

UCHWAŁA NR IV.26.2011
RADY GMINY CHRZĄSTOWICE

z dnia 30 marca 2011 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chrzastowice obejmującego obszar wsi Suchy Bór

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r., Nr 142, poz. 1591 ze zm.) oraz art.20 ust.1, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 ze zm.), po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chrzastowice, przyjętego uchwałą nr XXXVIII/269/2006 Rady Gminy Chrzastowice z dnia 29 sierpnia 2006 roku, Rada Gminy Chrzastowice uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Treść uchwały zawarta jest w rozdziałach:

Rozdział 1	Ustalenia ogólne	§ 2-4
Rozdział 2	Określenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	§ 5-7
Rozdział 3	Określenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	§ 8-13
Rozdział 4	Określenie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	§ 14
Rozdział 5	Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych	§ 15
Rozdział 6	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	§ 16-35
Rozdział 7	Ustalenia szczegółowe dla terenów	§ 36-37
Rozdział 8	Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami	§ 38-39
Rozdział 9	Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów	§ 40
Rozdział 10	Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów	§ 41
Rozdział 11	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	§ 42
Rozdział 12	Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	§ 43
Rozdział 13	Ustalenia końcowe	§ 44-45

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 2. 1. Przedmiotem uchwały jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Chrzastowice wsi Suchy Bór w granicach administracyjnych wsi z wyłączeniem terenu objętego uchwałą nr XLIII/220/2002 z dnia 28 lutego 2002 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu budownictwa jednorodzinnego we wsi Suchy Bór.

2. Określone w §2, ust. 1 granice obszaru objętego planem wynikają z ustaleń uchwały nr L/242/2002 z dnia 26 września 2002 r. Rady Gminy Chrzastowice w sprawie „Przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Chrzastowice Wsi Dębska Kuźnia, Niwki, Suchy Bór, Dębie, Falmirowice, Dąbrowice, Daniec” oraz uchwały nr XXXIV/254/2010 z dnia 18 marca 2010 r. Rady Gminy Chrzastowice w sprawie „zmiany uchwały nr L/242/2002 z dnia 26 września 2002 r. Rady Gminy Chrzastowice w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Chrzastowice Wsi Dębska Kuźnia, Niwki, Suchy Bór, Dębie, Falmirowice, Dąbrowice, Daniec”

3. Integralną częścią uchwały planu są załączniki:

- 1) Załącznik nr 1 - rysunek planu sporządzony w skali 1:2000 z wyrysem ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Chrzastowice, z oznaczeniem granic obszaru objętego planem, w skali 1: 10 000;
- 2) Załącznik nr 2 - rozstrzygnięcia Rady Gminy Chrzastowice o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego;

3) Załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych Gminy oraz o zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych Gminy.

4. W rysunku planu określono następujące informacje i obowiązujące ustalenia planu:

1) informacje ogólne:

a) granice terenu objętego planem - granica wsi;

2) ustalenia rysunku planu:

a) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

b) symbole identyfikacyjne terenu,

c) nieprzekraczalne linie zabudowy;

3) przeznaczenia terenów (oznaczone symbolem i kolorem wypełnienia);

4) tereny dróg;

5) ustalenia strefowe;

6) obiekty o określonych w planie ustaleniach;

7) oznaczenia informacyjne planu;

8) informacje dotyczące infrastruktury technicznej.

§ 3. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) uchwale planu lub uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Chrzastowice, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

2) ustawie lub ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – należy przez to rozumieć ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Dz.U. z dnia 10 maja 2003r., Nr 80, poz. 717, z późniejszymi zmianami;

3) rysunku planu – należy przez to rozumieć załącznik nr 1, stanowiący integralną część uchwały, zawierający ustalenia zgodnie z § 2 pkt 4 uchwały;

4) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące ustawy, wraz z aktami wykonawczymi;

5) działce – należy przez to rozumieć działkę gruntu określoną w obowiązujących przepisach prawa;

6) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony liniami rozgraniczającymi, z cyfrowo literowymi symbolami identyfikującymi przeznaczenie. Ustalenia dla terenu obowiązują dla działek i dla zespołu działek pod inwestycje, położonych w jego granicach, posiadających cechy działki budowlanej w rozumieniu przepisów odrębnych;

7) procencie terenów zabudowanych P_z – należy przez to rozumieć parametr określany jako % maksymalny, będący ilorazem: sumy powierzchni zabudowy, liczonej na poziomie parteru w zewnętrznym obrysie murów wszystkich budynków położonych w granicach działki lub nieruchomości, do jej powierzchni, przemnożony przez 100%;

8) procencie terenów biologicznie czynnych P_b – należy przez to rozumieć parametr określany jako % minimalny, będący ilorazem: sumy wszystkich powierzchni biologicznie czynnych położonych w granicach działki lub nieruchomości, do jej powierzchni, przemnożony przez 100%;

9) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną wysokość budynku, określoną za pomocą jednego lub dwu parametrów takich jak: nieprzekraczalna ilość kondygnacji nadziemnych wraz z poddaszem użytkowym i liczona w metrach nieprzekraczalna wysokość budynku do kalenicy, z dopuszczeniem dodatkowo w bryle budynku lokalnych dominant o indywidualnych wysokościach, z zastrzeżeniem, iż rzut dominanty nie może przekroczyć 5 % powierzchni zabudowy tego budynku;

10) strefie - należy przez to rozumieć obszar podlegający dodatkowym ustaleniom, którego granice wynikają z zasięgu występujących ograniczeń i nie muszą się pokrywać z liniami rozgraniczającymi;

- 11) adaptacji - należy przez to rozumieć utrzymanie istniejącego zagospodarowania i istniejącej zabudowy z możliwością prowadzenia robót budowlanych w rozumieniu przepisów odrębnych z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z uchwały;
- 12) przynależnym zagospodarowaniu terenu – należy przez to rozumieć, iż w granicach danego terenu dopuszcza się, odpowiednio do przeznaczenia podstawowego i dopuszczonego: istniejące lub planowane: powierzchnie jezdne, postojowe, piesze i rowerowe, parkingi i garaże w tym realizujące zapotrzebowanie na miejsca postojowe w granicach terenu, zabudowa gospodarcza, powierzchnie zielone, zieleń urządzoną, miejsca na odpady, ogrodzenia, małą architekturę, zadaszenia, pergole, tarasy, budowle terenowe takie, jak podjazdy, schody, rampy, place zabaw, oczka wodne, urządzenia ogrodowe, elementy reklamowe wolnostojące i związane z obiektami budowlanymi, obiekty, sieci, przyłącza i urządzenia związane z uzbrojeniem terenu i infrastrukturą techniczną, wraz z zagwarantowaniem do nich dostępności komunikacyjnej;
- 13) infrastrukturze technicznej - należy przez to rozumieć sieci przesyłowe (podziemne, naziemne lub nadziemne), urządzenia i związane z nimi obiekty służące do obsługi obszaru objętego planem w zakresie komunikacji zaopatrzenia w wodę, ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe, odprowadzania i podczyszczania ścieków, usuwania odpadów, telekomunikacji, radiokomunikacji i radiolokacji, a także inne przewody, przyłącza i urządzenia służące zaspokajaniu potrzeb bytowych użytkowników nieruchomości;
- 14) przeznaczeniu terenu - należy przez to rozumieć funkcję terenu;
- 15) Pozostałe określenia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z ich definicjami ustalonymi w przepisach odrębnych.

§ 4. 1. Na rysunku planu wyznaczono tereny, które oznaczono kolejnymi numerami porządkującymi wraz z symbolami przeznaczenia podstawowego i kolorem przypisanym jak na arkuszu planu „Legenda”:

- 1) Tereny zabudowy mieszkaniowej M:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN1,
 - b) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami – MN2;
- 2) Tereny zabudowy usługowej – U:
 - a) tereny zabudowy usługowej kultu religijnego – UK,
 - b) tereny zabudowy usługowej oświaty – UO,
 - c) tereny zabudowy usługowej handlu i gastronomii – UH,
 - d) tereny zabudowy usługowej zdrowia – UZ,
 - e) tereny zabudowy usługowej straży pożarnej – UI,
 - f) tereny rekreacji - UR;
- 3) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów - P:
 - a) tereny zabudowy przemysłowej – PP;
- 4) Tereny rolnicze R:
 - a) tereny rolnicze z zabudową rolniczą – R1;
- 5) Tereny zieleni Z:
 - a) tereny cmentarzy – ZC,
 - b) tereny lasów – ZL,
 - c) tereny zieleni dolesień – ZLd;
- 6) Tereny komunikacji K:
 - a) tereny kolejowe – KK,
 - b) tereny drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego – KDGP,
 - c) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej – KDZ,
 - d) tereny dróg publicznych klasy lokalnej – KDL,

- e) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – KDD,
- f) tereny dróg wewnętrznych i ciągów pieszo – jezdnych – KDW.

2. Dla każdego terenu wyodrębnionego w planie za pomocą linii rozgraniczających, w tekście uchwały w § 16-37 ustala się szczegółowe: przeznaczenia, sposoby zagospodarowania i użytkowania: terenów, budynków i budowli, a także odpowiadające poszczególnym przeznaczeniom: nakazy, zakazy i dopuszczenia.

Rozdział 2.

Określenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 5. 1. W planie z uwagi na ochronę ładu przestrzennego, dla wyodrębnionych terenów obowiązują odpowiednio następujące ustalenia:

- 1) ustala się wymóg stopniowej przebudowy lub wymiany istniejącej zabudowy i zagospodarowania powodującego degradację otoczenia i obniżenie estetyki miejsca, odbiegającego swoim charakterem, funkcją i standardem, od przeznaczenia podstawowego lub dopuszczonego, a także w złym stanie technicznym i zdekapitalizowanej w stopniu nie pozwalającym na wykonanie remontu, czy podwyższenie standardu;
- 2) ustala się, iż nowe ogrodzenia działek od strony dróg publicznych należy budować lub przebudowywać w obowiązujących dla dróg liniach rozgraniczających lub cofnięte do wnętrza terenu, z zastosowaniem naturalnych materiałów tj.: drewna, kamienia, cegły lub odpowiednika – w tym mury pełne i ażurowe licowe i tynkowane, stal - w tym ogrodzenia z siatek, a także żywopłoty, w wysokości do 1,6 metra, zakazuje się stosowania ogrodzeń z betonowych przęseł prefabrykowanych lub z paneli blaszanych oraz ogrodzeń pełnych na całej szerokości frontu działki;
- 3) dopuszcza się adaptację istniejącego zagospodarowania i istniejącej zabudowy, z zakazem powiększania rzutu budynku od strony drogi publicznej, z możliwością wymiany zabudowy na nową, dopuszczenie nie dotyczy stref wykluczających możliwość zabudowy.

