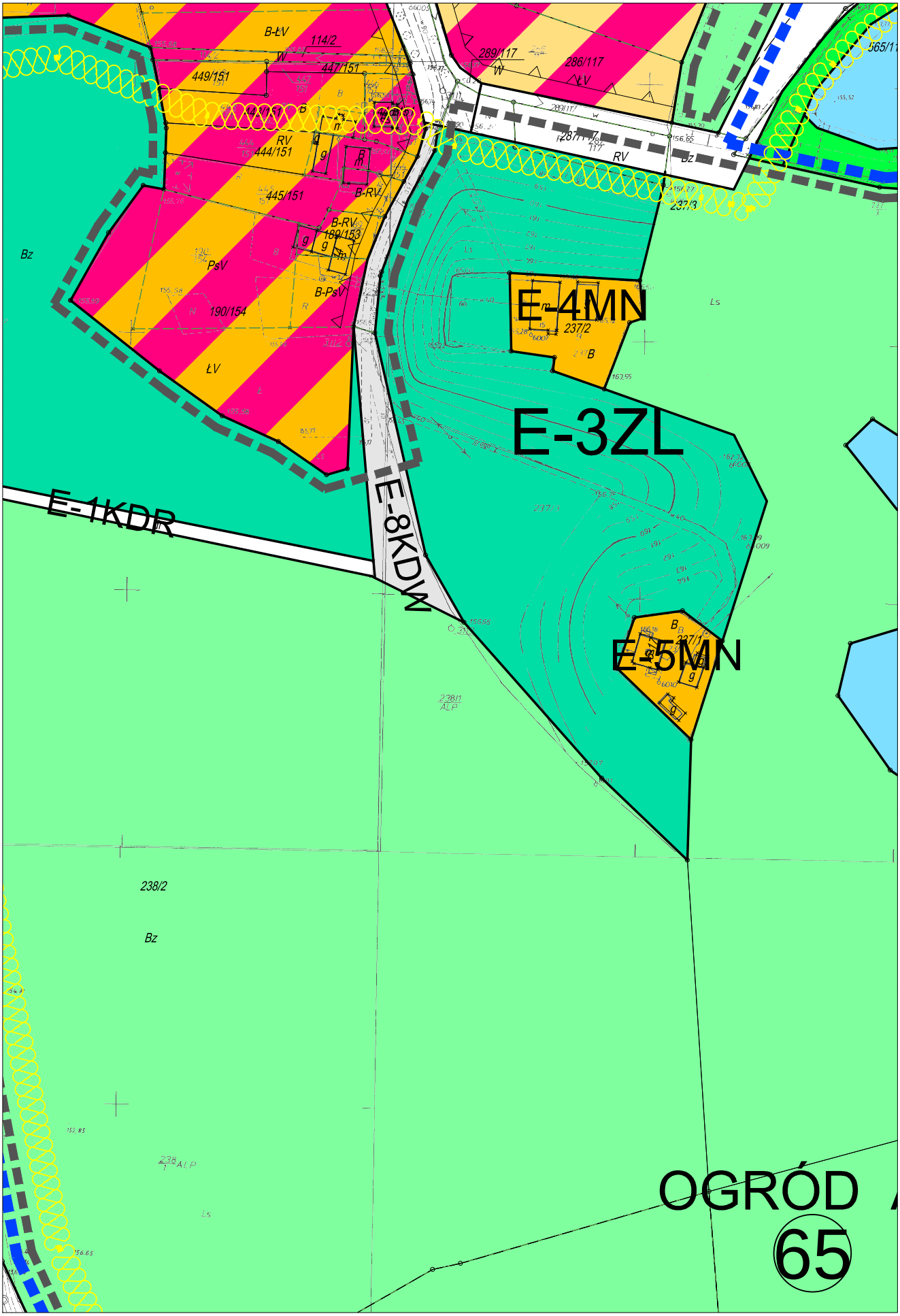

220
E-2KDR
289/1
60

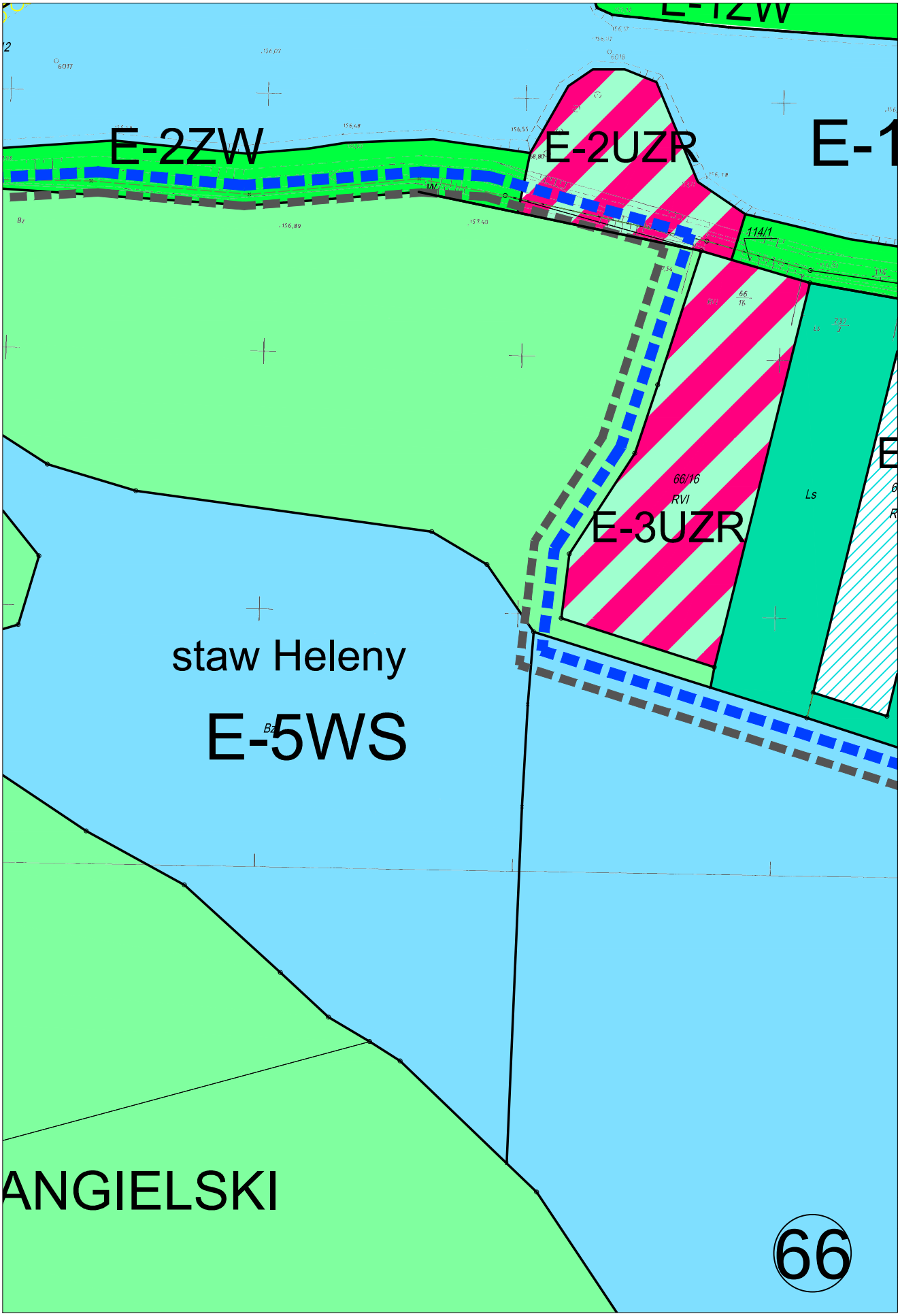

ŁV
st
61


Wsr
aw Zofii
A-4WS
241
62


A-1ZO
N
240
A-2ZO
N
Ls
63

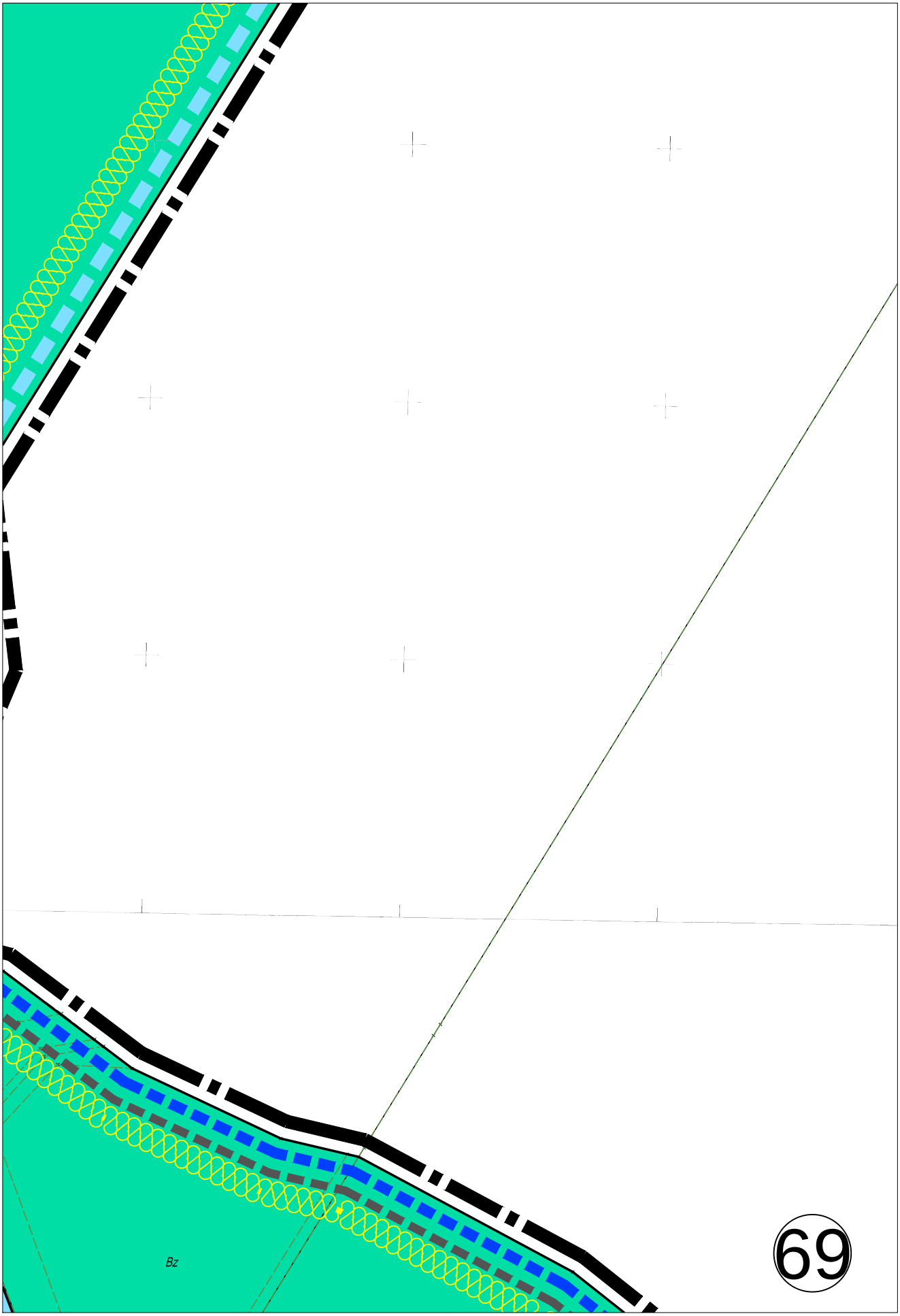

KDGk
239
238/1
Bi
64

