DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 11 kwietnia 2022 r.

Poz. 1166

Podpisany przez:
Joanna Maria Pietrzykowska
Data: 11 kwi 2022 11:44:47

OBWIESZCZENIE
RADY MIEJSKIEJ W GOGOLINIE

z dnia 29 marca 2022 r.

w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu uchwały nr LII/427/2010 Rady Miejskiej w Gogolinie z dnia 5 listopada 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chorula

1. Na podstawie art. 16 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1461) ogłasza się w załączniku do niniejszego obwieszczenia jednolity tekst uchwały nr LII/427/2010 Rady Miejskiej w Gogolinie z dnia 5 listopada 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chorula (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2010 r. nr 153 poz. 1828) z uwzględnieniem zmian wprowadzonych:

1) uchwałą nr XXXVI/367/2013 Rady Miejskiej w Gogolinie z dnia 28 października 2013 r. zmieniająca uchwałę w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chorula (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2013 r. poz. 2455);

2) uchwałą nr XXIII/201/2016 Rady Miejskiej w Gogolinie z dnia 22 sierpnia 2016 r. zmieniająca uchwałę w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chorula (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2016 r. poz. 1789);

3) uchwałą nr XXXIV/287/2017 Rady Miejskiej w Gogolinie z dnia 23 maja 2017 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Chorula (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2017 r. poz. 1524);

4) uchwałą nr XV/136/2019 Rady Miejskiej w Gogolinie z dnia 24 września 2019 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chorula (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2019 r. poz. 3184).

2. Podany w załączniku do niniejszego obwieszczenia tekst jednolity uchwały nie obejmuje:

1) § 1 i 2 oraz § 4 – 7 uchwały nr XXXVI/367/2013 Rady Miejskiej w Gogolinie z dnia 28 października 2013 r. zmieniającej uchwałę w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chorula (Dz. Urz. Woj. Op. z 2013 r. poz. 2455), które stanowią:

„§ 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chorula, przyjętego uchwałą nr LII/427/2010 Rady Miejskiej w Gogolinie z dnia 05 listopada 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chorula (Dz. Urz. Woj. Opolskiego Nr 153 poz. 1828), zwanego w dalszej części planem, w zakresie zmian stawek procentowych, szczegółowo opisanych w § 3.

§ 2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu, stanowiące załącznik nr 1 do uchwały;

2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały.”;

„§ 4. Zmiana zapisów w zakresie stawek procentowych obejmuje cały obszar rysunku planu, stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały, o której mowa w § 1, zmiana ta, ze względu na brak zmian przeznaczeń terenu, nie wymaga załącznika rysunkowego.

§ 5. Uchyla się uchwałę Nr XXXV/353/2013 Rady Miejskiej w Gogolinie z dnia 27 września 2013 r.

§ 6. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gogolina.

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

2) § 1 i § 3 – 6 uchwały nr XXIII/201/2016 Rady Miejskiej w Gogolinie z dnia 22 sierpnia 2016 r. zmieniającej uchwałę w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chorula (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2016 r. poz. 1789), które stanowią:

„§ 1. Stwierdza się, że niniejsza zmiana planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gogolin, uchwalonego uchwałą nr XIX/174/2016 Rady Miejskiej w Gogolinie z dnia 28 kwietnia 2016 r.”;

„§ 3. Na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały, o której mowa w § 2:

1) wprowadza się zmiany określone na rysunkach zmiany planu nr 1, 2, 3, 4;

2) wykreśla się oznaczenie: „miejsca występowania siedlisk przyrodniczych”.

§ 4. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

1) rysunki zmiany planu nr 1, 2, 3, 4, stanowiące załączniki nr 1, 2, 3, 4 do uchwały;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu, stanowiące załącznik nr 5 do uchwały;

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 6 do uchwały.

§ 5. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gogolina.

§ 6. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty publikacji.”;

3) § 1 i § 3 – 6 uchwały nr XXXIV/287/2017 Rady Miejskiej w Gogolinie z dnia 23 maja 2017 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Chorula (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2017 r. poz. 1524), które stanowią:

„§ 1. Stwierdza się, że niniejsza zmiana planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gogolin, przyjętego uchwałą nr XIX/174/2016 Rady Miejskiej w Gogolinie z dnia 28 kwietnia 2016 r.”;

„§ 3. Na rysunku zmiany planu, stanowiącym załącznik nr 2 do uchwały, o której mowa w § 2, wprowadza się zmiany określone na załącznikach nr 1 i 2 do niniejszej uchwały.

§ 4. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

1) dwa rysunki zmiany planu stanowiące załączniki nr 1 i 2 do uchwały;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich

finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§ 5. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gogolina.

§ 6. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty publikacji.”;

4) § 1 i § 3 – 6 uchwały nr XV/136/2019 Rady Miejskiej w Gogolinie z dnia 24 września 2019 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chorula (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2019 r. poz. 3184), które stanowią:

„§ 1. Stwierdza się, że niniejsza zmiana planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gogolin, przyjętego uchwałą nr VIII/76/2019 Rady Miejskiej w Gogolinie z dnia 24 kwietnia 2019 r.”.

„§ 3. Na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały, o której mowa w § 2, wprowadza się zmiany określone na rysunku zmiany planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 4. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

1) rysunek zmiany planu stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 5. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gogolina.