§ 6. 1. Zabudowa winna być kształtowana indywidualnie, w sposób i przy użyciu materiałów gwarantujących uzyskanie wysokiego standardu rozwiązań urbanistycznych i architektonicznych.

2. Dla nowych, odbudowywanych i przebudowywanych budynków mieszkalnych, usługowych i gospodarczych, należy stosować charakterystyczne dla rejonu materiały i kolorystykę, w tym:

- 1) elewacje budynków:
 - a) tynki, cegły, ceramiczne materiały licowe, drewno, elementy metalowe i szkło,
 - b) zakaz zewnętrznych okładzin z tworzyw sztucznych, blach trapezowych;
- 2) kolorystyka elewacji pastelowa, nawiązująca do kolorystyki naturalnych materiałów budowlanych, zakaz stosowania kolorystyki powodującej dysharmonię w krajobrazie;
- 3) pokrycia dachowe budynków: dachówka, blachy płaskie, blachy dachówkowe, gonty - w tonacjach: brązów, czerwieni, szarości, grafitu i czerni.

3. Dla obiektów przemysłowych dopuszcza się stosowanie materiałów elewacyjnych i pokrycia dachowego innych niż wymienione powyżej, pod warunkiem spełnienia ogólnych zasad estetycznych i wymogów technologii.

4. Ustala się zakaz stosowania dachów o różnym kącie nachylenia połaci głównych oraz o przesuniętych w pionie kalenicach.

5. Dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy w zakresie dotychczasowych parametrów z możliwością osiągnięcia parametrów ustalonych w planie, w sytuacji gdy zabudowa istniejąca przekracza parametry ustalone w planie zakazuje się dalszej rozbudowy.

6. Ustalenia dotyczące parametrów działek dotyczą nowowydzielanych działek budowlanych, dla działek istniejących niezabudowanych obowiązują pozostałe parametry zagospodarowania.

§ 7. 1. Ustala się następujące zasady lokalizacji i realizacji nośników reklamowych i elementów informacji wizualnej:

- 1) będących indywidualnymi budowlami:
 - a) wyklucza reklamy wolnostojące w granicach stref ochrony konserwatorskiej;
- 2) zintegrowanych z budynkami i innymi budowlami:

- a) wyklucza się możliwość zasłaniania całości lub przeważających powierzchni elewacji frontowych budynków, od strony przestrzeni publicznych, nośnikami reklamowymi, zakaz nie dotyczy ścian szczytowych bez otworów okiennych,
 - b) wyklucza się sytuowanie na budynkach nośników reklamowych wymagających dodatkowej konstrukcji,
 - c) dopuszcza się umieszczanie znaków informacji wizualnej na ogrodzeniu nieruchomości od strony przestrzeni publicznych, z zastrzeżeniem, że nie mogą być wyższe niż ogrodzenie;
- 3) ustalenia powyższe nie obowiązują w stosunku do nośników reklamowych i informacyjnych związanych z krótkoterminowymi zdarzeniami sportowymi i kulturalnymi;
 - 4) ustalenia powyższe nie obowiązują w stosunku do nośników reklamowych i informacyjnych, dla których do dnia wejścia w życie planu, wydano ostateczne decyzje lub przyjęto zgłoszenia, w przypadku ich przebudowy lub zmiany lokalizacji zaczynają obowiązywać odpowiednio ustalenia pkt. 1 i 2.

Rozdział 3.

Określenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 8. 1. Dla wszystkich terenów położonych w granicach opracowania planu obowiązują odpowiednio następujące ustalenia związane z ochroną środowiska, przyrody:

- 1) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem przedsięwzięć związanych ze sportem i rekreacją, cmentarzami, prowadzoną rolniczą i leśną działalnością produkcyjną, realizacją dróg, uzbrojenia i zabezpieczenia terenu, lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, pod warunkiem dotrzymania wszelkich ograniczeń i wymogów wynikających z przepisów odrębnych;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń, przekraczających standardy ochrony środowiska i oddziaływujących poza granice działki, do której jej właściciele lub użytkownicy posiadają prawo dysponowania, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 3) zakazuje się jakiegokolwiek działalności gospodarczej związanej ze: składowaniem odpadów;
- 4) dopuszczenie krótkoterminowego gromadzenia odpadów komunalnych i odpadów produkcyjnych w granicach działek, na których są wytwarzane lub przeznaczane do wykorzystania w ich granicach;
- 5) zakazuje się prowadzenia działalności gospodarczej której prowadzenie może przekraczać standardy ochrony środowiska, w szczególności w zakresie dopuszczalnych, wartości określonych obowiązującymi przepisami odrębnymi, emisji zanieczyszczeń powietrza, wytwarzania hałasu i wibracji;
- 6) dopuszcza się wycięcia lub przesadzenia drzew kolidujących z podstawowym i dopuszczonym przeznaczeniem terenu, pod warunkiem kompensacji wycinanej zieleni w granicach posiadanej własności lub we wskazanych przez gminę obszarach przestrzeni publicznej.

§ 9. 1. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem:

- 1) nakazuje się spełnienie normatywów w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza, w tym hermetyzację procesów technologicznych, ograniczając emisję zanieczyszczeń;
- 2) nakazuje się stosowanie paliw ekologicznych, o niskiej zawartości związków siarki oraz technologii gwarantujących zachowanie nieprzekraczalnych wskaźników emisji zanieczyszczeń.

2. W zakresie ochrony powierzchni ziemi i środowiska:

- 1) nakazuje się przy realizacji robót ziemnych w trakcie budowy: zdjąć, zdeponować oraz ponownie wykorzystać wierzchnią warstwę ziemi;
- 2) nakazuje się masy ziemne przemieszczone w trakcie budowy wykorzystać w pierwszej kolejności do niwelacji terenu lub ukształtowania form terenu.

3. W zakresie ochrony przeciwpożarowej:

- 1) nakazuje się zapewnić przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru zgodnie z przepisami odrębnymi, w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych;
- 2) nakazuje się zapewnić drogi pożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) nakazuje się zachowanie minimalnej odległości, w razie zamiaru wykonania obiektów budowlanych w pobliżu obszaru leśnego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. 1. W zakresie ochrony przed hałasem:

- 1) zakazuje się lokalizacji nowych obiektów budowlanych i urządzeń przekraczających dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, powodowane przez poszczególne grupy źródeł hałasu oraz linie elektroenergetyczne, w granicach oraz z bezpośrednim sąsiedztwie terenów o przeznaczeniach wynikających z przepisów odrębnych;
- 2) w obrębie zabudowy mieszkaniowej, zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie głównych tras komunikacyjnych w przypadku przekroczenia obowiązujących norm należy stosować odpowiednie zabezpieczenia akustyczne związane bezpośrednio z budynkiem lub będące samodzielnymi budowlami;
- 3) wskazuje się przeznaczenia odpowiadające terenom wymienionym w art. 113 ustawy prawo ochrony środowiska, dla których dopuszczalny poziom hałasu określają przepisy odrębne:
 - a) tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową: MN1, MN2,
 - b) tereny przeznaczone pod budynki związane ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży: UO,
 - c) tereny przeznaczone na cele uzdrowiskowe: UZ,
 - d) tereny przeznaczone na cele rekreacyjno – wypoczynkowe poza miastem: US, UR,
 - e) tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo – usługowe: UK, UH, UI;
- 4) dla usług lokalizowanych w terenach MN1 i MN2 nakazuje się stosowanie norm hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowej.

§ 11. 1. W zakresie ochrony wód nakazuje się:

- 1) zabezpieczenie wód powierzchniowych przed zanieczyszczeniami wypłukanymi z materiałów stosowanych do budowy oraz wyciekami z maszyn i pojazdów, jak również przed ściekami z baz transportowo-sprzętowych, parkingów i wszystkich innych terenów, na których, ze względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania, może wystąpić zagrożenie zanieczyszczeniem, poprzez zastosowanie, utwardzenia nawierzchni, lokalnej kanalizacji, systemów separacji zanieczyszczeń ropopochodnych,
- 2) utrzymanie, ochrona i odtworzenie istniejących ciągów melioracyjnych;
- 3) dla realizacji przedsięwzięć mogących prowadzić do zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych takich jak drogi, parkingi, nakazuje się zabezpieczenia inwestycji przed przenikaniem zanieczyszczeń, stosownie do ustaleń wynikających z dokumentacji hydrogeologicznej lub innych dokumentacji wymaganych w trybie przepisów odrębnych.

2. Wskazuje się istniejące ujęcie wody oraz wynikające z pozwolenia wodnoprawnego OŚ-II/7211/39/87 z dn. 30-06-1987r. granice stref ochronnych ujęcia wody odpowiednio: tereny ochrony bezpośredniej o wymiarach 20x22,5m, tereny ochrony pośredniej o promieniu R=90m, tereny ochrony zasobów wodnych o promieniu R=210m. W granicach wyznaczonych stref obowiązują nakazy, zakazy i dopuszczenia wynikające z przepisów odrębnych oraz pozwoleń wodnoprawnych.

§ 12. W zakresie ochrony terenów zieleni i wartości krajobrazowych nakazuje się:

- 1) ochronę zieleni o walorach kompozycyjnych stanowiącą charakterystyczne elementy krajobrazu kulturowego, takich jak: pojedyncze drzewa, aleje, szpalery, zielen przywodna;
- 2) wymianę, nie likwidację, zdegradowanych lub kolidujących z poszerzeniem jezdni bądź rozbudową wzdłuż pasa drogi infrastruktury technicznej szpalerów drzew na jedno- lub dwugatunkowe;
- 3) ochronę szaty roślinnej w celu zwiększenia stopnia lesistości, poprzez zwiększenia powierzchni zadrzewień i zakrzewień śródpolnych i nadrzecznych;
- 4) w ramach modernizacji istniejących a także przy trasowaniu i projektowaniu nowych dróg, każdorazowo uwzględniać możliwość realizacji zieleni urządzonej (przy użyciu nieinwazyjnych gatunków roślin) w postaci: szpalerów drzew, grup zieleni, w zależności od możliwości wynikających z szerokości dróg w ich liniach rozgraniczających.