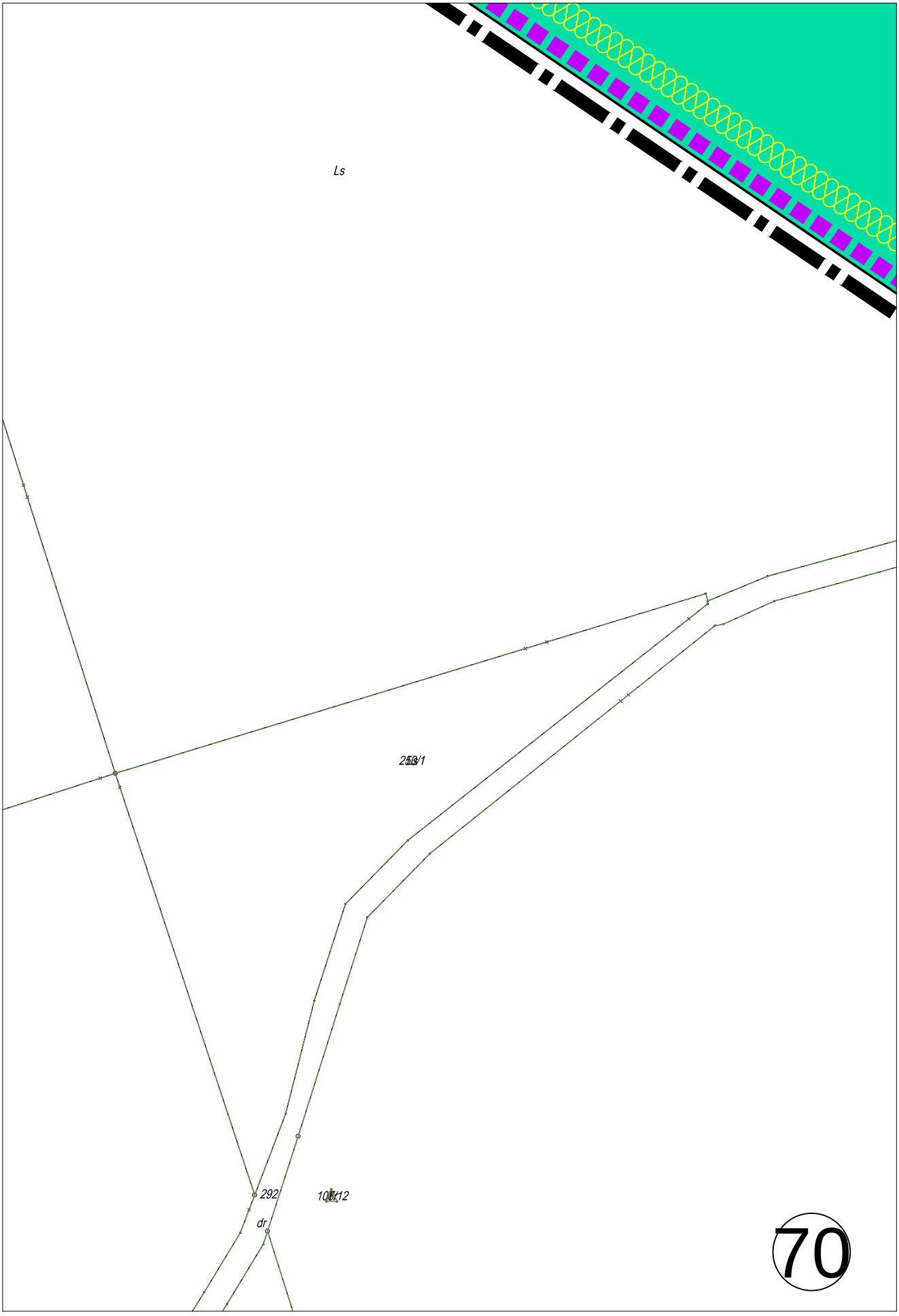

B-ŁV
114/2
W
449/151
447/151
RV
444/151
445/151
B-RV
B-RV
189/153
PsV
B-PsV
190/154
ŁV
Bz
289/117
W
286/117
ŁV
287/1
287/2
RV
Bz
237/3
E-4MN
237/2
E-3ZL
E-1KDR
E-8KDW
E-5MN
238/1
ALP
238/2
Bz
238/1
ALP
Ls
OGRÓD
65