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

3. Obwieszczenie podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Gogolinie

Piotr Czok

Załącznik
do obwieszczenia
Rady Miejskiej w Gogolinie
z dnia 29 marca 2022 r.

UCHWAŁA NR LII/427/2010
RADY MIEJSKIEJ W GOGOLINIE

z dnia 05 listopada 2010 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chorula

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003r. Nr 80, poz.717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz.128 i Nr 181 poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 73, poz.1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223 poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241 oraz z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146 i Nr 106, poz. 675) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220 poz. 1413 oraz z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043 i Nr 130, poz. 871) w związku z uchwałą nr XVII/144/2008 Rady Miejskiej w Gogolinie z dnia 27 lutego 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chorula oraz po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gogolin, uchwalonym uchwałą Rady Miejskiej w Gogolinie nr XLII/356/2010 z dnia 28 stycznia 2010 r. Rada Miejska w Gogolinie uchwala, co następuje:

DZIAŁ I.
PRZEPISY OGÓLNE

Rozdział 1
Zakres i przedmiot ustaleń planu

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

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

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

§ 3.1. W planie określono:

1) w § 10 - 11 – przeznaczenie terenów;

2) w § 12 - 13 – zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) w § 14 - 18 – zasady ochrony środowiska i przyrody, w tym lokalizacje i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska i terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, a także szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w zabudowie;

4) w § 19 - 22 - zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym lokalizacje i sposoby zagospodarowania obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i dóbr kultury;

5) w § 23, 24 - ogólne wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

6) w § 25 - 26 – parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;

7) w § 27 - zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji;

8) w § 28 - 35 - zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;

9) w § 36 - 68 – szczegółowe przeznaczenie terenów oraz zasady ich zabudowy i zagospodarowania, w tym – odpowiednio do przeznaczenia terenu – indywidualne parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, a także szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości oraz ogólne wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

10) w § 69 – stawki procentowe, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

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

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

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

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

2) oznaczenia literowe określające przeznaczenie terenów;

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

4) linie zabudowy obowiązujące i nieprzekraczalne;

5) pasy terenów rezerwowane pod przyszłą budowę dróg;

6) potencjalne strefy oddziaływania linii elektroenergetycznych;

6a) [1] strefa kontrolowana projektowanego gazociągu DN 1000;

6b) [2] strefa kontrolowana istniejącego gazociągu DN 400;

7) granica obszaru ochrony walorów kulturowych;

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

a) zabytki architektury,

b) zabytki archeologiczne;

9) tereny wymagające rehabilitacji;

10) grunty rolne dopuszczone do zalesienia;

11) tereny wymagające rekultywacji.

2. [3] Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny lub przykładowy.

Rozdział 2
Definicje i zasady ogólne

§ 5. Użyte w niniejszej uchwale terminy oznaczają:

1) **teren** – fragment obszaru objętego planem wydzielony liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania terenu i oznaczony literowo lub cyfrowo i literowo;

2) **działka budowlana** - w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

---

[1] Dodany przez § 2 pkt 1 lit. a uchwały nr XXIII/201/2016 Rady Miejskiej w Gogolinie z dnia 22 sierpnia 2016 r. zmieniająca uchwałę w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chorula (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2016 r. poz. 1789), która weszła w życie z dniem 16 września 2016 r.

[2] Dodany przez § 2 pkt 1 lit. a uchwały, o której mowa w odnośniku 1.

[3] W brzmieniu ustalonym przez § 2 pkt 1 lit. b uchwały, o której mowa w odnośniku 1.

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

4) **usługi użyteczności publicznej** – usługi administracji, oświaty, nauki, kultury, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, obsługi bankowej, pocztowej i telekomunikacyjnej, usługi turystyczne w tym hotelowe, handlu detalicznego, gastronomii, inne usługi socjalne, bytowe i biurowe a także rzemiosło usługowe służące obsłudze ludności, z wyłączeniem szpitali i domów opieki społecznej, obiektów handlowych o powierzchni sali sprzedaży większej niż 400m ^{2} oraz usług technicznych i motoryzacyjnych;

5) **usługi bytowe –** usługi zaspokajające potrzeby ludności związane z codziennym bytowaniem, takie jak: fryzjerstwo, pralnictwo, kosmetyka, odnowa biologiczna, naprawa sprzętu AGD, elektronicznego i innych drobnych przedmiotów codziennego użytku (np. obuwia, odzieży, zegarków), itp.;

6) **usługi techniczne** – warsztaty samochodowe, warsztaty lakiernicze, blacharskie, mechaniczne, wulkanizacyjne, ślusarskie, stolarskie, kamieniarskie. itp.;

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

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

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

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

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

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

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

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

15) **działalność nie kolidująca z funkcją mieszkaniową** – działalność nieuciążliwa nie wymagająca:

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

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

c) obsługi transportowej pojazdami o dopuszczalnej masie powyżej 3,5 t – w przypadku działek położonych przy ulicach dojazdowych, ulicach wewnętrznych, ciągach pieszo-jezdnych i w drugiej linii zabudowy, oraz obsługi transportowej wielokrotnej tj. więcej niż dwa kursy/dobę pojazdami o dopuszczalnej masie powyżej 3,5 t – w przypadku działek położonych przy ulicach o klasach technicznych wyższych niż dojazdowe,

z wykluczeniem lokali rozrywkowych i nocnych, tj. lokali z imprezami tanecznymi oraz lokali działających po godzinie 22^{00};