§ 13. 1. Wskazuje się, niewyznaczone graficznie w rysunku planu, strefy ochrony pomników przyrody, na podstawie rozporządzenia Wojewody Opolskiego Nr 0151/P/38/05 z dnia 26 października 2005 w sprawie ustanowienia pomników przyrody, obejmujące zasięg korony i korzeni chronionych obiektów:

- 1) SK-4.1 – ochrony pomnika przyrody – dąb szypułkowy rosnący w oddziale 15 d Nadleśnictwa Opole w miejscowości Suchy Bór;
- 2) SK-4.2 – ochrony pomnika przyrody – dąb szypułkowy rosnący w oddziale 15 g Nadleśnictwa Opole w miejscowości Suchy Bór;
- 3) SK-4.3 – ochrony pomnika przyrody – dąb szypułkowy rosnący w oddziale 7 b Nadleśnictwa Opole w miejscowości Suchy Bór;
- 4) SK-4.4 – ochrony pomnika przyrody – dąb szypułkowy rosnący w oddziale 15 d Nadleśnictwa Opole w miejscowości Suchy Bór.

2. W granicach stref SK-4 ustala się:

1) Nakazy:

- a) wyznaczenia i rozgraniczanie pomników w terenie,
- b) ograniczenia swobodnego dostępu,
- c) przeciwdziałanie dewastacji i zaśmiecaniu,
- d) utrzymania naturalnego charakteru terenu;

2) Zakazy:

- a) lokalizowania obiektów budowlanych i urządzeń technicznych innych niż służących ochronie danego obiektu,
- b) ustawiania obiektów nietrwale związanych z gruntem i składowania przedmiotów.

3. Wskazuje się, bez określania ścisłej lokalizacji, występowanie w obszarze sołectwa roślin chronionych: goździka kropkowanego, bluszczu pospolitego, barwinka pospolitego, kruszczyka szerokolistnego.

4. Dla roślin chronionych obowiązują przepisy odrębne zapewniające ochronę wskazanych gatunków roślin.

5. Wyznacza się strefy SOS1 - ochrony sanitarnej cmentarza w zasięgu 50 metrów od granicy cmentarza.

6. W strefach SOS1 obowiązują:

1) Zakazy:

- a) budowa nowych budynków mieszkalnych,
- b) adaptacja istniejącej zabudowy gospodarczej na cele mieszkalne,
- c) lokalizacja zakładów produkujących lub przechowujących artykuły żywnościowe, zakładów żywienia zbiorowego.

7. Wyznacza się strefy SOS2 - ochrony sanitarnej cmentarza w zasięgu 150 metrów od granicy cmentarza.

8. W strefach SOS2 obowiązują:

1) Zakazy:

- a) lokalizacja studzien.

9. Wyznacza się strefy SZP1 – zagrożenia podtopieniem.

10. W strefach SZP1 obowiązują:

1) Nakazy:

- a) utrzymanie i utrwalanie zieleni nieurządzonej w szczególności łągów i łąk,
- b) utrzymanie lub zwiększanie przepustowości wszystkich naturalnych wód powierzchniowych oraz obszarów ich naturalnych spływów,

- c) przy budowie nowych obiektów mieszkalnych wyniesienie posadzki parteru na poziom powyżej 0,5 metra nad poziom gruntu,
 - d) stosowanie we wszystkich nowych obiektach kubaturowych rozwiązań technicznych uwzględniających zagrożenie podtopieniem;
- 2) Zakazy:
- a) lokalizacja ferm hodowlanych,
 - b) magazynowanie i składowanie substancji niebezpiecznych jak materiały i surowce toksyczne, substancje ropopochodne,
 - c) wydobywanie piasku, żwiru i innych materiałów na skalę przemysłową,
 - d) budowa obiektów podpiwniczonych.

Rozdział 4.

Określenie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 14. 1. Wskazuje się, chronione na mocy planu, obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków, zaznaczone w rysunku planu szrafem oraz symbolem tożsamym z numerem ewidencyjnym obiektu:

- 1) OE-116 – dom z 1894 roku, położony przy ul. Pawlety 1;
- 2) OE-117 – leśniczówka z 1904 roku, położona przy ul. Pawlety 2;
- 3) OE-118 – stodoła z 1904 roku, położona przy ul. Pawlety 2;
- 4) OE-119 – dom z końca XIX wieku, położony przy ul. Pawlety 5;
- 5) OE-122 – gospoda z 1872 roku, położona przy ul. Pawlety 15;
- 6) OE-123 – dom z 1862 roku, położony przy ul. Pawlety 38;
- 7) OE-124 – dom z 1895/96 roku, położony przy ul. Pawlety 53;
- 8) OE-125 – stodoła z początku XX wieku, położona przy ul. Pawlety 53;
- 9) OE-126 – remiza z 1933 roku, położona przy ul. Pawlety 66a;
- 10) OE-127 – dawna szkoła z 1772 roku, położona przy ul. Pawlety 68;
- 11) OE-128 – dom z końca XIX wieku, położony przy ul. Grudzińskiej 1;
- 12) OE-129 – szkoła z częścią mieszkalną z 1927 roku, położona przy ul. Szkolnej 2;
- 13) OE-130 – kapliczka dzwonnica z przełomu XIX i XX wieku, położona przy skrzyżowaniu ul. Pawlety z ul. Grudzicką.

2. Dla obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków ustala się:

- 1) Nakazy:
- a) zachowania, konserwacji i ochrony,
 - b) utrzymania w dobrym stanie technicznym,
 - c) utrzymania historycznej kompozycji elewacji, skali otworów okiennych i drzwiowych, ich rozmieszczenia, detalu architektonicznego oraz materiałów elewacyjnych;
- 2) Zakazy:
- a) przebudowy, rozbudowy i dobudowy oraz zmiany wyglądu elewacji w sposób zacierający cechy stylistyczne historycznego obiektu,
 - b) wykonywania częściowego remontu elewacji, np. części mieszkalnej w celu dostosowania do usług handlu, w sposób dekomponujący całościowy układ elewacji, dopuszcza się taki remont, jeżeli część elewacji ulegnie zniszczeniu w sposób zagrażający bezpieczeństwu lub wyraźnie szpecący,
 - c) usuwania historycznego detalu architektonicznego oraz historycznych elementów budynku takich jak: rysunek muru ryglowego, układ okładziny drewnianej, nisza kapliczkowa w murze itp., w przypadku ich zniszczenia ustala się konieczność odtworzenia w tej samej formie,

d) lokalizacja reklam wolnostojących na działce, na której znajduje się budynek OE;

3) Dopuszczenia:

a) przebudowy, rozbudowy i dobudowy w polu wyznaczonym zapisami planu, przy utrzymaniu stylu budynku oraz, w części dobudowywanej, skali, wysokości, spadków dachu.

3. W obszarze objętym planem obowiązują przepisy odrębne dotyczące postępowania w przypadku odkrycia przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem.

Rozdział 5.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 15. 1. W obszarze objętym planem występują następujące tereny zaliczane do przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy i przepisów odrębnych. Są to:

1) tereny dróg publicznych:

a) głównych ruchu przyspieszonego o symbolu: 1.KDGP,

b) zbiorczych o symbolu: 1.KDZ,

c) lokalnych o symbolach: 1.KDL,

d) dojazdowych o symbolach: 1.KDD.

2. W granicach przestrzeni publicznych:

1) dopuszcza się realizację elementów małej architektury związanych z wyposażeniem terenów publicznych;

2) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;

3) dopuszcza się utrzymanie istniejących i lokalizację nowych elementów uzbrojenia technicznego terenów na warunkach określonych w rozdziale 8;

4) dopuszcza się adaptację istniejącego zagospodarowania terenu, w tym zabudowy, ogrodzeń.

3. Dla realizacji uzbrojenia i wyposażenia obszaru objętego planem, plan rezerwuje tereny położone wewnątrz linii rozgraniczających tereny dróg i tereny komunikacji pieszej, wskazuje lokalizacje i przebiegi istniejących lub planowanych obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. Lokalizacja w rezerwowanym terenie projektowanego uzbrojenia nie związanej z gospodarką drogową i potrzebami ruchu drogowego zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 6.

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 16. 1. Wyznacza się tereny o symbolach MN1 – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 1-34 MN1.

2. Ustalenia planu dla terenów o symbolach MN1 obowiązują w granicach wyznaczonych na rysunku planu:

1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza, wraz z przynależnym zagospodarowaniem.

3. Dla terenów ustala się:

1) Nakazy:

a) nowo wydzielana działka budowlana winna spełniać wymogi minimalnych szerokości i powierzchni:

- dla zabudowy bliźniaczej, dla dwóch działek, odpowiednio: min. 20,0 m i min. 1200,0 m,

- dla zabudowy wolnostojącej odpowiednio: min. 18,0 m i min. 700,0 m,

b) forma dachów, dotyczy głównych połaci dachu budynku: dwuspadowe, dwuspadowe z naczółkiem lub wielospadowe o nachyleniu 25 stopni - 50 stopni,

c) lokalizacja w granicach działki budowlanej dla 1 lokalu mieszkalnego co najmniej 2 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych lub dostawczych lub garażu i co najmniej 3 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych lub dostawczych dla każdego nowego dopuszczonego planem lokalu użytkowego,

d) przestrzeganie ustaleń §§ 5 i 6,

e) przestrzegania przepisów dotyczących usytuowania budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe;

2) Zakazy:

- a) stosowanie ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych,
- b) stosowanie dachów o różnym kącie nachylenia połaci oraz o przesuniętych w pionie kalenicach;

3) Dopuszczenia:

- a) w granicach każdej działki budowlanej, położonej w granicach terenów MN1, możliwość prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem, że:
 - wielkość działki budowlanej będzie gwarantować obsługę funkcji dopuszczonych w zakresie: dojazdów, dostaw, miejsc parkingowych, składowania odpadów,
 - prowadzona działalność gospodarcza nie może swoim oddziaływaniem na środowisko wykroczyć poza granice własności (lub innej formy prawnej użytkowania terenu) zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) lokalizowania funkcji usługowych przede wszystkim w parterach budynków z dopuszczeniem przystosowania do tych funkcji innych kondygnacji,
- c) realizacji dróg wewnętrznych o szerokości w liniach rozgraniczających minimum 5 m, w miarę możliwości o szerokości odpowiadającej drogom publicznym dojazdowym, w terenach zabudowanych należy tyczyć je w dostosowaniu do istniejącego stanu zagospodarowania, w miarę możliwości bez naruszania trwałych, istniejących ogrodzeń, zieleni i trwałych urządzeń zlokalizowanych w pasie drogowym,
- d) lokalizowanie zabudowy w granicy działki wyłącznie na istniejących działkach niespełniających normatywnych wymogów szerokości oraz w przypadku zabudowy bliźniaczej;

4) Ograniczenia:

- a) obowiązują ustalenia planu wynikające z wyznaczonych stref.