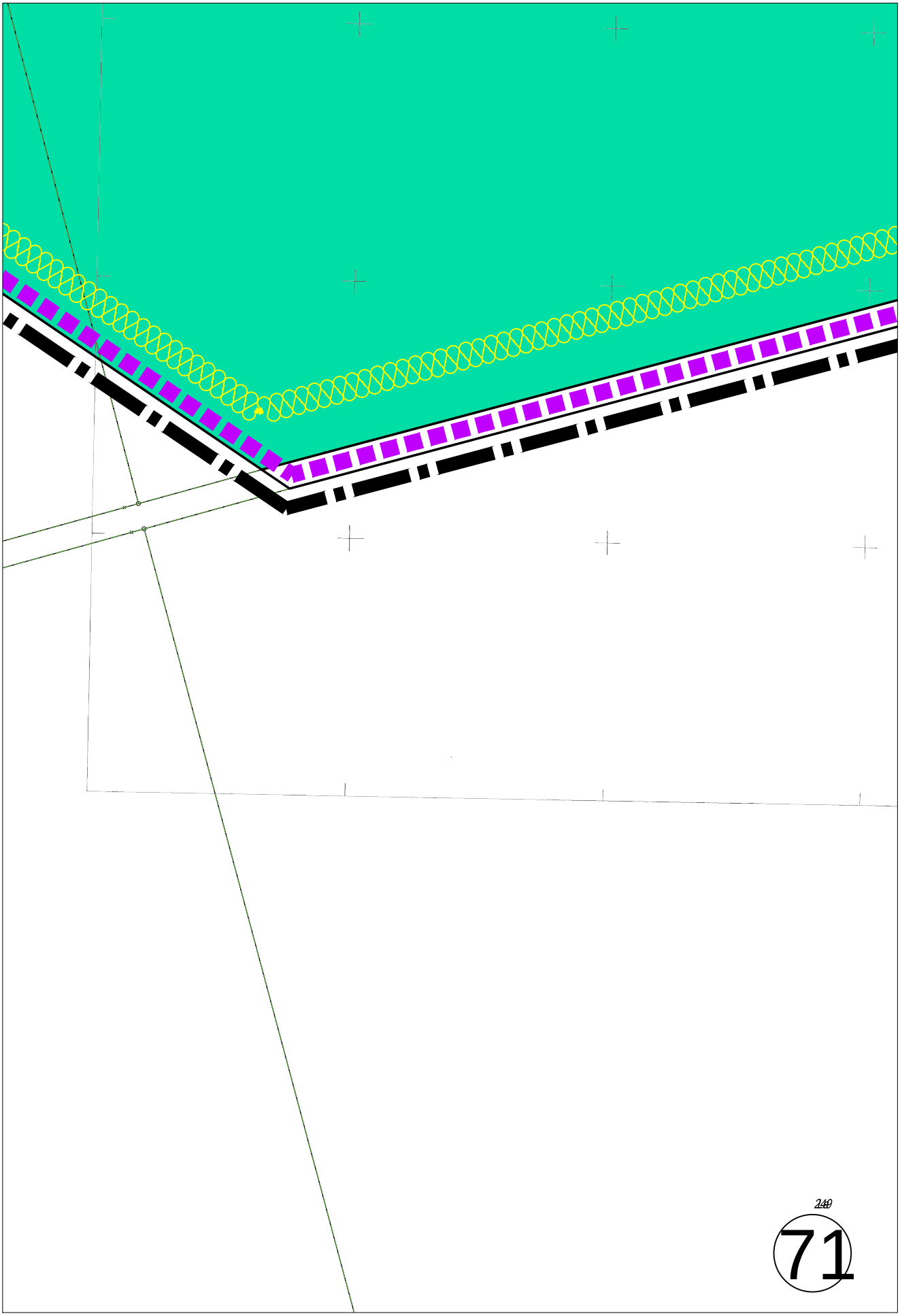

E-2ZW
E-2UZR
E-1
114/1
66/16
RVI
E-3UZR
Ls
staw Heleny
E-5WS
ANGIELSKI
66

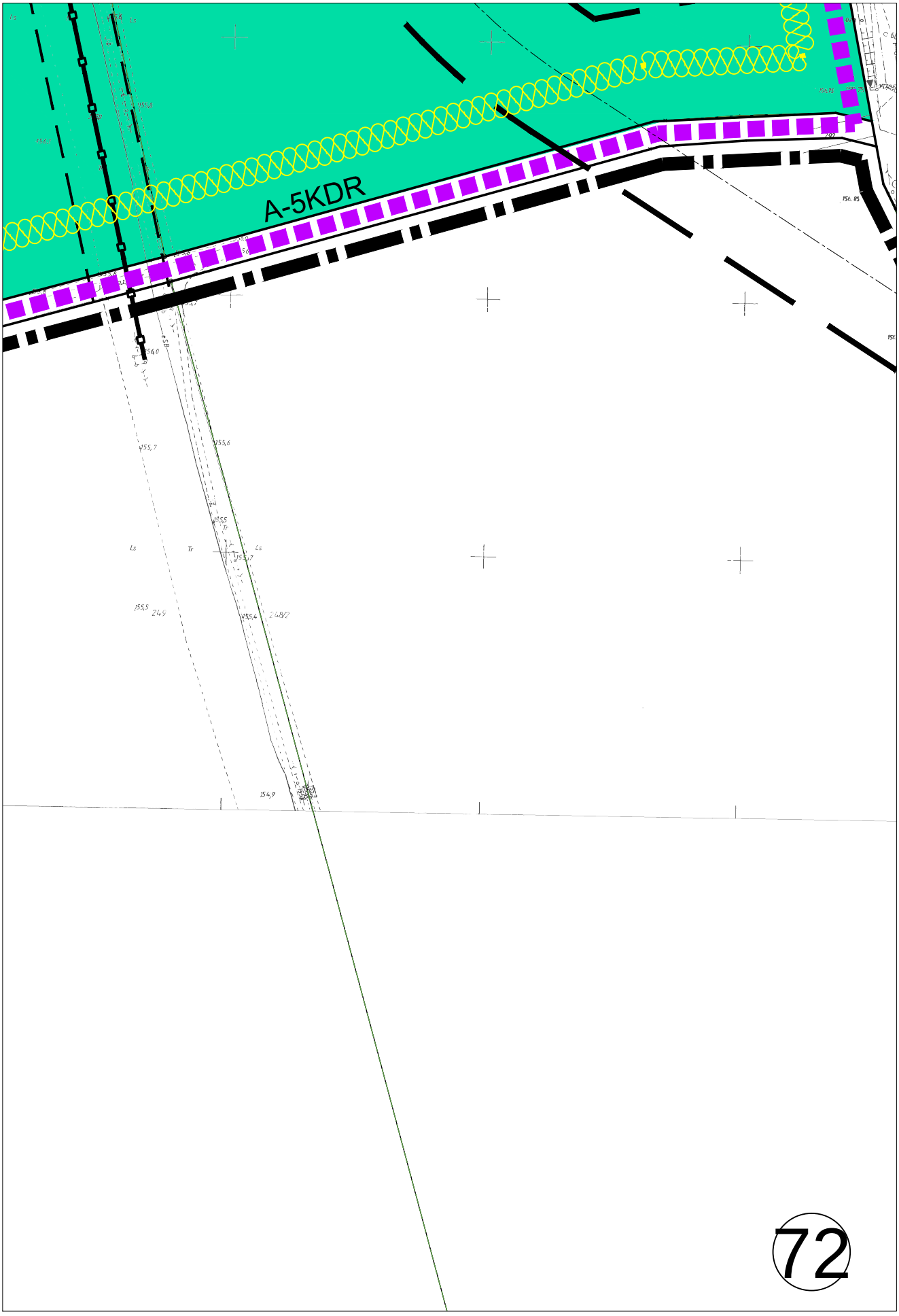

WS
Wsr
E-1UZR
E-2V
E-3ZW
564/112
LsV
23
E-4
-1ZLp
3/16
Vr
Ls
E-1ZO
67

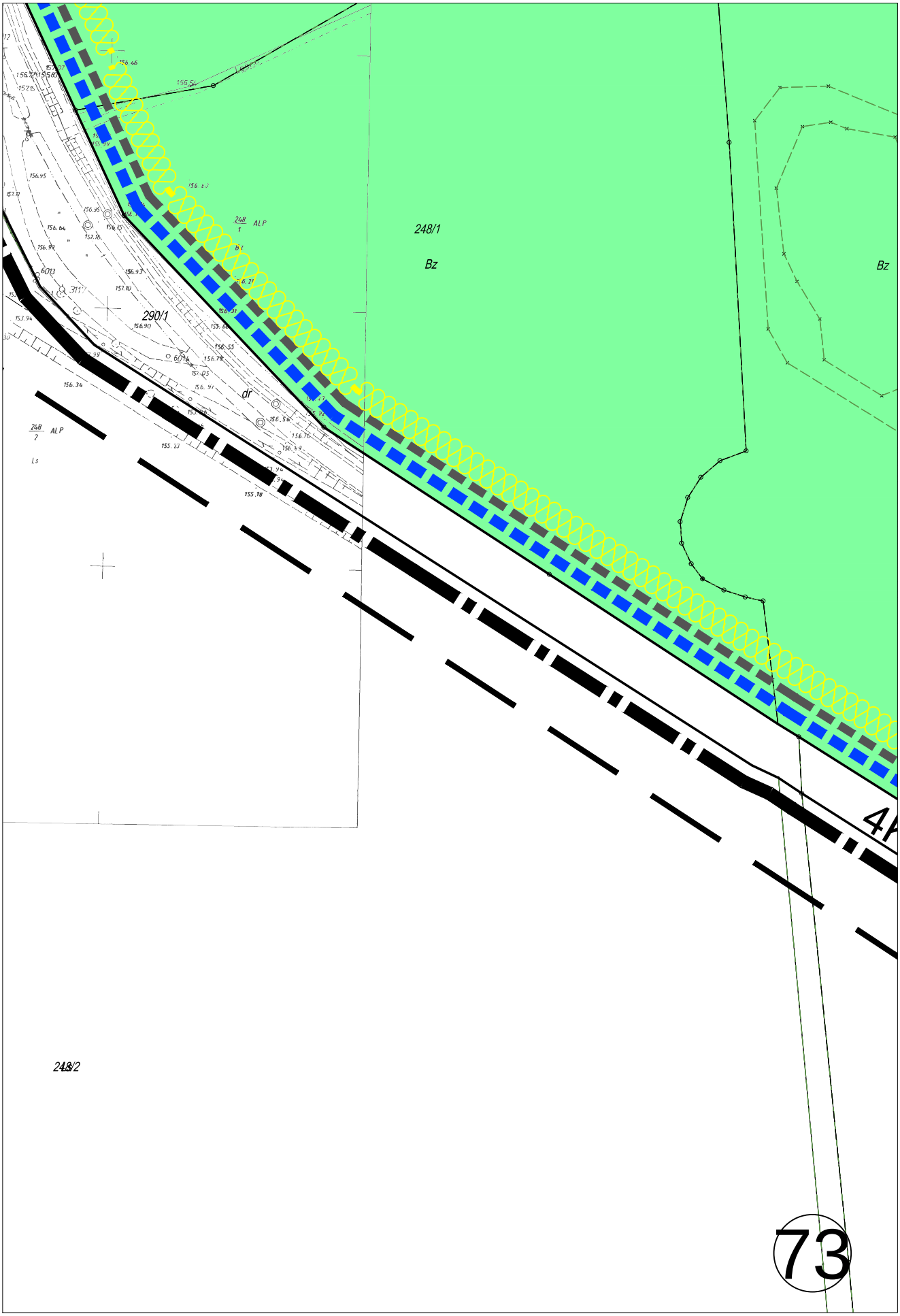