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

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

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

19) **budynek pomocniczy** – budynek z pomieszczeniami garażowymi, składowo-magazynowymi, gospodarczymi i technicznymi na terenach zabudowy techniczno-produkcyjnej i usługowej, służący potrzebom zakładu (instytucji) na terenie którego (której) jest zlokalizowany;

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

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

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

23) **linia zabudowy nieprzekraczalna** – linia wyznaczająca najmniejszą dopuszczalną odległość zabudowy od ulicy (drogi), mierzoną do zasadniczej frontowej ściany budynku lub - w przypadku, gdy ściana ta jest nierównoległa do linii rozgraniczającej ulicy - do najbliższego punktu tej ściany;

24) **linia zabudowy obowiązująca** – linia wyznaczająca wymaganą odległość budynków podstawowych od ulicy (drogi), mierzoną do zasadniczej frontowej ściany budynku lub - w przypadku, gdy ściana ta jest nierównoległa do linii rozgraniczającej ulicy - do najbliższego punktu tej ściany; linia ta jest jednocześnie nieprzekraczalną linią zabudowy dla budynków towarzyszących, pomocniczych i gospodarczych;

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

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

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

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

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

30) **wskaźnik powierzchni zabudowy –** procentowy stosunek powierzchni zabudowy, tj. sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na danym terenie lub działce budowlanej, liczonej w zewnętrznym obrysie murów, do powierzchni tego terenu lub działki budowlanej;

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

32) **rozbudowa –** również nadbudowa;

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

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

35) **rodzaje dachów**:

- dach płaski – dach o nachyleniu podstawowych połaci pod kątem do 14°,
- dach niski – dach o nachyleniu podstawowych połaci pod kątem w granicach 15° - 29°,
- dach wysoki – dach o nachyleniu podstawowych połaci pod kątem w granicach 30° - 45°;

36) **przepisy odrębne** – przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, Polskie Normy, przepisy prawa miejscowego obowiązujące na terenie województwa opolskiego.

§ 6. Przepisy ogólne i szczegółowe obowiązują łącznie.

§ 7.1. Jeśli przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej, na terenach, o których mowa w §10, można:

1) lokalizować nowe obiekty budowlane wraz z związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi, oraz remontować, przebudowywać, rozbudowywać, wymieniać a także zmieniać sposób użytkowania istniejących obiektów lub ich części, zgodnie z przeznaczeniem terenu;

2) lokalizować budynki towarzyszące, pomocnicze i gospodarcze oraz wykorzystywać na takie cele istniejące budynki o innym przeznaczeniu, z możliwością ich remontów, przebudowy, rozbudowy i wymiany;

3) remontować, przebudowywać, rozbudowywać i wymieniać istniejące oraz lokalizować nowe sieci i urządzenia infrastruktury technicznej jeśli nie koliduje to z istniejącym i planowanym zagospodarowaniem terenów;

4) urządzać zieleń towarzyszącą oraz lokalizować obiekty małej architektury podnoszące walory estetyczne i użytkowe terenów;

z uwzględnieniem zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad ochrony dóbr kultury i zabytków.

2. Jeśli przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną w przypadkach określonych w przepisach odrębnych oraz w przypadkach:

1) przebudowy i wymiany istniejącej zabudowy;

2) zabudowy bliźniaczej

pod warunkiem zgodności z przepisami z zakresu ochrony przeciwpożarowej.

§ 8. 1. Istniejące obiekty niezgodne z ustalonym w niniejszej uchwale przeznaczeniem terenu mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy, jeśli:

1) powstały zgodnie z przepisami;

2) są zgodne z zasadami ochrony środowiska określonymi w rozdziale 5;

3) spełniają wszystkie wymogi wynikające z przepisów z zakresu ochrony środowiska

bez prawa rozbudowy, a w przypadku lokali – zwiększania powierzchni lokalu.

2. Ustalone wskaźniki urbanistyczne, zasady kształtowania zabudowy oraz linie zabudowy stosuje się do nowej zabudowy oraz rozbudowy istniejących budynków, a także – w miarę możliwości - do zmian zagospodarowania terenów; nie stosuje się ich w przypadku remontów i przebudowy istniejących obiektów, a także wymiany istniejących obiektów jeśli uzasadnione to jest istniejącym zagospodarowaniem działki budowlanej.

§ 9.1. Jeśli przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się podziały parcelacyjne terenów pod warunkiem:

1) zapewnienia dostępności komunikacyjnej do wszystkich nieruchomości bezpośrednio z istniejących ulic/dróg lub za pośrednictwem dróg wewnętrznych spełniających wymagania dojazdu do działek budowlanych i dojazdu pożarowego, określonych w przepisach odrębnych;

2) zachowania wymaganych odległości pomiędzy istniejącymi budynkami i nowymi granicami działek budowlanych, określonych w przepisach odrębnych;

3) możliwości zagospodarowania działek budowlanych powstałych w wyniku parcelacji zgodnie obowiązującymi warunkami technicznymi oraz ustaleniami planu, w tym zgodnie ze wskaźnikami urbanistycznymi określonymi w niniejszej uchwale.