§ 17. 1. Wyznacza się tereny o symbolach MN2 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami: 1-15MN2.

2. Ustalenia planu dla terenów o symbolach: MN2 obowiązują w granicach wyznaczonych na rysunku planu:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza lub szeregowa, zabudowa usługowa, warsztaty rzemieślnicze, wraz z przynależnym zagospodarowaniem.

3. Dla terenów ustala się:

1) Nakazy:

- a) nowo wydzielana działka budowlana winna spełniać wymogi szerokości i powierzchni minimalnych: odpowiednio min. 18,0 m i min. 700 m² oraz maksymalnych: odpowiednio 25 m i 1300 m²,
- b) forma dachów, dotyczy głównych połaci dachu budynku: dwuspadowe, dwuspadowe z naczółkiem lub wielospadowe o nachyleniu 25 stopni - 50 stopni, z zastrzeżeniem ustaleń wynikających z ochrony dziedzictwa kulturowego,
- c) lokalizacja w granicach działki budowlanej dla 1 lokalu mieszkalnego co najmniej 2 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych lub dostawczych dla samochodów osobowych lub dostawczych lub garażu i co najmniej 3 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych lub dostawczych dla każdego rozpoczętych 100,0 m² powierzchni użytkowych przeznaczeń dopuszczonych, z wyłączeniem powierzchni pomocniczych, technicznych i gospodarczych,
- d) przestrzeganie ustaleń §§ 5 i 6,
- e) przestrzegania przepisów dotyczących usytuowania budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe;

2) Zakazy:

- a) lokalizacji usług wymagających składowania elementów prefabrykowanych lub odpadów na otwartym terenie działki,
- b) stosowanie ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych,
- c) stosowanie dachów o różnym kącie nachylenia połaci oraz o przesuniętych w pionie kalenicach;

3) Dopuszczenia:

- a) w granicach każdej działki budowlanej, położonej w granicach terenów MN2, możliwość prowadzenia działalności gospodarczej, lokalizowanej zarówno w pomieszczeniach zintegrowanych z budynkiem jak i wolnostojącym budynku, z zastrzeżeniem iż:
 - wielkość działki budowlanej będzie gwarantować obsługę funkcji dopuszczonych w zakresie: dojazdów, dostaw, miejsc parkingowych, składowania odpadów,
 - prowadzona działalność gospodarcza nie może swoim oddziaływaniem na środowisko wykraczać poza granice własności (lub innej formy prawnej użytkowania terenu) zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) realizacji dróg wewnętrznych o szerokości w liniach rozgraniczających minimum 5 m, w miarę możliwości o szerokości odpowiadającej drogom publicznym dojazdowym, w terenach zabudowanych należy tyczyć je w dostosowaniu do istniejącego stanu zagospodarowania, w miarę możliwości bez naruszania trwałych, istniejących ogrodzeń, zieleni i trwałych urządzeń zlokalizowanych w pasie drogowym,
- c) lokalizowanie zabudowy w granicy działki wyłącznie na istniejących działkach niespełniających normatywnych wymogów szerokości oraz w przypadku zabudowy bliźniaczej;

4) Ograniczenia:

- a) obowiązują ustalenia planu wynikające z wyznaczonych stref.

§ 18. 1. Wyznacza się teren o symbolu UK - zabudowy usług kultu religijnego: 1UK.

2. Ustalenia planu dla terenu o symbolu UK obowiązują w granicach wyznaczonych na rysunku planu:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa związana z kultem religijnym, taka jak: kościoły, kaplice, probostwa, domy parafialne, domy rekolekcyjne, klasztory i domy zakonne, usługi związane z działalnością charytatywną, wraz z przynależnym zagospodarowaniem.

3. Dla terenów ustala się:

1) Nakazy:

- a) adaptacja istniejącego zagospodarowania,
- b) wysokość zabudowy dla kościoła, kaplicy, dzwonnicy wolnostojącej itp. nie wyższa od istniejącej na działce zabudowy; dla pozostałych obiektów: do 3 kondygnacji, lecz nie wyższa niż 12,0 m,
- c) forma dachów dla kościoła, kaplicy, dzwonnicy – indywidualna, dla pozostałych obiektów - dotyczy głównych połaci dachu budynku - dwuspadowe z naczółkiem lub wielospadowe o nachyleniu 30 stopni - 50 stopni,
- d) lokalizacja w granicach działki budowlanej dla każdego 30 m² powierzchni zabudowy usługowej jednego miejsca parkingowego dla samochodów osobowych,
- e) kompleksowe zagospodarowanie działki wraz z przedpołem od strony drogi;

2) Zakazy:

- a) stosowanie ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych,
- b) stosowanie dachów i różnym kącie nachylenia połaci oraz o przesuniętych w pionie kalenicach;

3) Dopuszczenia:

- a) w kształtowaniu bryły obiektów dopuszcza się rozwiązania indywidualne, niezwiązane z lokalną tradycją, nadające formę lokalnej dominanty,
- b) lokalizacja obiektów usług oświaty, kultury i handlu detalicznego;

4) Ograniczenia:

- a) obowiązują ustalenia planu wynikające z wyznaczonych stref.

§ 19. 1. Wyznacza się teren o symbolu UO - zabudowy usługowej oświaty: 1UO.

2. Ustalenia planu dla terenu o symbolu: UO obowiązują w granicach wyznaczonych na rysunku planu:

1) przeznaczenie terenu – zabudowa związana z oświatą, taka jak szkoły, przedszkola, ośrodki szkoleniowe, wraz z przynależnym zagospodarowaniem.

3. Dla terenów ustala się:

1) Nakazy:

a) adaptacja istniejącego zagospodarowania,

b) forma dachów, dotyczy głównych połaci dachu budynku - dwuspadowe, dwuspadowe z naczółkiem lub wielospadowe o nachyleniu 30 stopni - 50 stopni, dla urządzeń sportowych dopuszcza się formy indywidualne,

c) kompleksowe zagospodarowanie działki wraz z przedpołem od strony drogi,

d) lokalizacja w granicach działki budowlanej dla każdych 50 m² powierzchni zabudowy usługowej jednego miejsca parkingowego dla samochodów osobowych,

e) przestrzegania przepisów dotyczących usytuowania budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe;

2) Zakazy:

a) stosowanie ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych,

b) stosowanie dachów i różnym kącie nachylenia połaci oraz o przesuniętych w pionie kalenicach;

3) Dopuszczenia:

a) lokalizacja obiektów i urządzeń sportu i rekreacji,

b) zmiana przeznaczenia obiektów na związane z mieszkalnictwem zbiorowym, usługami administracji i kultury;

4) Ograniczenia:

a) obowiązują ustalenia planu wynikające z wyznaczonych stref.

§ 20. 1. Wyznacza się teren o symbolu UZ - zabudowy usługowej zdrowia: 1UZ.

2. Ustalenia planu dla terenu o symbolu UZ obowiązują w granicach wyznaczonych na rysunku planu:

1) przeznaczenie terenu – zabudowa związana z funkcjami medycznymi, rehabilitacyjnymi, sanatoryjnymi, wraz z przynależnym zagospodarowaniem.

3. Dla terenów ustala się:

1) Nakazy:

a) adaptacja istniejącego zagospodarowania,

b) forma dachów – indywidualnie,

c) lokalizacja w granicach działki budowlanej dla każdych 50 m² powierzchni zabudowy usługowej jednego miejsca parkingowego dla samochodów osobowych lub dostawczych;

2) Dopuszczenia:

a) lokalizacja urządzeń i obiektów sportu,

b) zmiana przeznaczenia obiektu na usługi związane ze sportem, rekreacją, mieszkalnictwem zbiorowym, ośrodkiem szkoleniowym;

3) Ograniczenia:

a) obowiązują ustalenia planu wynikające z wyznaczonych stref.

§ 21. 1. Wyznacza się teren o symbolu UH - zabudowy usługowej handlu i gastronomii: 1UH.

2. Ustalenia planu dla terenu o symbolu: UH obowiązują w granicach wyznaczonych na rysunku planu:

1) przeznaczenie terenu – zabudowa usług handlu, gastronomii, usług innych wraz z przynależnym zagospodarowaniem.

3. Dla terenów ustala się:

1) Nakazy:

- a) adaptacja istniejącego zagospodarowania,
- b) forma dachów, dotyczy głównych połaci dachu budynku - dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu 25 stopni- 50 stopni,
- c) lokalizacja w granicach działki budowlanej dla każdego 30 m² powierzchni zabudowy usługowej jednego miejsca parkingowego dla samochodów osobowych lub dostawczych;

2) Dopuszczenia:

- a) lokalizacja zabudowy mieszkaniowej;

3) Ograniczenia:

- a) obowiązują ustalenia planu wynikające z wyznaczonych stref.

§ 22. 1. Wyznacza się teren o symbolu UI - zabudowy usługowej straży pożarnej: 1UI.

2. Ustalenia planu dla terenu o symbolu: UI obowiązują w granicach wyznaczonych na rysunku planu:

1) przeznaczenie terenu – zabudowa straży pożarnej, wraz z przynależnym zagospodarowaniem.

3. Dla terenów ustala się:

1) Nakazy:

- a) adaptacja istniejącego zagospodarowania,
- b) forma dachów - indywidualne z nawiązaniem do stanu istniejącego,
- c) lokalizacja w granicach działki budowlanej przynajmniej 2 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych;

2) Dopuszczenia:

- a) zmiana funkcji na usługową związaną z kulturą, drobnym handlem lub wytwórczością;

3) Ograniczenia:

- a) obowiązują ustalenia planu wynikające z wyznaczonych stref.

§ 23. 1. Wyznacza się teren o symbolu UR - rekreacji: 1UR.

2. Ustalenia planu dla terenu o symbolu: UR obowiązują w granicach wyznaczonych na rysunku planu:

1) przeznaczenie terenu – zabudowa usług sportu: boiska, korty, hale sportowe, baseny, wraz z przynależnym zagospodarowaniem.