WS
ZW
Ls
236
E-4ZL
Bz
N
68

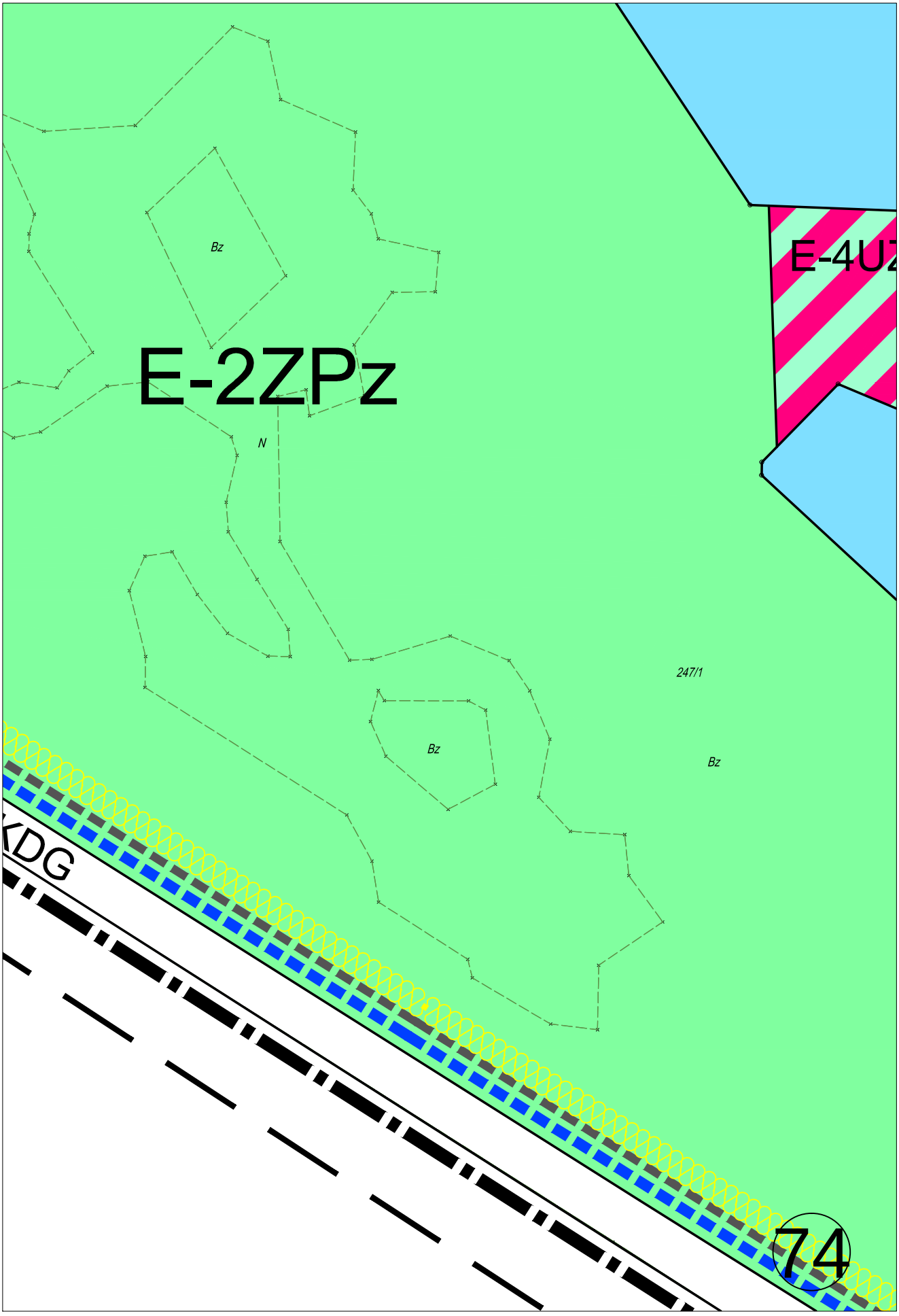

Bz
69

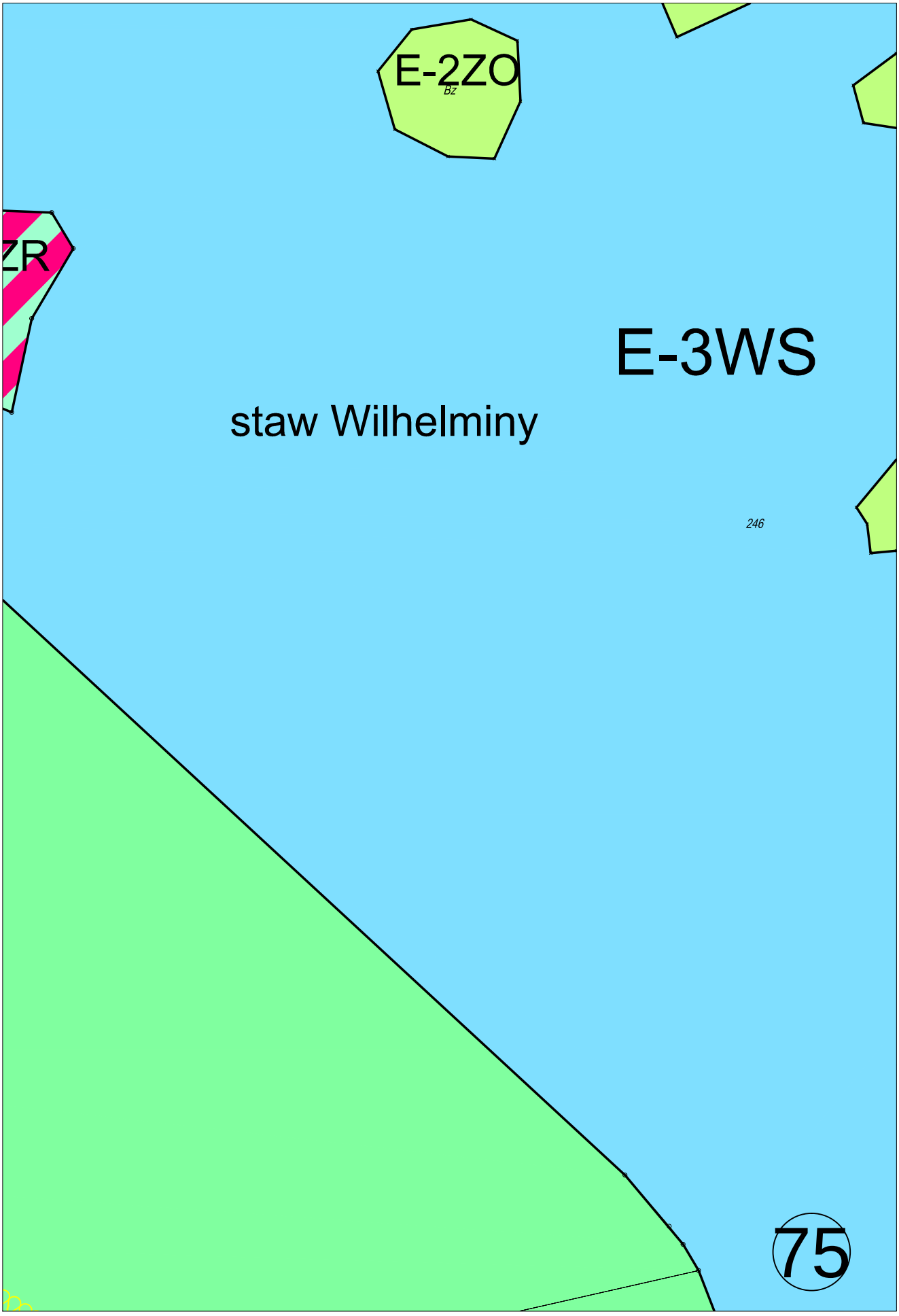

Ls
259/1
292
dr
70

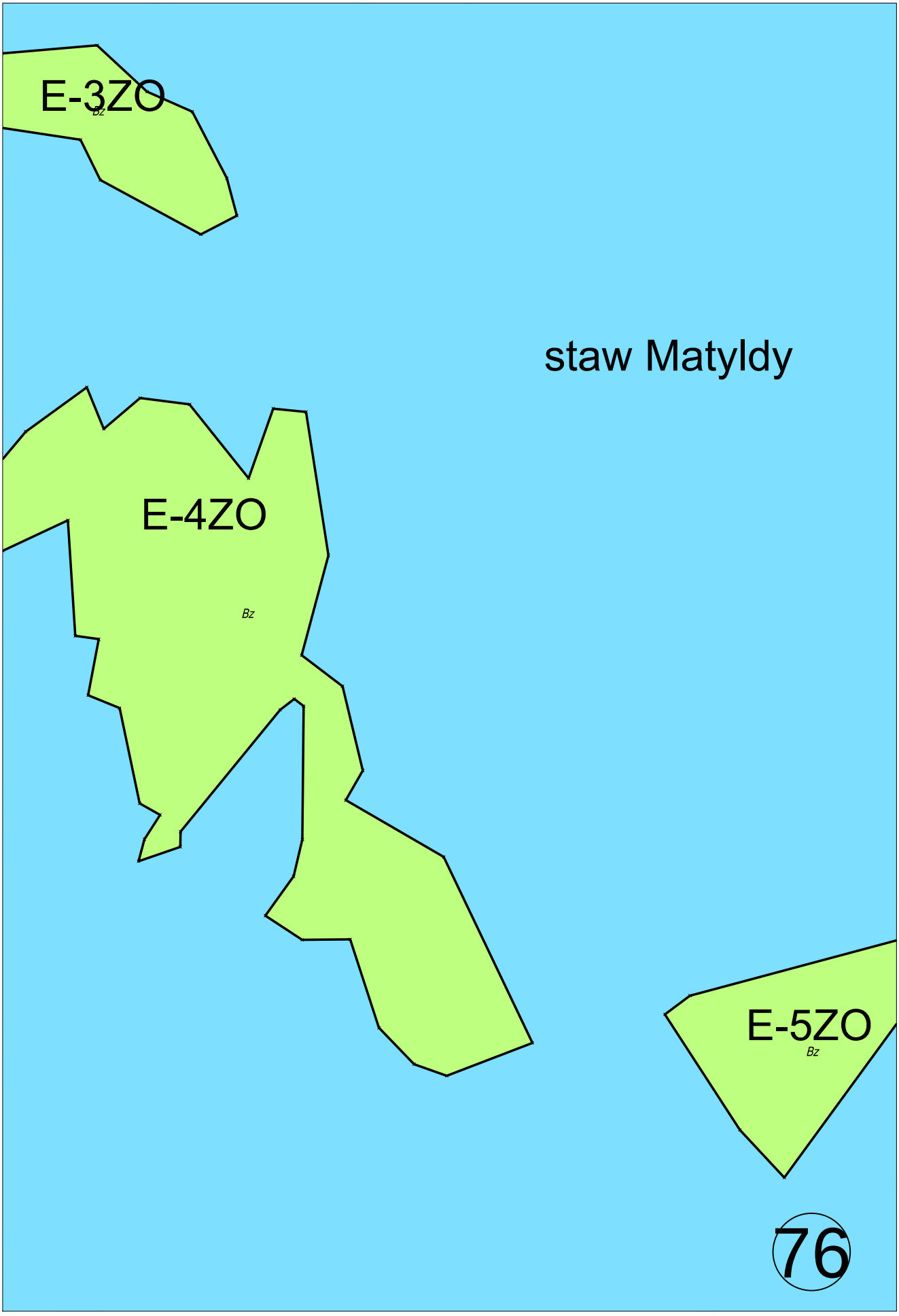

71

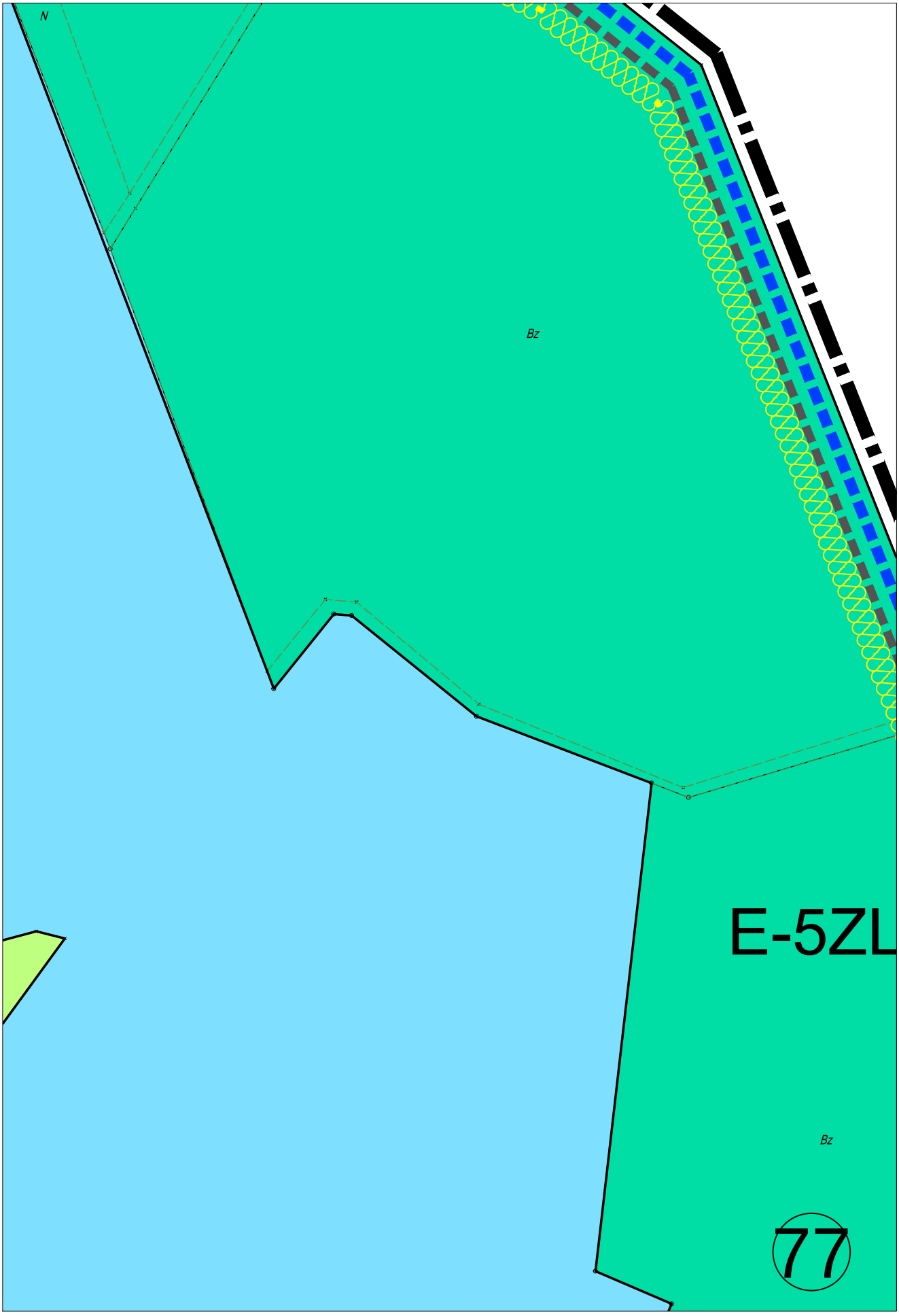

A-5KDR
72

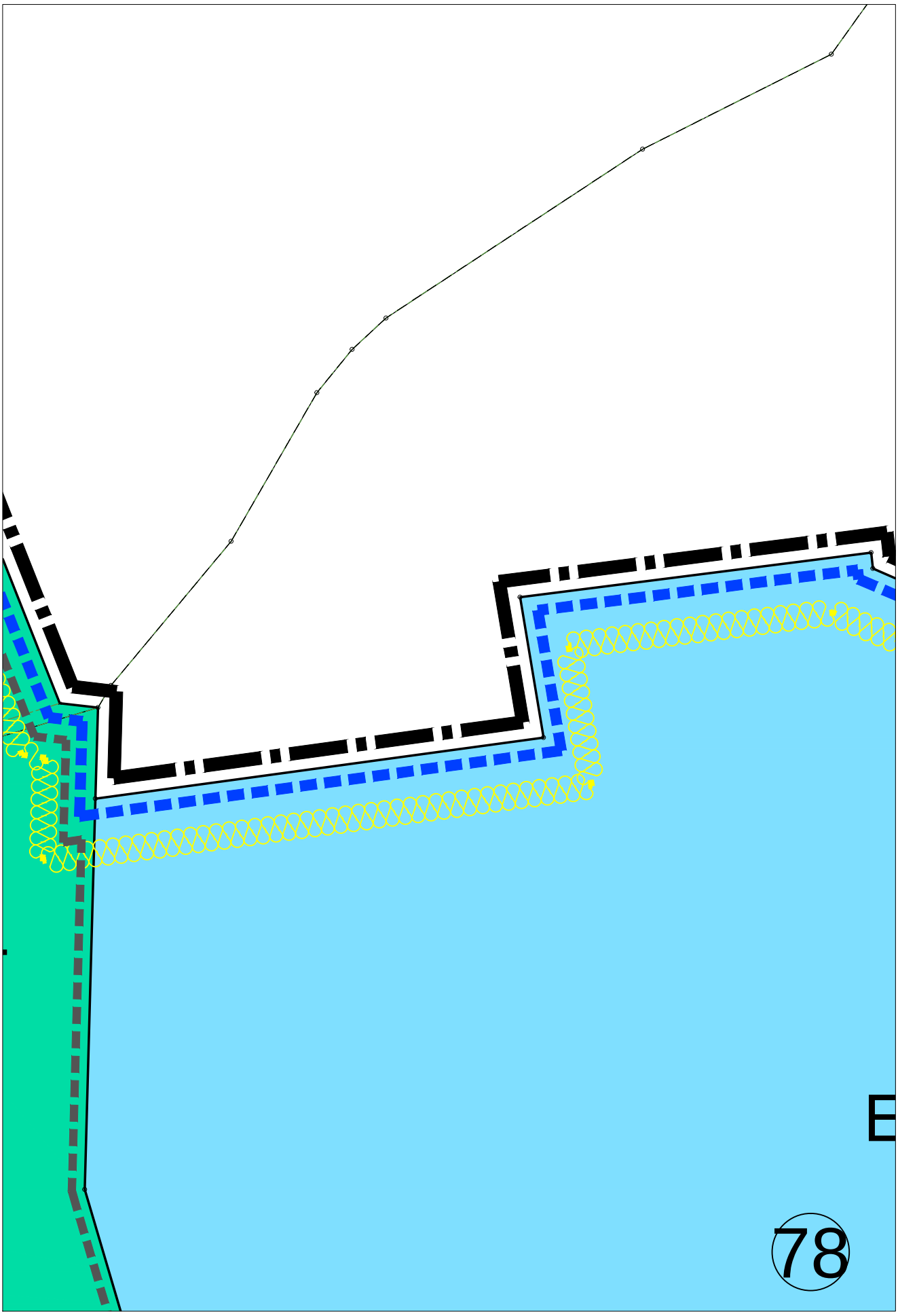