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

Rozdział 3
Przeznaczenie terenów

§ 10. Obszar objęty planem dzieli się liniami rozgraniczającymi na tereny o następującym przeznaczeniu:

1) tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej, w tym:

a) [4] tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oznaczone na rysunku planu symbolami **P** i **P(O)**,

b) tereny obiektów produkcyjnych, składowych, magazynowych i usługowych oznaczone na rysunku planu symbolem **PU,**

c) tereny zabudowy rzemieślniczej oznaczone na rysunku planu symbolem **MP;**

2) tereny zabudowy usługowej, w tym:

a) tereny usług komercyjnych oznaczone na rysunku planu symbolem **UK**, w tym: usług handlu i gastronomii (**hg**),

b) tereny usług publicznych oznaczone na rysunku planu symbolem **UP**, w tym: usług oświaty (**o**), usług wyznaniowych (**w**),

c) teren sportu i rekreacji oznaczony na rysunku planu symbolem **US;**

3) tereny zabudowy mieszkaniowej, w tym:

a) teren zabudowy mieszanej mieszkaniowo-usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem **MU**,

b) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem **MN,**

c) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczony na rysunku planu symbolem **MW**,

4) tereny użytkowane rolniczo, w tym:

a) tereny zabudowy zagrodowej oznaczone na rysunku planu symbolem **RM**,

b) pozostałe tereny rolnicze oznaczone na rysunku planu symbolem **R**;

5) tereny zieleni i wód, w tym:

a) tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP,**

b) teren zieleni izolacyjnej oznaczony na rysunku planu symbolem **ZI**,

c) teren zieleni nieurządzonej oznaczony na rysunku planu symbolem **ZN,**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9) tereny komunikacji, w tym:

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

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

- ulice i drogi główne – **KDG,**
- ulice i drogi zbiorcze – **KDZ,**
- ulice i drogi lokalne – **KDL,**
- ulice i drogi dojazdowe - **KDD**,

[4] W brzmieniu ustalonym przez § 2 pkt 1 uchwały nr XXXIV/287/2017 Rady Miejskiej w Gogolinie z dnia 23 maja 2017 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Chorula (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2017 r. poz. 1524), która weszła w życie z dniem 14 czerwca 2017 r.

- ulice pełniące funkcje ciągów pieszojezdnych – **KDP,**

- wewnętrzną drogę dojazdową - **KDW.**

§ 11. Szczegółowe przeznaczenie terenów wymienionych w § 10, w tym dopuszczenia i ograniczenia, określają przepisy szczegółowe.

Rozdział 4
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 12. Przy lokalizacji nowych budynków i rozbudowie istniejących należy respektować linie zabudowy zgodnie z przepisami szczegółowymi.

§ 13.1. Przy rozbudowie budynków, dach części dobudowanej należy pokryć takim samym materiałem i w takim samym kolorze jak pokrycie dachu istniejącego; ustalenie nie dotyczy dachów płaskich.

2. Jeśli przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej, przy budowie nowych i nadbudowie istniejących budynków w ciągach zabudowy:

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

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

3. Zakazuje się:

1) w przypadku budynków jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej – rozbudowy a także przebudowy pojedynczych segmentów zmieniających ich wygląd od strony frontu działki, w tym zmiany rodzaju materiału wykończenia ścian elewacyjnych i dachu;

2) w przypadku budynków wielorodzinnych:

a) częściowej nadbudowy,

b) częściowej przebudowy zmieniającej cechy architektonicznych budynków, w tym: kształt dachu, elementy kompozycyjne elewacji (układu, kształtu i wielkości otworów okiennych i drzwiowych, balkonów itp.),

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

Rozdział 5
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 14.[5] Rośliny objęte ochroną gatunkową, których miejsca występowania wskazane są na rysunku planu, należy chronić zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

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

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

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

§ 16.[6] Terenowi wymagającemu rekultywacji należy przywrócić wartości użytkowe zgodnie z przeznaczeniem określonym w przepisach szczegółowych.

---

[5] W brzmieniu ustalonym przez § 2 pkt 2 uchwały, o której mowa w odnośniku 1.
[6] W brzmieniu ustalonym przez § 2 pkt 3 uchwały, o której mowa w odnośniku 1.

§ 16a.[7] Ujawnia się złoże Chorula.

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

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

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

2) deszczowania ścieków rolniczych.

3.[8] Dla terenów na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, wskazanych na mapach zagrożenia powodziowego, do których należy również zasięg zalewu Q(p) = 1% określony na rysunku planu, obowiązują zakazy wynikające z przepisów ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2015 r. poz. 469, 1590, 1642 i 2295 oraz z 2016 r. poz. 352). Zasady oraz warunki uzyskania ewentualnego odstępstwa od zakazów obowiązujących na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią reguluje wyżej przywołana ustawa.