3. Dla terenów ustala się:

1) Nakazy:

- a) forma dachów, dotyczy głównych połaci dachu budynku - dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu 25 stopni - 50 stopni, dla obiektów sportowych dopuszcza się rozwiązania indywidualne,
- b) w granicach terenu należy zapewnić minimum 10 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych;

2) Dopuszczenia:

- a) lokalizacja obiektów usług gastronomii i hotelarstwa, usług nieprodukcyjnych jak serwis i wypożyczalnia sprzętu sportowego,
- b) lokalizacja obiektów sezonowych i tymczasowych związanych z przeznaczeniem sportowym, takich jak balony tenisowe, hale pneumatyczne,
- c) utrzymania istniejącego ujęcia wody z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych oraz pozwoleń wodnoprawnych.

3) Ograniczenia:

- a) obowiązują ustalenia planu wynikające z wyznaczonych stref.

§ 24. 1. Wyznacza się tereny o symbolach PP - zabudowy przemysłowej: 1-4PP.

2. Ustalenia planu dla terenów o symbolach: PP obowiązują w granicach wyznaczonych na rysunku planu:

1) przeznaczenie terenu – obiekty przemysłowe, produkcyjne, magazynowo – składowe, handel hurtowy, wraz z przynależnym zagospodarowaniem.

3. Dla terenów ustala się:

1) Nakazy:

a) nowo wydzielana działka budowlana winna spełniać wymogi minimalnych szerokości i powierzchni: min. 25,0 m i min. 2000,0 m,

b) forma dachów – dachy indywidualne z uwzględnieniem wymogów technologii,

c) realizacja pasa zieleni izolacyjnej wysokiej od strony terenów zabudowy mieszkaniowej w pasie szerokości minimum 10 m,

d) lokalizacji w granicach działki budowlanej co najmniej 1 miejsca parkingowego dla samochodów osobowych lub dostawczych, lub garażu, dla każdego rozpoczętych 50,0 m² powierzchni użytkowych, z wyłączeniem powierzchni pomocniczych, technicznych i gospodarczych;

2) Zakazy:

a) lokalizowanie przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,

b) realizowanie nowych obiektów bez uprzedniego lub równoczesnego uzbrojenia terenu, zwłaszcza w zakresie gospodarki wodno-ściekowej,

c) obsługi komunikacyjnej terenu 1PP za pomocą zjazdu na drogę zbiorczą;

3) Dopuszczenia:

a) lokalizacja inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,

b) realizacji dróg wewnętrznych o szerokości w liniach rozgraniczających minimum 8,0 m, w miarę możliwości o szerokości odpowiadającej drogom publicznym dojazdowym,

c) lokalizacja obiektów usług handlu, gastronomii, rzemiosła maksymalnie do 40 stopni terenu lub powierzchni zabudowy,

d) adaptacja istniejącej zabudowy wielorodzinnej w jednostce 7.1PP pod warunkiem zastosowania w tych budynkach rozwiązań technicznych gwarantujących zmniejszenie hałasu i drgań oraz zanieczyszczenia powietrza do poziomu dopuszczonego w przepisach odrębnych dla budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi;

4) Ograniczenia:

a) obowiązują ustalenia planu wynikające z wyznaczonych stref.

§ 25. 1. Wyznacza się tereny o symbolu R1 – tereny rolnicze z zabudową rolniczą: 1-2R1.

2. Ustalenia planu dla terenów o symbolach: R1 obowiązują w granicach wyznaczonych na rysunku planu:

1) przeznaczenie terenu - rolnicze, w tym: grunty orne, uprawy polowe, łąki, pastwiska, uprawy sadownicze, ogrodnicze, zieleń śródpolna, drogi i ścieżki śródpolne, stałe i sezonowe wody powierzchniowe wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu.

3. Dla terenów ustala się:

1) Nakazy:

a) ochrona istniejącej zieleni wysokiej śródpolnej,

b) zagwarantowanie dostępności komunikacyjnej z układu istniejących dróg publicznych lub wewnętrznych,

c) utrzymanie wód powierzchniowych, w szczególności cieków,

d) wkomponowanie nowych dopuszczonych obiektów w istniejące otoczenie,

e) przestrzeganie ustaleń §§ 5 i 6;

2) Zakazy:

a) realizacja nowych obiektów lub przebudowa istniejących bez uprzedniego uzbrojenia terenu w zakresie gospodarki wodno – ściekowej, gwarantującego ochronę wód podziemnych;

3) Dopuszczenia:

a) adaptacja istniejącej zabudowy,

b) lokalizacja zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych o powierzchni średniego gospodarstwa rolnego w gminie,

c) działalność gospodarcza związana z rolnictwem,

d) realizacja nowych obiektów budowlanych związanych z działalnością rolniczą, dla których obowiązuje:

- forma dachów – dwuspadowe, dwuspadowe z naczółkiem lub wielospadowe o nachyleniu 25 stopni - 50 stopni,

e) budowa stawów rybnych;

4) Ograniczenia:

a) obowiązują ustalenia planu wynikające z wyznaczonych stref.

§ 26. 1. Wyznacza się teren o symbolu ZC - cmentarzy: 1ZC.

2. Ustalenia planu dla terenu o symbolu: ZC obowiązują w granicach wyznaczonych na rysunku planu:

1) przeznaczenie terenu: cmentarz, wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu.

3. Dla terenów ustala się:

1) Nakazy:

a) adaptacja istniejącego zagospodarowania,

b) utrzymanie czytelnego układu alei,

c) utrzymanie bądź odnowienie zieleni wysokiej,

d) realizacja infrastruktury technicznej, jak ujęcia wody, oświetlenie,

e) usytuowanie urządzeń lub obiektów do krótkoterminowego gromadzenia odpadów,

f) lokalizacja minimum 5 miejsc postojowych wzdłuż drogi;

2) Dopuszczenia:

a) realizacja nowych obiektów budowlanych związanych z obsługą cmentarza: sakralnej oraz administracji, sanitariatów.

§ 27. 1. Wyznacza się tereny o symbolu ZL – lasów: 1-7ZL.

2. Ustalenia planu dla terenów o symbolach: ZL obowiązują w granicach wyznaczonych na rysunku planu:

1) przeznaczenie terenu – lasy w tym: lasy państwowe i prywatne, wraz z występującymi polanami, drogami i ścieżkami śródleśnymi, stałymi i sezonowymi wodami powierzchniowymi wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu.

3. Dla terenów ustala się:

1) Nakazy:

a) ochrona siedlisk stanowiących naturalne fragmenty rodzimej przyrody, ze względu na zachowanie różnorodności przyrodniczej, leśnych zasobów genetycznych, walorów krajobrazowych,

b) nowe zalesienia nieużytków oraz innych gruntów nadających się pod zalesienia zgodnie z wymogami przepisów odrębnych, wyznaczonych graficznie w planie,

c) zachowanie lasów w dobrym stanie zdrowotnym i sanitarnym,

d) odtwarzanie kompleksów leśnych przez kształtowanie struktury gatunkowej i przestrzennej odpowiedniej dla danego siedliska;

2) Zakazy:

- a) zabudowa za wyjątkiem dopuszczonej na podstawie przepisów odrębnych,
- b) trwałe osuszanie bagien i obszarów podmokłych, za wyjątkiem przypadków, w których wyniki przeprowadzonych badań i ekspertyz wykluczają niekorzystny wpływ tego zabiegu na stosunki wodne,
- c) zmiana stosunków wodnych poza działaniami zmierzającymi do zachowania dobrego stanu sanitarnego;

3) Dopuszczenia:

- a) trasy turystyczne, rowerowe i hippiczne, ścieżki dydaktyczne i miejsca widokowe,
- b) drogi wewnętrzne, dojazdy do sąsiednich pól i zagród;

4) Ograniczenia:

- a) obowiązują ustalenia planu wynikające z wyznaczonych stref.

§ 28. 1. Wyznacza się tereny o symbolu ZLd – zieleni dolesień: 1ZLd.

2. Ustalenia planu dla terenów o symbolach: ZLd obowiązują w granicach wyznaczonych na rysunku planu:

1) przeznaczenie terenu – dolesienia na gruntach rolnych, nieużytkach, obszarach wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych oraz istniejących zadrzewień, wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu.

3. Dla terenów ustala się:

1) Nakazy:

- a) ochrona siedlisk stanowiących naturalne fragmenty rodzimej przyrody, ze względu na zachowanie różnorodności przyrodniczej, leśnych zasobów genetycznych, walorów krajobrazowych,
- b) nowe zalesienia nieużytków oraz innych gruntów nadających się pod zalesienia zgodnie z wymogami przepisów odrębnych, wyznaczonych graficznie w planie, prowadzi przy użyciu gatunków rodzimych zgodnych z siedliskiem;

2) Dopuszczenia:

- a) adaptacja istniejącej zabudowy,
- b) trasy turystyczne, rowerowe i hippiczne, ścieżki dydaktyczne i miejsca widokowe,
- c) drogi wewnętrzne, dojazdy do sąsiednich pól i zagród;

3) Ograniczenia:

- a) obowiązują ustalenia planu wynikające z wyznaczonych stref.

§ 29. 1. Wyznacza się tereny o symbolu KK - kolejowe: 7.1-3KK.

2. Ustalenia planu dla terenów o symbolach: KK obowiązują w granicach wyznaczonych na rysunku planu:

1) przeznaczenie terenu – zagospodarowanie związane z działalnością kolei, stacje i dworce kolejowe, obiekty inżynierskie, budowle i budynki, drogi dojazdowe.

3. Dla terenów ustala się:

1) Nakazy:

- a) utrzymania i uzupełnianie istniejącej zieleni pełniące funkcje izolacyjne,
- b) stosowanie urządzeń przeznaczonych do zamykania drogi dla ruchu w obrębie przejazdów kolejowych;

2) Zakazy:

- a) lokalizacja nowych obiektów budowlanych niezwiązanych z użytkowaniem terenów kolejowych i infrastrukturą techniczną;

3) Dopuszczenia:

a) adaptacja istniejącej zabudowy.

§ 30. 1. Wyznacza się teren o symbolu KDGP – drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego: 1KDGP.

2. Ustalenia planu dla terenu o symbolu: KDGP obowiązują w granicach wyznaczonych na rysunku planu:

1) przeznaczenie terenu - krajowa droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego relacji Kłodzko – Nysa – Pakosławice – Niemodlin – Karczów – Opole – Ozimek – Lubliniec – Częstochowa – Szczekociny nr 46.