248/1
Bz
Bz
290/1
dr
248/2
73

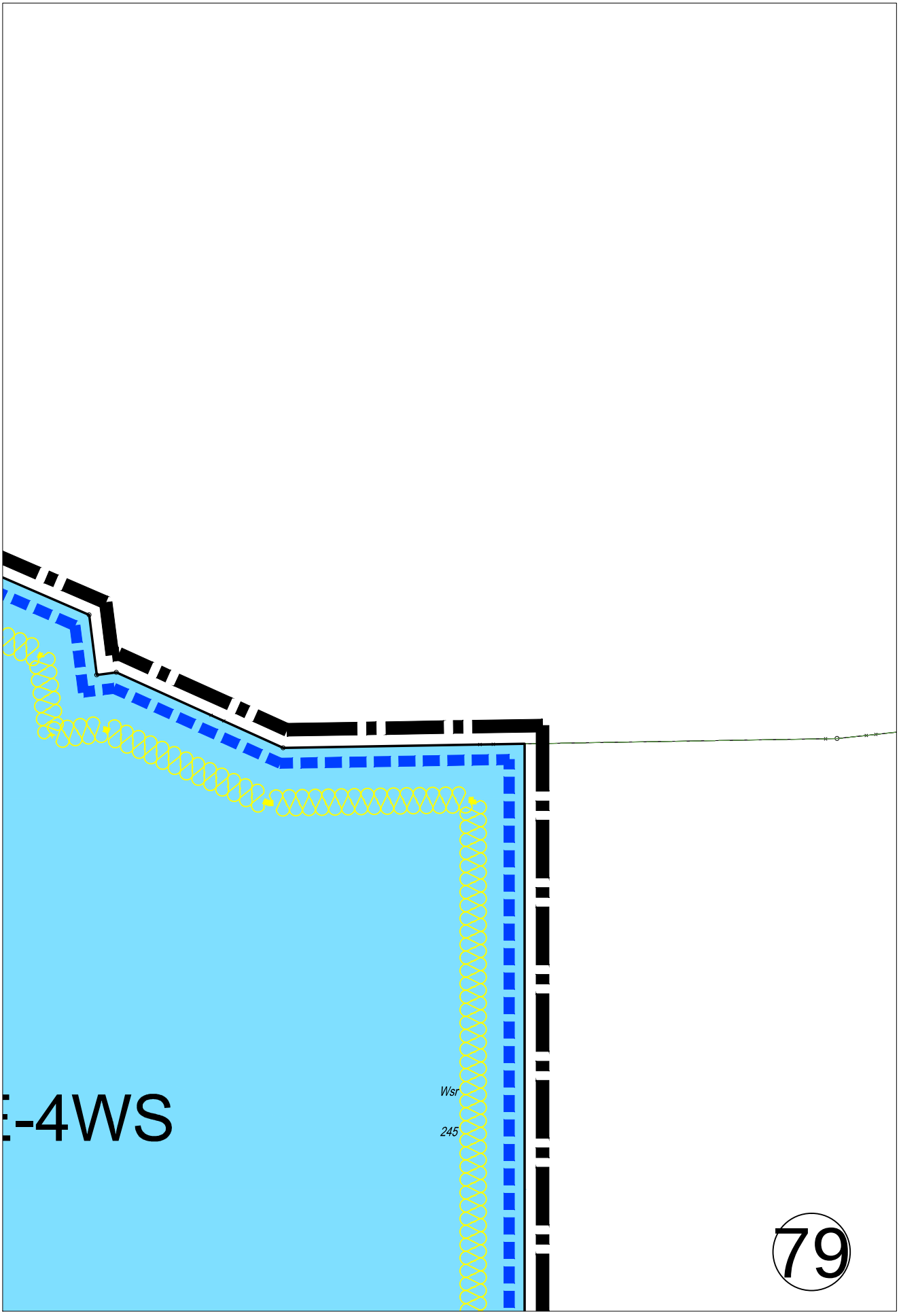

E-2ZPz
Bz
N
E-4U
247/1
Bz
Bz
KDG
74

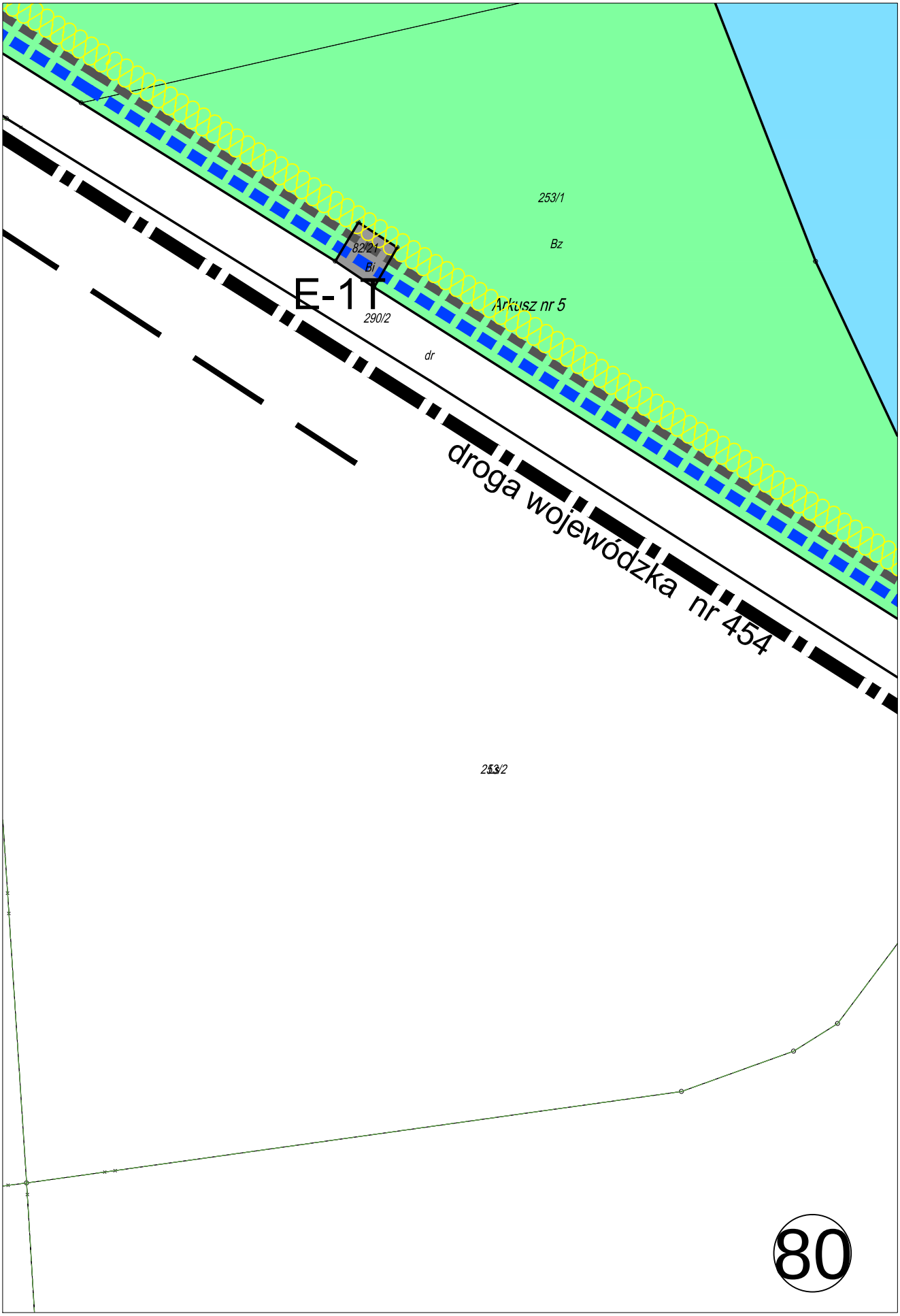

E-2ZO
Bz
ZR
E-3WS
staw Wilhelminy
246
75

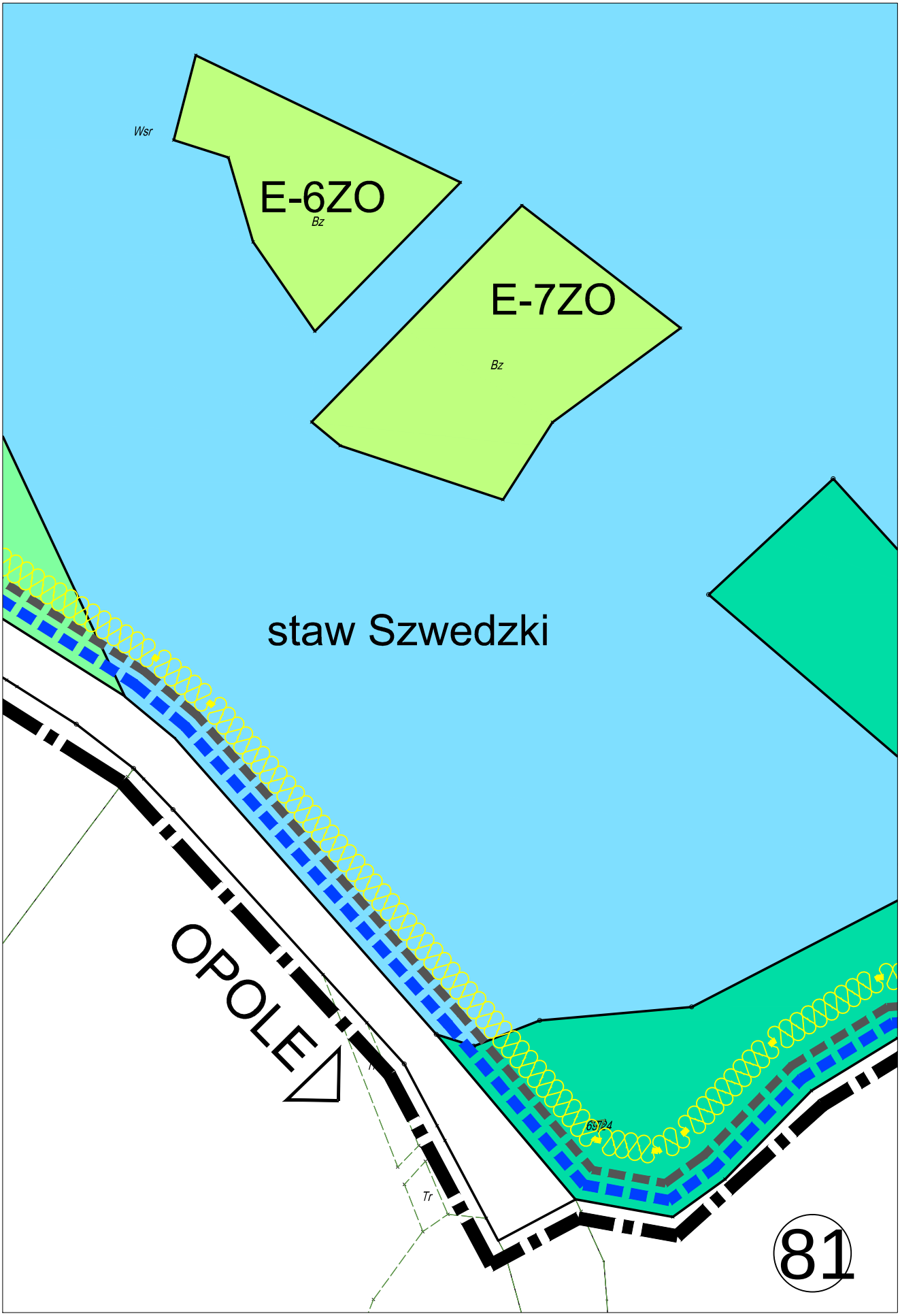

E-3ZO
Bz
staw Matyldy
E-4ZO