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

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

1) na całym obszarze objętym planem wyklucza się lokalizację zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska;

2) na całym obszarze objętym planem działalność gospodarcza powodująca wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny; wyklucza się tworzenie dla zakładów obszarów ograniczonego użytkowania;

3) istniejące przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko, w razie okoliczności wskazujących na ich szkodliwy wpływ na środowisko, wymagają sporządzenia przeglądu ekologicznego zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu obowiązują odpowiednio przepisy odrębne:

a) dla terenów 2MN - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

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

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

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

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

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

5) na terenach położonych przy drodze oznaczonej na rysunku planu symbolem KDG(KDL) oraz na terenach zabudowy techniczno-produkcyjnej, przy budowie nowych budynków mieszkalnych i innych z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, oraz przy przebudowie i remontach takich budynków – odpowiednio do zakresu tych prac - należy stosować rozwiązania techniczne zapewniające właściwe warunki akustyczne, tj. zmniejszające uciążliwości spowodowane hałasem komunikacyjnym poniżej poziomu ustalonego w przepisach odrębnych, zgodnie z wymaganiami wynikającymi z warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki; rozwiązania te powinny polegać na zastosowaniu odpowiednich rozwiązań dla przegród zewnętrznych i okien o wysokim wskaźniku izolacyjności akustycznej, a, w przypadku nowych budynków, także na odpowiednim usytuowaniu budynku i pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi względem źródła emisji hałasu; dopuszcza się odstępstwa

[7] Dodany przez § 2 pkt 1 uchwały nr XV/136/2019 Rady Miejskiej w Gogolinie z dnia 24 września 2019 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chorula (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2019 r. poz. 3184), która weszła w życie z dniem 23 października 2019 r.

[8] W brzmieniu ustalonym przez § 2 pkt 4 uchwały, o której mowa w odnośniku 1.

w przypadku budynków zabytkowych, jeśli jest to uzasadnione względami ochrony ich walorów zabytkowych;

6) na całym terenie objętym planem wyklucza się stosowanie urządzeń grzewczych o niskiej sprawności spalania;

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

a) 110 kV – 14,5 m,

b) 220 kV – 26 m.

Rozdział 6
Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków

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

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

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

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

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

2. Dla budynków zabytkowych wymienionych w ust. 1 ustala się następujące warunki:

1) należy zachować istniejącą formę architektoniczną budynków, wygląd zewnętrznych otworów okiennych i drzwiowych, zewnętrzny detal architektoniczny oraz rodzaj materiału pokrycia dachu i wykończenia ścian zewnętrznych, a także zachowane historyczne elementy konstrukcji budynków i wykończenia wnętrz;

2) dopuszcza się odstępstwa od warunków określonych w pkt 1, pod warunkiem uzyskania pozytywnej opinii organu właściwego do spraw ochrony zabytków.

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

- stanowisko archeologiczne nr ewid. 1 – wielokulturowe,
- stanowisko archeologiczne nr ewid. 2 – wielokulturowe,
- stanowisko archeologiczne nr ewid. 3 – wielokulturowe,
- stanowisko archeologiczne nr ewid. 5 – okres epoki kamiennej i późnego średniowiecza,
- stanowisko archeologiczne nr ewid. 6 – wielokulturowe,
- stanowisko archeologiczne nr ewid. 7 – wielokulturowe,

- stanowisko archeologiczne nr ewid. 8 – wielokulturowe,
- stanowisko archeologiczne nr ewid. 9 – osada późne średniowiecze,
- stanowisko archeologiczne nr ewid. 10 – cmentarzysko,
- stanowisko archeologiczne nr ewid. 12 – ślad osadnictwa III w,
- stanowisko archeologiczne nr ewid. 13 – wielokulturowe,
- stanowisko archeologiczne nr ewid. 14 – osada ep. brązu,
- stanowisko archeologiczne nr ewid. 15 – ślad osadnictwa,
- stanowisko archeologiczne nr ewid. 16 – ślad osadnictwa ep. kamienna,
- stanowisko archeologiczne nr ewid. 17 – wielokulturowe,
- stanowisko archeologiczne nr ewid. 18 – czasy nowożytne,
- stanowisko archeologiczne nr ewid. 19 – ślad osadnictwa,
- stanowisko archeologiczne nr ewid. 20 – ep. kamienna,
- stanowisko archeologiczne nr ewid. 21 – osada późne średniowiecze,
- stanowisko archeologiczne nr ewid. 24 – wielokulturowe.

2. Roboty ziemne lub zmiany charakteru dotychczasowej działalności w miejscach, gdzie znajdują się zabytki archeologiczne, należy wyprzedzająco zgłosić i uzgodnić z organem właściwym do spraw ochrony zabytków oraz wykonywać zgodnie z zasadami ochrony zabytków określonymi w przepisach odrębnych.

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

1) należy zachować istniejący układ zabudowy pochodzącej sprzed 1945 r.;
2) wyklucza się podziały parcelacyjne;
3) należy, z zastrzeżeniem § 21, zachować charakter istniejącej zabudowy pochodzącej sprzed 1945 r., w tym formę architektoniczną i rodzaj zewnętrznych materiałów wykończeniowych oraz walory stylowe;
4) architektura nowych budynków powinna nawiązywać charakterem do architektury zabudowy o której mowa w pkt 3, w szczególności:
   a) do wykończenia ścian zewnętrznych i dachów budynków oraz do budowy ogrodzeń stosować materiały tradycyjne (zalecany do wykończenia ścian i ogrodzeń – kamień wapienny),
   b) nachylenie podstawowych połaci dachowych – 38º - 45º; dopuszcza się inne nachylenie w nawiązaniu do istniejącej na tym samym terenie zabudowy sprzed 1945 r.,
   c) doświetlenie poddaszy nie może przekraczać połowy długości połaci dachowej,
   d) zakaz realizacji budynków z dachami uskokowymi i asymetrycznymi,
   e) poziom posadzki parteru nie wyżej niż 0,6 m nad poziomem terenu.