3. Dla terenów ustala się:

1) Nakazy:

a) utrzymanie parametrów:

- szerokość w liniach rozgraniczających 30 m,

b) w przypadku przebudowy obowiązek budowy urządzeń do ujmowania i podczyszczania całości ścieków deszczowych oraz zabezpieczających wody i grunt przed skutkami wypadków i awarii,

c) w przypadku przekroczenia dopuszczalnych wartości poziomu hałasu dla terenów mieszkaniowych zastosowanie odpowiednie zabezpieczenia przed hałasem;

2) Zakazy:

a) umieszczanie reklam i szyldów za wyjątkiem szyldów na istniejących budynkach;

3) Dopuszczenia:

a) pozostawienie istniejącej w pasach drogowych zieleni przydrożnej o ile nie koliduje z prawidłowym utrzymaniem dróg oraz nie zakłóca warunków bezpieczeństwa ruchu,

b) realizacja zieleni oraz urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 31. 1. Wyznacza się tereny o symbolach KDZ – dróg publicznych klasy zbiorczej: 1- 2KDZ.

2. Ustalenia planu dla terenów o symbolach: KDZ obowiązują w granicach wyznaczonych na rysunku planu:

1) przeznaczenie terenu - powiatowa droga publiczna klasy zbiorczej.

3. Dla terenów ustala się:

1) Nakazy:

a) utrzymanie parametrów:

- szerokość w liniach rozgraniczających 20 m,

- szerokość pasa jezdni według przepisów odrębnych,

b) w przypadku przebudowy obowiązek budowy urządzeń do ujmowania i podczyszczania całości ścieków deszczowych oraz zabezpieczających wody i grunt przed skutkami wypadków i awarii według przepisów odrębnych,

c) pozostawienie istniejących w pasach drogowych obiektów uznanych za zabytki kultury materialnej - takie jak kapliczki i krzyże przydrożne,

d) wykonania, w terenach zabudowanych, chodnika po obydwu stronach jezdni;

2) Dopuszczenia:

a) pozostawienie istniejącej w pasach drogowych zieleni przydrożnej o ile nie koliduje z prawidłowym utrzymaniem dróg oraz nie zakłóca warunków bezpieczeństwa ruchu,

b) realizacja zieleni oraz urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

c) zachowanie istniejącego stanu zagospodarowania (ogrodzeń, obiektów, innych trwałych urządzeń) na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

d) wydzielanie ścieżek rowerowych,

e) ograniczenie parametru szerokości w liniach rozgraniczających do stanu istniejącego.

§ 32. 1. Wyznacza się teren o symbolu KDL - dróg publicznych klasy lokalnej: 1KDL.

2. Ustalenia planu dla terenu o symbolu: KDL obowiązują w granicach wyznaczonych na rysunku planu:

1) przeznaczenie terenu - powiatowa lub gminna droga publiczna klasy lokalnej.

3. Dla terenów ustala się:

1) Nakazy:

a) utrzymanie parametrów:

- szerokość w liniach rozgraniczających 15 m,
- szerokość pasa jezdni według przepisów odrębnych,

b) w przypadku przebudowy obowiązek budowy urządzeń do ujmowania i podczyszczania całości ścieków deszczowych oraz zabezpieczających wody i grunt przed skutkami wypadków i awarii według przepisów odrębnych,

c) pozostawienie istniejących w pasach drogowych obiektów uznanych za zabytki kultury materialnej - takie jak kapliczki i krzyże przydrożne,

d) wykonania, w terenach zabudowanych, chodnika po obydwu stronach jezdni;

2) Dopuszczenia:

a) pozostawienie istniejącej w pasach drogowych zieleni przydrożnej o ile nie koliduje z prawidłowym utrzymaniem dróg oraz nie zakłóca warunków bezpieczeństwa ruchu,

b) realizacja zieleni oraz urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

c) zachowanie istniejącego stanu zagospodarowania (ogrodzeń, obiektów, innych trwałych urządzeń) na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

d) wydzielanie ścieżek rowerowych,

e) ograniczenie parametru szerokości w liniach rozgraniczających do stanu istniejącego.

§ 33. 1. Wyznacza się tereny o symbolach KDD - dróg publicznych klasy dojazdowej: 1- 3KDD.

2. Ustalenia planu dla terenów o symbolach: KDD obowiązują w granicach wyznaczonych na rysunku planu:

1) przeznaczenie terenu - gminna droga publiczna klasy dojazdowej.

3. Dla terenów ustala się:

1) Nakazy:

a) utrzymanie parametrów:

- szerokość w liniach rozgraniczających 10 m,
- szerokość pasa jezdni według przepisów odrębnych,

b) wykonanie placów do zawracania zgodnie z przepisami odrębnymi na końcach dróg bez przejazdu,

c) pozostawienie istniejących w pasach drogowych obiektów uznanych za zabytki kultury materialnej - takie jak kapliczki i krzyże przydrożne;

2) Dopuszczenia:

a) pozostawienie istniejącej w pasach drogowych zieleni przydrożnej o ile nie koliduje z prawidłowym utrzymaniem dróg oraz nie zakłóca warunków bezpieczeństwa ruchu,

b) realizacja zieleni oraz urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

c) zachowanie istniejącego stanu zagospodarowania (ogrodzeń, obiektów, innych trwałych urządzeń) na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

- d) wydzielanie ścieżek rowerowych,
- e) ograniczenie parametru szerokości w liniach rozgraniczających do stanu istniejącego.

§ 34. 1. Wyznacza się tereny o symbolach KDW – dróg wewnętrznych i ciągów pieszo - jezdnych: 1- 40KDW.

2. Ustalenia planu dla terenów o symbolach: KDW obowiązują w granicach wyznaczonych na rysunku planu:

1) przeznaczenie terenu – droga wewnętrzna – ciąg pieszo jezdny.

3. Dla terenów ustala się:

1) Nakazy:

a) utrzymanie parametrów:

- szerokość w liniach rozgraniczających 8 m, dla drogi 40KDW szerokość 6 metrów, dla istniejących według własności;
- szerokość pasa jezdni minimum 6 metrów,

b) wykonanie placów do zawracania zgodnie z przepisami odrębnymi na końcach dróg bez przejazdu,

c) pozostawienie istniejących w pasach drogowych obiektów uznanych za zabytki kultury materialnej - takie jak kapliczki i krzyże przydrożne;

2) Dopuszczenia:

a) pozostawienie istniejącej w pasach drogowych zieleni przydrożnej o ile nie koliduje z prawidłowym utrzymaniem dróg oraz nie zakłóca warunków bezpieczeństwa ruchu,

b) realizacja zieleni oraz urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

c) zachowanie istniejącego stanu zagospodarowania (ogrodzeń, obiektów, innych trwałych urządzeń) na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

d) wydzielanie ścieżek rowerowych,

e) ograniczenie parametru szerokości w liniach rozgraniczających do stanu istniejącego.

Rozdział 7. Ustalenia szczegółowe

§ 35. 1. W planie dla każdego z terenów, wyznaczonych w rysunku planu liniami rozgraniczającymi, obowiązują indywidualne ustalenia parametryczne i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zdefiniowane i zestawione poniżej w formie tabelarycznej.

2. W tabelach podano oznaczenia i parametry:

- 1) kolumna 1 - numer i symbol terenu;
- 2) kolumna 2 - procent terenów zabudowanych Pz;
- 3) kolumna 3 - procent terenów biologicznie czynnych Pb;
- 4) kolumna 4 - wysokość zabudowy;
- 5) kolumna 5 - obowiązujące dla terenu ustalenia strefowe.

§ 36. 1. Dla terenów położonych w miejscowości Suchy Bór ustala się:

1) dla terenów MN1:

1	2	3	4	5
1 MN1	30	40	3k/12m	-
2 MN1	30	40	3k/12m	-
3 MN1	30	40	3k/12m	-
4 MN1	30	40	3k/12m	-
5 MN1	30	40	3k/12m	-

6 MN1	30	40	3k/12m	-
7 MN1	30	40	3k/12m	-
8 MN1	30	40	3k/12m	-
9 MN1	30	40	3k/12m	-
10 MN1	30	40	3k/12m	-
11 MN1	30	40	3k/12m	-
12 MN1	30	40	3k/12m	-
13 MN1	30	40	3k/12m	-
14 MN1	30	40	3k/12m	-
15 MN1	30	40	3k/12m	-
16 MN1	30	40	3k/12m	-
17 MN1	30	40	3k/12m	-
18 MN1	30	40	3k/12m	-
19 MN1	30	40	3k/12m	-
20 MN1	30	40	3k/12m	-
21 MN1	30	40	3k/12m	-
22 MN1	30	40	3k/12m	-
23 MN1	30	40	3k/12m	-
24 MN1	30	40	3k/12m	-
25 MN1	30	40	3k/12m	SOS1
26 MN1	30	40	3k/12m	-
27 MN1	30	40	3k/12m	-
28 MN1	30	40	3k/12m	-
29 MN1	30	40	3k/12m	-
30 MN1	30	40	3k/12m	SZP1
31 MN1	30	40	3k/12m	SZP1
32 MN1	30	40	3k/12m	SZP1
33 MN1	30	40	3k/12m	SZP1
34 MN1	30	40	3k/12m	SZP1

2) dla terenów MN2:

1	2	3	4	5
1 MN1	40	25	3k/12m	-
2 MN1	40	25	3k/12m	-
3 MN1	40	25	3k/12m	-
4 MN1	40	25	3k/12m	-
5 MN1	40	25	3k/12m	-
6 MN1	40	25	3k/12m	-
7 MN1	40	25	3k/12m	-
8 MN1	40	25	3k/12m	-
9 MN1	40	25	3k/12m	-
10 MN1	40	25	3k/12m	SOS2
11 MN1	40	25	3k/12m	SOS1, SOS2
12 MN1	40	25	3k/12m	-
13 MN1	40	25	3k/12m	-
14 MN1	40	25	3k/12m	-
15 MN1	40	25	3k/12m	SOS1, SOS2

3) dla terenów UK:

1	2	3	4	5
---	---	---	---	---

1 UK	50	indywidualnie	indywidualnie	-
------	----	---------------	---------------	---

4) dla terenów UO:

1	2	3	4	5
1 UO	20	50	2k/12m	SOS1, SOS2

5) dla terenów UH:

1	2	3	4	5
1 UH	40	25	3k/12m	-

6) dla terenów UZ:

1	2	3	4	5
1 UZ	40	25	3k/12m	SN

7) dla terenów UI:

1	2	3	4	5
1 UI	70	indywidualnie	4k/16m	SOS2

8) dla terenów UR:

1	2	3	4	5
1 UR	30	30	3k/16m	-

9) dla terenów PP:

1	2	3	4	5
1 PP	60	20	3k/16m	SN
2 PP	60	20	3k/16m	SZP1, SN
3 PP	80	10	3k/16m	SZP1, SN

10) dla terenów R1:

1	2	3	4	5
1 R1	10	70	2k/10m	SZP1, SN
2 R1	10	70	2k/10m	SZP1

11) dla terenów ZC:

1	2	3	4	5
1 ZC	5	10	1k/10m	SOS1, SOS2

12) dla terenów ZL:

1	2	3	4	5
1 ZL	-	-	-	-
2 ZL	-	-	-	-
3 ZL	-	-	-	SZP1, SN
4 ZL	-	-	-	-
5 ZL	-	-	-	-
6 ZL	-	-	-	-

7 ZL	-	-	-	SOS1,SOS2,SZP1
------	---	---	---	----------------

13) dla terenów ZLd:

1	2	3	4	5
1 ZLd	-	-	-	SZP1, SN

Rozdział 8.