Bz
E-5ZO
Bz
76

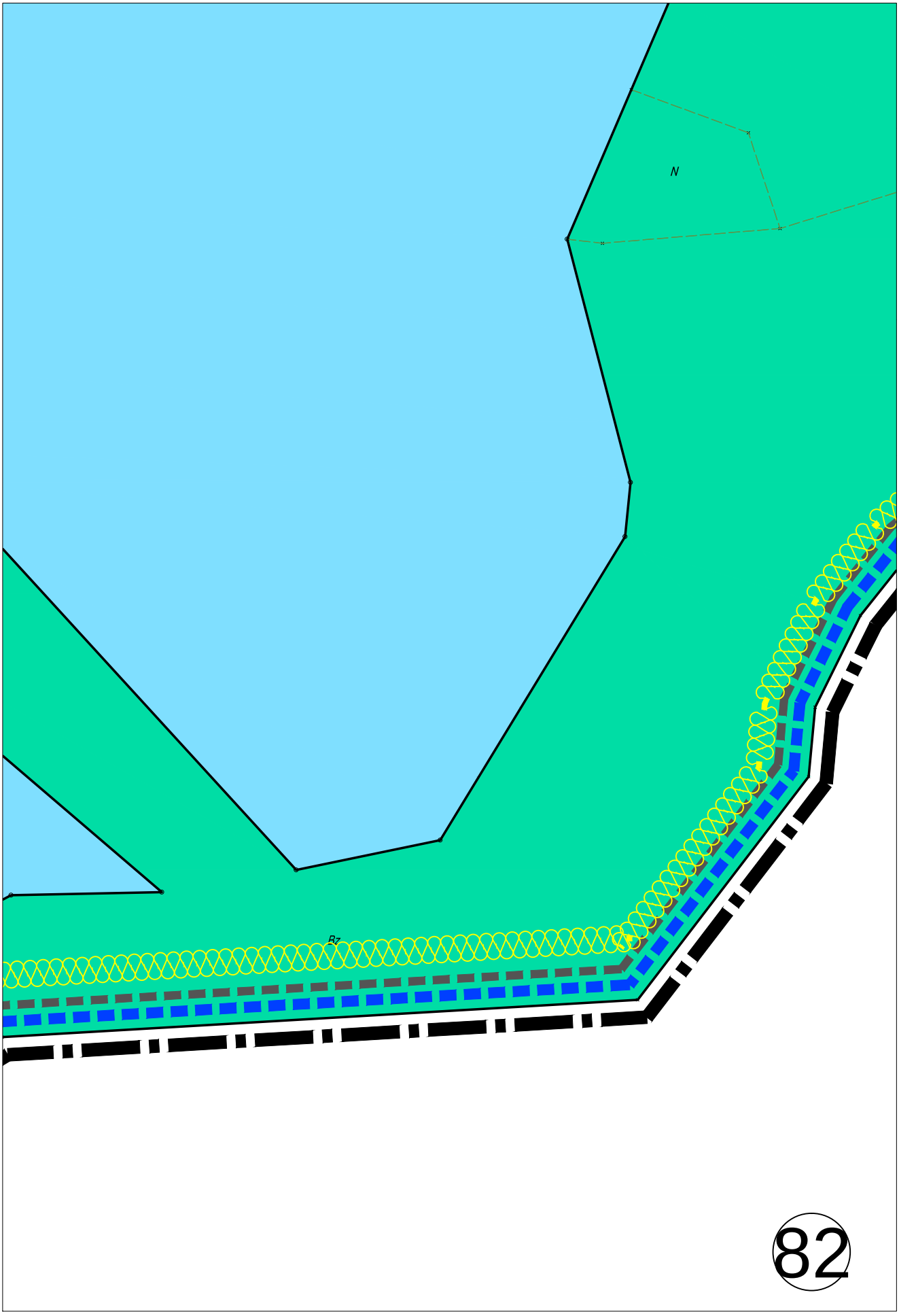

N
Bz
E-5ZL
Bz
77

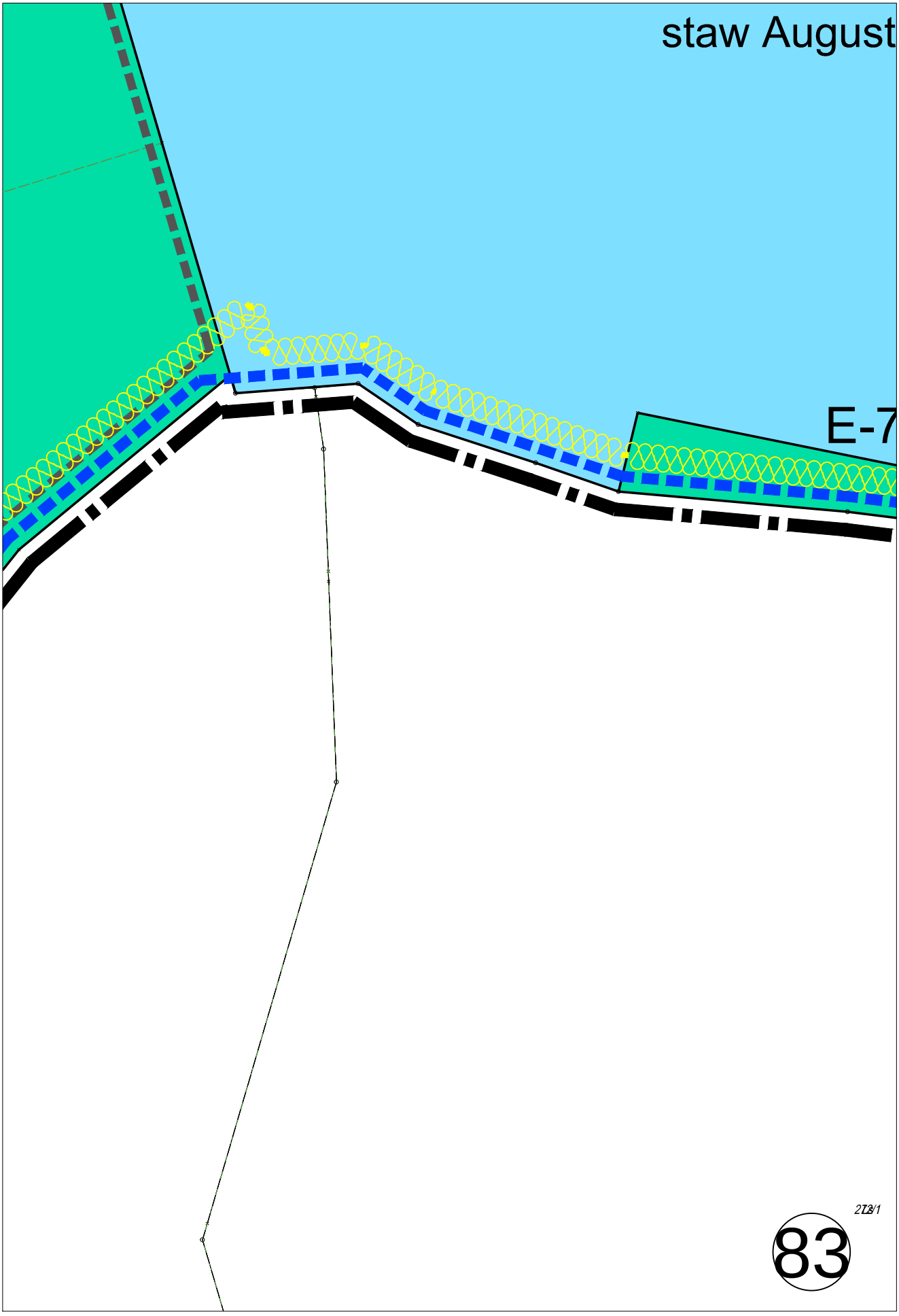

E
78

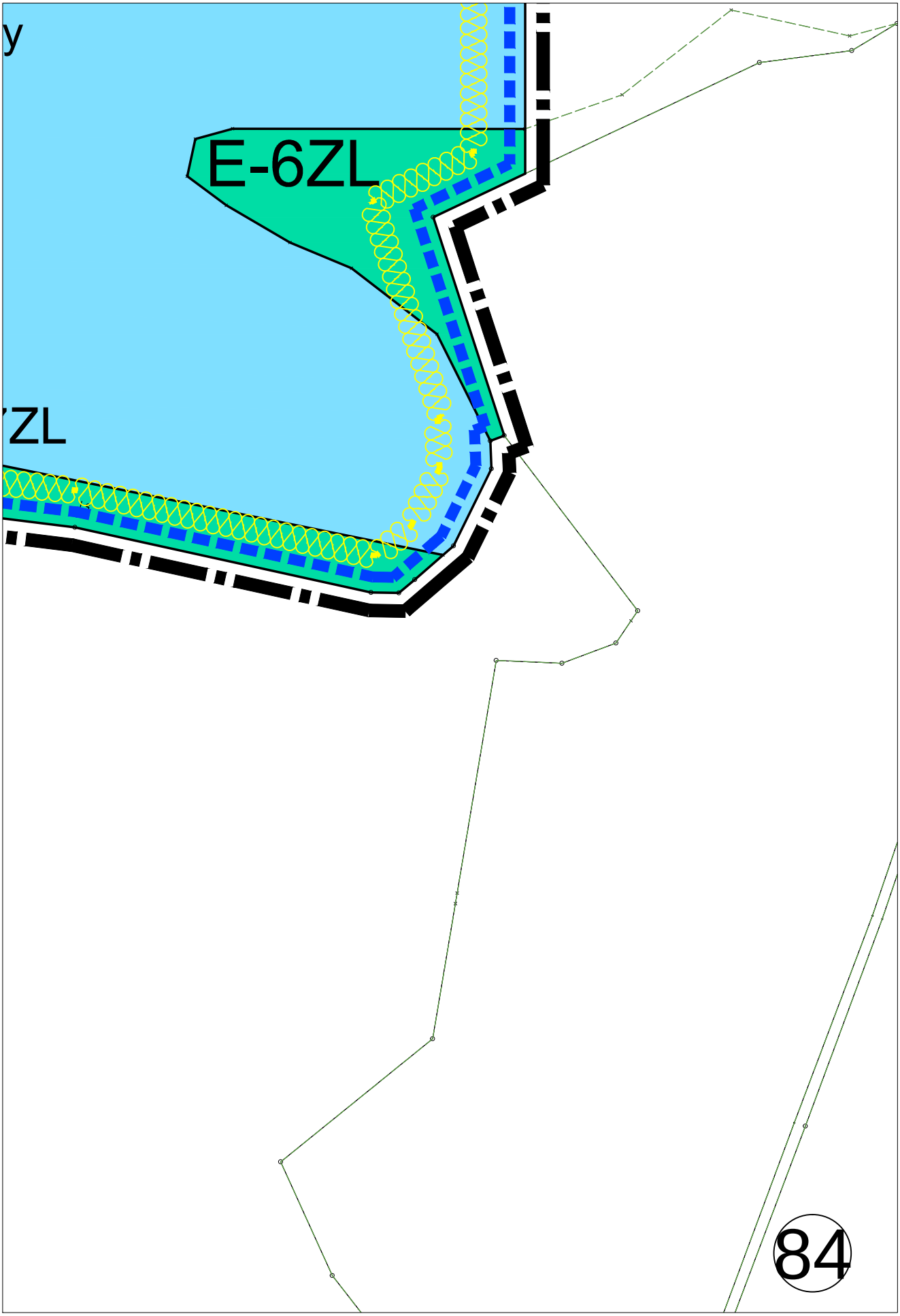

-4WS
Wsr
245
79


253/1
Bz
82/21
Bi
E-11
Arkusz nr 5
290/2
dr
droga wojewódzka nr 454
253/2
80


Wsr
E-6ZO
Bz
E-7ZO
Bz
staw Szwedzki
OPOLE
Tr
81


N
R7
82


staw August
E-7
83


y
E-6ZL
ZL
84

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXII/187/2016

Rady Gminy Pokój

z dnia 12 października 2016 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
RADY GMINY POKÓJ