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

Rozdział 7
Ogólne wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 23.1. Za przestrzenie publiczne uznaje się następujące tereny:

1) wszystkie tereny zieleni urządzonej ZP;
2) teren placu KP;

3) tereny ulic.

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

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

2) zakazuje się sytuowania reklam:

a) na terenach ZP,

b) na drzewach,

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

d) na elewacjach frontowych budynków usytuowanych w pierwszej linii zabudowy oraz na ogrodzeniach posesji od strony przestrzeni publicznych, poza szyldami i tablicami informującymi o działalności gospodarczej prowadzonej – odpowiednio – w budynku lub na posesji, umieszczonymi w rejonie wejść.

§ 24. Jeśli przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej, ogrodzenia od strony przestrzeni publicznych, z wyjątkiem terenu 1ZP, powinny być ażurowe o wysokości do 1,5m, z możliwością podmurówki o wysokości do 0,5 m. W przypadku, gdy na działce bezpośrednio sąsiadującej istnieje trwałe ogrodzenie, należy zachować taką samą wysokość. Wyklucza się:

1) ogrodzenia pełne, poza fragmentami przy bramach i furtkach oraz – na działkach z budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi – w miejscach wydzielonych na pojemniki na śmieci;

2) ogrodzenia z ażurowych prefabrykatów betonowych.

Rozdział 8
Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

§ 25.1. Jeśli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc parkingowych dla samochodów osobowych (mp), które należy realizować wraz z zagospodarowaniem podstawowym na terenach inwestycji:

1) budynki mieszkalne wielorodzinne – 1,5 mp/1 mieszkanie;

2) zabudowa jednorodzinna – 2 mp/1 dom;

3) biura i budynki administracji – 1 mp/30-40 m^2 pow. użytkowej;

4) pomieszczenia o dużej częstotliwości odwiedzających (praktyki lekarskie, poczta, biura wysyłkowe) – 1 mp/20-30 m^2 pow. użytkowej, lecz nie mniej niż 1mp;

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

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

7) boisko sportowe – 1 mp/50 m^2 pow. urządzeń sportowych lub pow. użytkowej hali + 1 mp/10-15 odwiedzających;

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

9) kręgielnie – 1 mp/1 tor;

10) restauracje – 1 mp/4-8 m^2 pow. sali dla gości;

11) salony gry – 1 mp/10-20 m^2 pow. użytkowej sali z maszynami, ale nie mniej niż 3mp;

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

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

14) hurtownie, przedsiębiorstwa -1 mp/50/70 m^2 pow. użytkowej lub 1 mp/3 osoby zatrudnione;

15) magazyny, place magazynowe (składy) – 1 mp/120 m^2 pow. użytkowej lub na 3 osoby zatrudnione;

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

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

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

3. Dopuszcza się rozliczanie miejsc parkingowych z uwzględnieniem możliwość parkowania na terenach sąsiednich, przy czym przez tereny sąsiednie należy rozumieć tereny położone w odległości do 100 m od obiektu, dla którego wyznacza się miejsca parkingowe.

§ 26. Pozostałe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustalone są indywidualnie dla poszczególnych terenów w przepisach szczegółowych.

Rozdział 9
Ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji

§ 27.1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów zainwestowania przez sieć istniejących i projektowanych ulic oraz dróg lokalnych, dojazdowych i ciągów pieszo-jezdnych, określonych na rysunku planu, bez ograniczeń, a także z istniejących i projektowanych ulic i dróg głównej i zbiorczej - w ograniczonym zakresie, wg przepisów szczegółowych.

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

3. Dopuszcza się:

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

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

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

1) zakazuje się lokalizacji budynków i urządzeń nie związanych z gospodarką drogową lub potrzebami ruchu;

2) dopuszcza się odstępstwa od zakazu o którym mowa w pkt 1, w przypadku lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych i przez zarządcę drogi;

3) istniejące w pasach drogowych budynki i urządzenia nie związane z gospodarką drogową lub potrzebami ruchu, jeśli nie powodują zagrożenia i utrudnień ruchu drogowego, mogą pozostać w dotychczasowym stanie;

4) wykonywanie rozbudowy, przebudowy lub kapitalnego remontu obiektów o których mowa w pkt 3 wymaga zgody zarządcy drogi;

5) nowe i modernizowane ulice należy dostosować do korzystania przez osoby niepełnosprawne (zjazdy z chodników, sygnalizacja itp.);

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

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

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

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

W granicach rezerw terenowych wyklucza się zmiany istniejącego sposobu użytkowania, które mogą uniemożliwić lub istotnie utrudnić w przyszłości planowane inwestycje drogowe.

Rozdział 10
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 28.1. Istniejące na obszarze planu sieci przesyłowe i urządzenia gospodarki wodno-ściekowej – do zachowania.

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

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

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

§ 29.1. Zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, produkcyjno - usługowych oraz przeciwpożarowych siecią komunalną; na terenach planowanej zabudowy wymagana realizacja nowych odcinków sieci rozdzielczej.