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami

§ 37. 1. W planie określa się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej tj.: sieci, przyłączy, obiektów technologicznych i inżynierskich (nie będących terenem), które położone są w granicach innych wyodrębnionych w planie terenów o różnym przeznaczeniu (w tym w terenach drogowych i kolejowych).

2. Ilekroć w planie jest mowa o uzbrojeniu terenu (działki) lub infrastrukturze technicznej, dla wszystkich rodzajów infrastruktury technicznej obowiązują następujące ustalenia ogólne:

- 1) ustala się w pierwszej kolejności realizację nowych elementów infrastruktury technicznej w granicach linii rozgraniczających dróg. Lokalizowanie w pasie drogowym urządzeń i obiektów nie związanych z gospodarką drogową lub potrzebami ruchu, może nastąpić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach ich realizację poza ww. liniami pod warunkiem, że planowane przebiegi nie są kolizyjne z pozostałymi ustaleniami planu;
- 3) przebiegi przyłączy do projektowanych obiektów, lokalizacja nowych budowli inżynierskich itp. inwestycji, które nie posiadają swojego jednoznacznego graficznego oznaczenia w rysunku planu, a określone są, lub wynikają z tekstu uchwały bądź przepisów odrębnych, mogą być realizowane na bieżąco zgodnie z potrzebami wnioskodawców oraz możliwościami poszczególnych dysponentów i użytkowników mediów, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;
- 4) wszelkie oznaczone na rysunku planu przebiegi sieci odnoszą się do podstawowego systemu zasilania i obsługi;
- 5) wydzielanie niezależnych nieruchomości dla inwestycji liniowych lub obiektów technologicznych możliwe jest niezależnie od ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów, jeśli tego wymagają aktualnie obowiązujące przepisy odrębne i nienaruszone są pozostałe ustalenia planu;
- 6) ustala się, iż w przypadkach planowania jakichkolwiek prac związanych z remontem, przebudową, przekładką lub budową nowych elementów infrastruktury technicznej, należy zachować obowiązujące odległości od pozostałych elementów uzbrojenia i zagospodarowania wg przepisów odrębnych;
- 7) przebudowy i modernizacje systemów infrastruktury technicznej należy realizować wyprzedzająco lub równoległe z docelowym programem modernizacji całego obszaru przestrzeni publicznej;
- 8) dopuszcza się realizację nowej infrastruktury (po modernizacji obszaru przestrzeni publicznej), pod rygorem bezwzględnej doprowadzenia całości terenu do stanu poprzedzającego inwestycje, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dla wszystkich terenów (działek) ustala się w zależności od potrzeb wyposażenie w sieci: wodociągową - W, elektroenergetyczną - E, kanalizację sanitarną i deszczową - K, ciepłowniczą - C, gazową - G a także teletechniczną - T oraz inne niewymienione z nazwy - I, wraz ze związanymi z nimi urządzeniami wynikającymi z przepisów odrębnych oraz przynależnymi im pasami obsługi technicznej.

4. Dla poszczególnych terenów (działek) w zależności od specyfiki przeznaczenia ustalonego w planie, uzależnia się możliwość realizacji przedsięwzięć od:

- 1) zapewnienia dla nich dostawy wody zgodnych z ustaleniami § 38 ust 6 i energii elektrycznej, zgodnych z ustaleniami § 38 ust 7;
- 2) rozwiązania dla nich problemów gospodarki ściekowej, zgodnych z ustaleniami § 38 ust 8;
- 3) rozwiązania dla nich problemów w zakresie dostawy energii cieplnej i gazu, zgodnych z ustaleniami § 38 ust 9 i 10.

5. Dla poszczególnych terenów (działek) w zależności od specyfiki przeznaczenia ustalonego w planie, możliwość realizacji przedsięwzięć stymuluje rozwój:

- 1) sieci teletechnicznych, zgodnie z ustaleniami § 38 ust 11;
- 2) sieci innych niewymienionych, zgodnie z ustaleniami § 38 ust 12.

6. W zależności od potrzeb zagwarantowanie pełnego pokrycia zapotrzebowania na wodę z istniejącej i rozbudowywanej gminnej sieci wodociągowej W, z dopuszczeniem (lokalnie) użytkowania istniejących studni pod warunkiem zbadania przydatności ujęcia np. dla celów socjalno-bytowych, technologicznych, p.poż., z wyłączeniem obszaru objętego strefą SOS2.

7. W zależności od potrzeb zagwarantowanie pełnego pokrycia zapotrzebowania na energię elektryczną z istniejącej i rozbudowywanej sieci elektroenergetycznej E, z uwzględnieniem następujących uwarunkowań:

- 1) realizacji linii kablowych podziemnych, nie wykluczając możliwości realizacji napowietrznych linii energetycznych;
- 2) lokalizacji nowych stacji transformatorowych na działkach wydzielonych, będących we władaniu dostawcy energii, w terenach zielonych, bądź w granicach terenów pozostałych funkcji;
- 3) wyznacza się obszar obsługi technicznej dla linii 15 kV (sieci SN) o szerokości 16m (po 8m od osi linii), oznaczony na rysunku planu jako strefa techniczna linii średniego napięcia.

8. W zależności od potrzeb zagwarantowanie odprowadzenia ścieków do istniejącego i rozbudowywanego systemu sieci kanalizacyjnej K, pod warunkiem, że ścieki sanitarne i wody deszczowe będą odpowiadać parametrom o których mowa w przepisach odrębnych, a także z uwzględnieniem następujących uwarunkowań:

- 1) lokalizacja nowej sieci kanalizacyjnej w liniach rozgraniczających dróg z uwzględnieniem przepisów odrębnych, w oparciu o koncepcję programową kanalizacji sanitarnej oraz konieczną dokumentację techniczną, w uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi, w szczególnych przypadkach dopuszcza się przebieg kanałów przez tereny działek prywatnych;
- 2) wprowadza się zakaz odprowadzania i gromadzenia ścieków w zbiornikach bezodpływowych (przepis obowiązuje dopiero po realizacji docelowego systemu sieci kanalizacyjnej);
- 3) wprowadza się zakaz stosowania systemów indywidualnych lub grupowych oczyszczania ścieków z odprowadzeniem do wód lub ziemi (przepis obowiązuje dopiero po realizacji docelowego systemu sieci kanalizacyjnej);
- 4) lokalizacja nowych obiektów technologicznych (przepompowni) tylko na działkach wydzielonych będących we władaniu dysponenta sieci;
- 5) odwadniania parkingów wydzielonych, placów manewrowych, postojowych i magazynowo składowych do kanalizacji deszczowej, po ich uprzednim podczyszczeniu i spełnieniu wymogów przepisów odrębnych;
- 6) w razie braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych.

9. W zależności od potrzeb, dopuszcza się możliwość pokrycia zapotrzebowania na ciepło - co, z lokalnych sieci ciepłowniczych:

- 1) dopuszcza się lokalizację nowych sieci ciepłowniczych w liniach rozgraniczających dróg z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 2) ustala się likwidację lokalnych, małych i nisko sprawnych kotłowni węglowych, zamieniając je na źródła zasilane „czystymi” paliwami lub włączając do systemów zasilanych ze źródeł wysokosprawnych;
- 3) ustala się w obiektach nowych i modernizowanych obowiązek stosowania tzw. „czystych” paliw, które ograniczają wielkość emisji i zanieczyszczeń powietrza;
- 4) dopuszcza się możliwość pokrycia zapotrzebowania w ciepło realizowane w oparciu o zasilanie energią elektryczną.

10. W zależności od potrzeb zapewnienie pokrycia zapotrzebowania na gaz z rozbudowywanej sieci gazowej G, dla celów bytowych, przemysłowych i oraz celów grzewczych, z uwzględnieniem następujących uwarunkowań:

- 1) odległości podstawowe projektowanych gazociągów od obiektów terenowych w zależności od rodzaju obiektu określają przepisy odrębne.

11. Zapewnienie dostępu do istniejącej i rozbudowanej sieci telekomunikacyjnej z dążeniem do skablowania sieci:

- 1) dopuszcza się lokalizację nowych anten telefonii bezprzewodowych itp. w granicach samodzielnych działek lub na obiektach, które nie podlegają ochronie ze względów konserwatorskich, w miejscach nieekspozowanych, przy zachowaniu wszystkich wymogów lokalizacyjnych i formalno prawnych;
- 2) zakaz lokalizacji stacji, urządzeń nadawczych i centrali telekomunikacyjnych w bezpośrednim sąsiedztwie, to jest w odległości mniejszej niż 30 m od budynków funkcji MN1, MN2, UK, UO, UZ, UR.