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pokój w czasie jego wyłożenia do publicznego wglądu

Na postawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity ustawy Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) Rada Gminy Pokój po zapoznaniu się z listą uwag, które zostały złożone do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pokój, podczas trzeciego ponownego wyłożenia do publicznego wglądu w terminie składania uwag wraz z Rozstrzygnięciem Wójt Gminy Pokój w sprawie rozpatrzonych uwag rozstrzyga co następuje:

1. Rada Gminy Pokój potwierdza Rozstrzygnięcie Wójt Gminy Pokój o sposobie rozpatrzenia wniesionych uwag, w tabeli zawierającej wykaz wniesionych uwag.

2. Lista nie uwzględnionych uwag:

1) Nie uwzględnia się w całości uwagi (nr 1 w wykazie uwag), złożonej przez Krystynę Łakoma i Antoniego Łakomy (adres w aktach), dotyczącej braku zgody na lokalizację drogi C-3KDD na działce nr 1107/155, stanowiącej własność składających uwagę, w uzasadnieniu nie uwzględnienia uwagi podaje się:

- treść uwagi jest niezgodna z rozstrzygnięciami Wójta Gminy Pokój i Rady Gminy Pokój w procedurze ponownego drugiego wyłożenia ww. projektu zmiany planu, ustalającymi zachowanie usytuowania drogiC-3KDD bez zmian;

2) Nie uwzględnia się w całości uwagi (nr 3 w wykazie uwag), złożonej przez Janinę Olszewską (adres w aktach), dotyczącej zmiany położenia osi drogi C-3KDD, aby pokrywała się z granicami działek, w uzasadnieniu nie uwzględnienia uwagi podaje się:

- treść uwagi jest niezgodna z rozstrzygnięciami Wójta Gminy Pokój i Rady Gminy Pokój w procedurze ponownego drugiego wyłożenia ww. projektu zmiany planu, ustalającymi zachowanie usytuowania osi drogi C-3KDD bez zmian:

3) Nie uwzględnia się w całości uwagi (nr 4 w wykazie uwag), złożonej przez Janinę Olszewską (adres w aktach), dotyczącej korekty usytuowania drogi C-4KDD, w uzasadnieniu nie uwzględnienia uwagi podaje się:

- treść uwagi nie odpowiada rozwiązaniom, wyłożonemu ponownie po raz trzeci, ww. projektowi zmiany planu, wnioskowana w uwadze droga C-4KDD nie jest usytuowana na działkach nr 3/1309, nr 7/1309 i nr 8/1309, stanowiących własność pani Olszewskiej;

4) Nie uwzględnia się w całości uwagi (nr 5 w wykazie uwag), złożonej przez Huberta Waschnica (adres w aktach), dotyczącej zmiany położenia osi drogi C-3KDD, aby

pokrywała się z granicą pomiędzy działkami nr 734/144 i 1166/147, w uzasadnieniu nie uwzględnienia uwagi podaje się:

- treść uwagi jest niezgodna z rozstrzygnięciami Wójta Gminy Pokój i Rady Gminy Pokój w procedurze ponownego drugiego wyłożenia ww. projektu zmiany planu, ustalającymi zachowanie usytuowania osi drogiC-3KDD bez zmian;

5) Nie uwzględnia się w całości uwagi (nr 7 w wykazie uwag), złożonej przez Elżbietę Grabską (adres w aktach), dotyczącej zmiany położenia osi drogi C-3KDD, aby pokrywała się z granicami działek, w uzasadnieniu nie uwzględnienia uwagi podaje się:

- treść uwagi jest niezgodna z rozstrzygnięciami Wójta Gminy Pokój i Rady Gminy Pokój w procedurze ponownego drugiego wyłożenia ww. projektu zmiany planu, ustalającymi zachowanie usytuowania osi drogiC-3KDD bez zmian;

6) Nie uwzględnia się w całości uwagi (nr 8 w wykazie uwag), złożonej przez Irenę Kowalską (adres w aktach), dotyczącej zmiany położenia osi drogi C-3KDD, aby pokrywała się z granicą pomiędzy działkami nr 405/141 i 778/132, w uzasadnieniu nie uwzględnienia uwagi podaje się:

- treść uwagi jest niezgodna z rozstrzygnięciami Wójta Gminy Pokój i Rady Gminy Pokój w procedurze ponownego drugiego wyłożenia do publicznego wglądu ww. projektu zmiany planu, ustalającymi zachowanie usytuowania osi drogi C-3KDD bez zmian.

7) Nie uwzględnia się w części uwagi (nr 9 w wykazie uwag), złożonej przez Wacława Bartonia (adres w aktach), dotyczących: a) przeznaczenie całych działek nr 409/99 i 413/100 na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej E-1MN, b) zmiana pasa zieleni terenu E-2ZP na drogę, d) przeznaczenia działki nr 221/17 na tereny rolnicze, e) rezygnacji z drogi E-2KDD, f) zmniejszenia terenu D-4MN w rejonie ulicy Żeromskiego - w uzasadnieniu nie uwzględnienia uwagi podaje się:

- treść uwag określonych w wykazie uwag literami a), b), d), e) i f) jest niezgodna z wymogami konserwatorskimi oraz ustaleniami „studium”.

8) Nie uwzględnia się w części uwagi (nr 10 w wykazie uwag), złożonej przez Marcina Bartonia (adres w aktach), dotyczących: c) zwiększenie wskaźnika zabudowy, d) nie ustalania gabarytów zabudowy, e) zmianę przeznaczenia terenu D-4UM, f) korektę drogi E-2KDD, g) zmianę trasy drogi E-2KDD - w uzasadnieniu nie uwzględnienia uwagi podaje się:

- treść uwag określonych w wykazie literami c), d), e), f) i g) jest niezgodna z wymogami konserwatorskimi, przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustaleniami „studium”.

9) Nie uwzględnia się w całości uwagi (nr 11 w wykazie uwag), złożonej przez PGL LP Nadleśnictwo Kup ul. 1 Maja 9 46-082 Kup, dotyczącej: 1. odległości budynków od terenów lasu, 2. stref ochrony konserwatorskiej - w uzasadnieniu nie uwzględnienia uwagi podaje się:

- treść uwag określonych w wykazie jako 1 i 2 jest niezgodna z wymogami konserwatorskimi oraz z przepisami odrębnymi.

10) Nie uwzględnia się w całości uwagi (nr 12 w wykazie uwag), złożonej przez Marcina Bartonia (adres w aktach) w pozycjach A, B, C, D, G, H, I, J, L, M według wykazu uwag, dotyczących: zastrzeżeń do rozwiązań ww. projektu planu, które zostały ustalone po poprzednim drugim ponownym wyłożeniu planu do publicznego wglądu, nie dotyczą

nieruchomości stanowiących własność M. Bartonia i zakresu niniejszego wyłożenia - w uzasadnieniu nie uwzględnienia uwagi podaje się:

- nie uwzględnione części uwagi są niezgodne: z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, procedurą sporządzenia planu miejscowego, wnoszą zastrzeżenia do rozwiązań posiadających pozytywne opinie i uzgodnienia właściwych instytucji i organów, przekraczają zakres niniejszego trzeciego ponownego wyłożenia, który był ograniczony do zmian planu wynikających z rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Opolskiego oraz uwag wniesionych przez właścicieli nieruchomości.

11) Nie uwzględnia się w całości uwagi (nr 13 w wykazie uwag), złożonej przez Adama Fiszera (adres w aktach), dotyczącej zmiany położenia osi drogi C-3KDD, aby pokrywała się z granicami działek, w uzasadnieniu nie uwzględnienia uwagi podaje się:

- treść uwagi jest niezgodna z rozstrzygnięciami Wójta Gminy Pokój i Rady Gminy Pokój w procedurze ponownego drugiego wyłożenia ww. projektu zmiany planu, ustalającymi zachowanie usytuowania osi drogiC-3KDD bez zmian;

3. Niniejsze rozstrzygnięcie nie wywołuje konieczności dokonania zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie zmiany planu miejscowego.

Przewodniczący Rady Gminy Pokój

Jacek Gosławski

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXII/187/2016

Rady Gminy Pokój

z dnia 12 października 2016 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
RADY GMINY POKÓJ
w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pokój o sposobie realizacji zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst ustawy Dz. U. 2016 poz. 778 z późn. zm.) oraz w związku z uchwaleniem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pokój, **Rada Gminy Pokój rozstrzyga, co następuje** :

I. Zapisane w planie inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy
Skutkiem uchwalenia planu miejscowego będzie konieczność budowy kanalizacji sanitarnej.

II. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy
Za sposób realizacji inwestycji przewidzianych w planie miejscowym odpowiadają właściwe jednostki gminy Pokój.

III. Zasady finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy
Realizacja ustaleń ww. planu miejscowego w zakresie przewidywanych wydatków szacowanych na kwotę 214.000 zł finansowana będzie z budżetu gminy Pokój oraz współfinansowana z dostępnych dotacji, kredytów, pożyczek i innych środków zewnętrznych.

Przewodniczący Rady Gminy Pokój

Jacek Gosławski