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

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

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

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

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

2. Wody opadowe, które mogą być zanieczyszczone substancjami ropopochodnymi - z terenów parkingów, zespołów garaży, placów manewrowych itp. - należy przed odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej oczyścić w separatorach.

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

§ 32.1. Istniejący GPZ do zachowania.

2. Ustala się doprowadzenie energii elektrycznej do wszystkich terenów przeznaczonych do zabudowy. Zasilanie projektowanego zainwestowania z istniejących i projektowanych sieci oraz istniejących i projektowanych stacji transformatorowych, na warunkach określonych przez dystrybutora.

3. Dopuszcza się budowę nowych stacji transformatorowych 15/0,4kV na wszystkich terenach w sposób nie kolidujący z istniejącym i planowanym zagospodarowaniem. Dopuszcza się wydzielanie działek stacji transformatorowych, na których budynki stacji mogą być sytuowane w odległości 1,5m od granicy działki. Do stacji należy zapewnić stały dostęp.

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

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

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

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

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

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

§ 35.1. Składowanie odpadów komunalnych w pojemnikach służących do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji, usytuowanych na działkach budowlanych zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych, i wywóz na komunale składowisko odpadów w Gogolinie.

2. Z odpadami przemysłowymi i niebezpiecznymi należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności należy zapewnić w granicach nieruchomości, gdzie są wytwarzane, odpowiednie miejsca do ich czasowego składowania i odbiór przez podmioty posiadające odpowiednie zezwolenia.

DZIAŁ II.
PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 1
Tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej

§ 36.1.[9] Wyznacza się tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczone na rysunku planu symbolami **P i P(O)**.

2.[8] Tereny, o których mowa w ust. 1, przeznacza się pod działalność produkcyjną i składową oraz usługi techniczne, motoryzacyjne, transportowe i logistyczne, z następującymi dopuszczeniami i ograniczeniami:

1) dopuszcza się:

a) na terenie P - inne usługi komercyjne związane z prowadzoną na tym terenie działalnością produkcyjną, składową i usługową,

b) na terenie P(O) - wytwarzanie paliw zastępczych z odpadów, wyłącznie jako działalność towarzyszącą produkcji cementu na terenie P;

2) wyklucza się funkcję mieszkaniową.

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

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

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

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

4) ustala się następujące wskaźniki urbanistyczne dla działek budowlanych:

a) max. wskaźnik powierzchni zabudowy - 70,

b) min. wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 10;

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

6) wysokość nowych i nadbudowywanych budynków:

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

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

4.[10] Dla terenu P(O) ustala się następujące zasady ochrony środowiska:

1) zakazuje się wykorzystywania do wytwarzania paliw zastępczych odpadów płynnych i odpadów niebezpiecznych;

2) wszelkie procesy technologiczne związane z magazynowaniem, separacją oraz rozdrabnianiem i transportem odpadów należy realizować w obrębie hal oraz z wykorzystaniem urządzeń niepowodujących zagrożenia zanieczyszczenia terenu;

3) powierzchnię terenu związaną z przeróbką odpadów, łącznie z powierzchnią komunikacji wewnętrznej pojazdów ciężkich transportujących odpady, należy utwardzić.

§ 36a.[11]1.[12] Wyznacza się tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczone na rysunku planu symbolami **1P**, **2P**, **3P**, **4P**, **5P**, **6P**, **7P**.

---

[9] W brzmieniu ustalonym przez § 2 pkt 2 lit. a uchwały, o której mowa w odnośniku 4.
[10] Dodany przez § 2 pkt 2 lit. b uchwały, o której mowa w odnośniku 4.
[11] Dodany przez § 2 pkt 5 uchwały, o której mowa w odnośniku 1.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1, przeznacza się pod obiekty zakładów produkcyjnych, składowo-magazynowych, technicznych, motoryzacyjnych, transportowych i logistycznych, z następującymi dopuszczeniami i ograniczeniami:

1) dopuszcza się:

a) usługi związane z działalnością prowadzoną w ww. zakładach,

b) mieszkania właścicieli zakładów lub personelu nadzorczego, jeśli prowadzona na tym terenie działalność gospodarcza nie powoduje uciążliwości wykluczającej lokalizację obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi,

c) [13] na terenach 1P, 2P i 4P – produkcję energii z energii słonecznej o mocy powyżej 100 kW;

2) działalność zakładów powinna odpowiadać kryteriom działalności o ograniczonej uciążliwości;

3) zakazuje się lokalizacji zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku wystąpienia awarii.