12. Możliwość realizacji sieci innych tj.: telewizja kablowa, alarmowa, itp.

§ 38. W zakresie gospodarowania odpadami ustala się:

- 1) dla całego obszaru objętego planem obowiązuje zakaz składowania, utylizacji i przerabiania odpadów komunalnych;
- 2) dopuszcza się krótkoterminowe gromadzenia odpadów komunalnych i odpadów produkcyjnych w granicach działek na których są wytwarzane;
- 3) dopuszcza się utworzenie punktu odbioru i tymczasowego magazynowania odpadów niebezpiecznych (baterie, akumulatory, świetlówki, przepracowane oleje itp.) przy zachowaniu wszystkich ustaleń strefowych;
- 4) dla prowadzenia prawidłowej gospodarki odpadami wprowadza się wymóg dla planowanych w tym terenie nowych funkcji: minimalizacji ilości wytwarzania odpadów, segregacji (ze szczególnym uwzględnieniem ewentualnych odpadów niebezpiecznych) zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami;
- 5) nakaz selektywnego gromadzenia i poddanie unieszkodliwianiu odpadów medycznych powstających w związku z udzielaniem świadczeń zdrowotnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 6) nakaz wyposażenia terenów intensywnego ruchu pieszego i rowerowego KDP, w urządzenia do gromadzenia odpadów, dostosowane do technologii ich wywozu i utylizacji;
- 7) zakaz prowadzenia gospodarki odpadami, mogącej mieć negatywny wpływ na wody powierzchniowe.

Rozdział 9.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 39. 1. Ustala się następujące zasady tymczasowego zagospodarowania części lub całości działki położonej w granicach terenu o innym przeznaczeniu podstawowym i dopuszczonym:

- 1) dopuszczenie realizacji zaplecza budowy oraz przedsięwzięć tymczasowych;
- 2) dopuszczenie realizacji nowych tymczasowych obiektów budowlanych niepołączonych trwale z gruntem, a także lokalizację tymczasowych terenowych parkingów z zastrzeżeniem, iż przedsięwzięcia spełnią wymogi wynikające z przepisów odrębnych oraz ustaleń szczegółowych planu;
- 3) dopuszczenie realizacji tymczasowych urządzeń i obiektów reklamowych;
- 4) w momencie pojawienia się, w odniesieniu do konkretnego terenu, realnych, związanych z konkretnym inwestorem możliwości realizacji podstawowego jego przeznaczenia, dopuszczone zagospodarowanie i zabudowa tymczasowa winna niezwłocznie ulec likwidacji, w trybie wynikającym z przepisów odrębnych.

2. Wyznacza się strefę KDR stanowiącą pas terenu odpowiadający szerokości w liniach rozgraniczających projektowanej obwodnicy Łędzin, w którym nakazuje się utrzymanie istniejącego użytkowania.

Rozdział 10.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

§ 40. 1. W obszarze objętym planem występują tereny zamknięte na podstawie decyzji nr 62 Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z 26 września 2005 r. oznaczone w planie symbolem TZ. Dla terenów zamkniętych w planie nie przyjmuje się żadnych ustaleń.

2. W obszarze objętym planem nie występują obszary górnicze oraz tereny górnicze.
3. W obszarze objętym planem nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi.
4. W obszarze objętym planem nie występują obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

Rozdział 11.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 41. 1. Zasady dokonywania podziałów geodezyjnych terenów, w tym wydzielenia terenów dróg, należy przyjmować zgodnie z ustaleniami graficznymi rysunku planu oraz odpowiednimi ustaleniami tekstowymi uchwały.

2. Wydzielenia części działek przejmowanych pod drogi publiczne winny następować przy jednoczesnej ścisłej koordynacji: projektu planowanej nowej lub przebudowywanej drogi publicznej, z uwzględnieniem jej istniejących i planowanych elementów uzbrojenia technicznego terenu oraz wstępnego projektu podziału nieruchomości pod pas drogowy wytyczany w normatywnych liniach rozgraniczających, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych.

3. W terenach, dla których nie określa się szczegółowych zasad wydzielenia działek, w tym scalania i podziału wewnątrz poszczególnych terenów, podziałów należy dokonywać zgodnie z: przepisami odrębnymi i ustalonymi w planie dla poszczególnych przeznaczeń, minimalnymi szerokościami działek budowlanych i minimalnymi ich powierzchniami, a także z odpowiednimi ustaleniami tekstowymi uchwały.

4. W przypadku tyczenia w terenie wyznaczonych w planie linii rozgraniczających dla terenów oraz terenów dróg, z uwagi na grafikę i przyjętą w rysunku planu odpowiednią grubość linii, za punkt odniesienia tyczenia przyjmuje się środek osi danej linii rozgraniczającej.

Rozdział 12.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa

§ 42. 1. Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę opłat od wzrostu wartości nieruchomości z tytułu uchwalenia planu w wysokości:

- 1) tereny przeznaczeń MN1, MN2 – 15%;
- 2) tereny przeznaczeń UK, UO, UH, UZ, UI, UR, PP – 10%.

2. Dla pozostałych terenów zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę opłat od wzrostu wartości nieruchomości z tytułu uchwalenia planu w wysokości 5%.

Rozdział 13.

Ustalenia końcowe

§ 43. W obszarze wyłączonym z opracowania planu obowiązują ustalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego terenu budownictwa jednorodzinnego we wsi Suchy Bór uchwalonego uchwałą Rady Gminy Nr XLIII/220/2002 z dnia 28 lutego 2002 roku.

§ 44. 1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chrząstowice.

2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Gminy.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Wilibald Niesłony

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr IV.26.2011
Rady Gminy Chrzęstowice
z dnia 30 marca 2011 r.
Zalacznik1.pdf

Rysunek planu

Rostrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chrzastowice obejmującego obszar wsi Suchy Bór

1. Lista nieuwzględnionych uwag złożonych do pierwszego i drugiego wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chrzastowice obejmującego obszar wsi Suchy Bór:

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi	
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	2008.09.23	Robert G.	Brak zgody na drogę 3KDD:1 przebiega ona przez działki będące własnością prywatną o podanych numerach ewidencyjnych2. obok istniejącej polnej drogi biegnie rów melioracyjny na załączniku graficznym zaproponowano alternatywny przebieg drogi	772/264, 774/263, 371/256, 789/256, 1202/246, 1160/263, 1161/246, 1203/246, 1555/298	2R1	-	NIE		
2	2008.09.30	Ośrodek Szkoleniowo-Wypoczynkowy "Suchy Bór" Sp.z o.o. ul. Pawlety 26 46-053 Suchy Bór	Zmiana przeznaczenia terenu terenów sportowo-rekreacyjnych na tereny zabudowy mieszkaniowej i rekreacji indywidualnej zgodnie z załącznikiem graficznym	1139/303	1UR	-	NIE		
3	2008.09.30	Wojciech Maria B.	Zmiana przeznaczenia działki rolnej na budowlaną. Działka ma dostęp do drogi publicznej graniczy z terenami budowlanymi.	248, 247	2R1	-	NIE		
Po II wyłożeniu									
4	2009.06.25	Maria M.	Dopuszczenie zabudowy jednorodzinnej szeregowej, brak wyznaczenia strefy ppoż od lasu	27/1	1MN2	TAK	NIE		

5	2009.08.10	Andrzej N.	Brak strefy ochronnej dla studni głębinowej	1139/303	1UR	-	NIE		
6	2009.08.12	Ludwik P.	Brak zgody na drogę	1812/280 (1341/280)	20KWD,26MN1	TAK	NIE		
7	2009.08.17	Cecylia K.	Brak zgody na drogę i zmniejszenie działki	860/293	21KWD, 15MN1	TAK	NIE		
8	2009.07.30	Stanisław G.	Zmiana przeznaczenia na tereny budownictwa mieszkalnego jednorodzinne	966/307, 465/314	2R1	-	NIE		

2. Lista nieuwzględnionych uwag złożonych do trzeciego wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chrzastowice obejmującego obszar wsi Suchy Bór

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	07-02-2011	Zespół Ośrodków Rehabilitacji Leczniczej Sp. z o.o. ul. A. Pawłety 1A, 46-053 Suchy Bór	1.1. Zmiana przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem 2 ZL na przeznaczenie 1UZ							Uwaga niezgodna z ustaleniami Studium (Zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń mogących pogorszyć warunki sanitarno – higieniczne i stan środowiska przyrodniczego na terenie objętym strefą.UZ – zakłady ochrony zdrowia), ponadto fragment działki 243/24 objęty przeznaczeniem ZL zgodnie z ewidencją gruntów stanowi użytek „Ls”. Jakakolwiek zmiana przeznaczenia wymaga wystąpienia z wnioskiem o zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na nieleśne do Ministra Środowiska
			1.2. dopuszczenie funkcji hotelowych			-	NIE			Plan dopuszcza zmianę przeznaczenia na usługi związane z mieszkalnictwem zbiorowym, do którego zalicza się również funkcje hotelowe.
			1.3. dopuszczenie funkcji usług handlu i gastronomii			-	NIE			Rozszerzenie ustaleń o przeznaczenie usług handlu i gastronomii stanowi naruszenie ustaleń Studium.
			1.4. ustalenie dla obszaru funkcji zabudowy usługowej oświaty, w związku z wypełnianą przez ośrodek funkcją			TAK (w zakresie dopuszczenia istniejącego przeznaczenia szkoleniowo-	NIE			Rozszerzenie ustaleń o przeznaczenie usług oświaty stanowi naruszenie ustaleń Studium.

			szkoleniowo- konferencyjną			konferencyjnego)				
--	--	--	-------------------------------	--	--	------------------	--	--	--	--

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr IV.26.2011

Rady Gminy Chrząstowice

z dnia 30 marca 2011 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Chrząstowice obejmującego obszar wsi Suchy Bór inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 1,2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 tekst jednolity z późn. zm.) oraz art. 167 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych (Dz. U. Nr 249, poz. 2104 z późn. zm.) rozstrzyga się, co następuje:

§ 1. Z ustaleń zawartych w uchwale w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chrząstowice obejmującego obszar wsi Suchy Bór wynika, że realizacja zapisanych w nim zadań z zakresu infrastruktury technicznej, w tym budowy dróg, kanalizacji, wodociągów, ciągów pieszych, pociąga za sobą wydatki z budżetu gminy w zakresie realizacji zadań własnych.

§ 2. Inwestycje i nakłady wynikające z realizacji zapisów przedmiotowej uchwały, w zakresie budowy i rozbudowy infrastruktury technicznej, które są niezbędne dla prawidłowego i uporządkowanego zagospodarowania terenu objętego planem, będą finansowane ze środków:

- 1) dochodów publicznych gminy – podatków, według planowanej realizacji inwestycji, ujętych w poszczególnych latach w budżecie gminy;
- 2) publicznych, pochodzących z budżetu Unii Europejskiej;
- 3) wynikających z porozumień, w ramach partnerstwa prywatno – publicznego;
- 4) własnych inwestora, na terenie posiadanych nieruchomości.