3. Dla terenów, o których mowa w ust.1, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania działki:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

2) maksymalna/minimalna intensywność zabudowy: 1/0;

3) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki:

a) na terenach 1P, 4P - 0,5,

b) [14] na terenach 2P, 3P, 5P, 6P, 7P – 0,25;

4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki:

a) na terenach 1P, 4P – 15%,

b) [15] na terenach 2P, 3P, 5P, 6P, 7P – 30%;

5) minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 25, przy czym dopuszcza się rozliczanie miejsc parkingowych z uwzględnieniem możliwości parkowania na terenach sąsiednich;

6) minimalna liczba miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: 4% ogólnej liczby miejsc do parkowania, lecz nie mniej niż 1;

7) sposób realizacji miejsc do parkowania: parkingi naziemne, podziemne, piętrowe;

8) miejsca do parkowania, o których mowa w pkt 6, należy lokalizować w sposób umożliwiający osobom niepełnosprawnym najdogodniejszy dostęp do budynku:

a) na styku z utwardzonym dojściem (o odpowiednim pochyleniu) lub dojazdem do wejścia zapewniającego osobom niepełnosprawnym dostęp do budynku,

b) w miejscu zapewniającym najkrótszą drogę do tego wejścia;

9) maksymalna wysokość zabudowy:

a) na terenach 1P i 2P – 18 m z możliwością jednej dominanty o wysokości do 20 m w formie wyższego fragmentu budynku,

b) na terenach 3P – 9 m,

c) na terenach 4P – 15 m;

10) wysokości określone w pkt 9 nie dotyczą obiektów punktowych takich jak słupy, maszty, kominy;

11) dachy płaskie lub niskie.

---

[12] W brzmieniu ustalonym przez § 2 pkt 2 lit. a uchwały, o której mowa w odnośniku 7.
[13] W brzmieniu ustalonym przez § 2 pkt 2 lit. b uchwały, o której mowa w odnośniku 7.
[14] W brzmieniu ustalonym przez § 2 pkt 2 lit. c tiret pierwsze uchwały, o której mowa w odnośniku 7.
[15] W brzmieniu ustalonym przez § 2 pkt 2 lit. c tiret drugie uchwały, o której mowa w odnośniku 7.

§ 37.1. Wyznacza się nowe tereny obiektów produkcyjnych, składowych, magazynowych i usługowych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1PU, 2PU, 3PU,** (skreślone)[16] **5PU.**

2. Tereny, o których mowa w ust. 1, przeznacza się pod działalność produkcyjną i składową oraz usługi techniczne, motoryzacyjne, transportowe, logistyczne i inne podobne, z następującymi dopuszczeniami i ograniczeniami:

1) dopuszcza się:

a) inne usługi komercyjne związane z prowadzoną na tym terenie działalnością produkcyjną, składową i usługową,

b) lokalizację mieszkań właścicieli zakładów lub personelu nadzorczego, jeśli prowadzona na tym terenie działalność gospodarcza nie powoduje uciążliwości wykluczającej lokalizację obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi,

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

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

2) działalność istniejących i planowanych zakładów powinna odpowiadać kryteriom:

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

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

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

1) obsługa komunikacyjna z istniejących dróg i ulic;

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

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

4) ustala się następujące wskaźniki urbanistyczne dla działek budowlanych;

a) max. wskaźnik powierzchni zabudowy - 50,

b) min. wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 15;

5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:

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

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

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

6) wysokość nowych i nadbudowywanych budynków:

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

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

§ 37a.[17]1. Wyznacza się teren obiektów produkcyjnych, składowych, magazynowych i usługowych, oznaczony na rysunku planu symbolem **4PU**.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, przeznacza się pod działalność produkcyjną i składową oraz usługi techniczne, motoryzacyjne, transportowe i logistyczne, dla którego dopuszcza się:

1) usługi komercyjne związane z prowadzoną na tym terenie działalnością produkcyjną, składową i usługową;

---

[16] Przez § 2 pkt 3 uchwały, o której mowa w odnośniku 7.
[17] Dodany przez § 2 pkt 4 uchwały, o której mowa w odnośniku 7.

2) lokalizację mieszkań właścicieli zakładów lub personelu nadzorczego, jeśli prowadzona na tym terenie działalność gospodarcza nie powoduje uciążliwości wykluczającej lokalizację obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi;

3) produkcję energii z energii słonecznej o mocy powyżej 100 kW.

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

1) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

2) obsługa komunikacyjna z istniejących dróg i ulic;

3) maksymalna/minimalna intensywność zabudowy: 1,5/0,05;

4) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 0,5;

5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki: 15%;

6) minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 25, przy czym dopuszcza się rozliczanie miejsc parkingowych z uwzględnieniem możliwości parkowania na terenach sąsiednich: 4P i 1P;

7) minimalna liczba miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: 4% ogólnej liczby miejsc do parkowania, lecz nie mniej niż 1;

8) sposób realizacji miejsc do parkowania: parkingi naziemne, podziemne, wielopoziomowe;

9) miejsca do parkowania, o których mowa w pkt 7, należy lokalizować w sposób umożliwiający osobom niepełnosprawnym najdogodniejszy dostęp do budynku:

a) na styku z utwardzonym dojściem (o odpowiednim pochyleniu) lub dojazdem do wejścia zapewniającego osobom niepełnosprawnym dostęp do budynku,

b) w miejscu zapewniającym najkrótszą drogę do tego wejścia;

10) maksymalna wysokość zabudowy: do 18 m;

11) wysokości określone w pkt 10 nie dotyczą obiektów punktowych takich jak słupy, maszty, kominy, dla których dopuszcza się maksymalną wysokość na poziomie 30 m;

12) dachy płaskie lub niskie.

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

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

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

1) obsługa komunikacyjna bezpośrednio z ulic KDD i KDP;

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

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

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

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

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

7) ustala się następujące wskaźniki urbanistyczne dla działek budowlanych:

a) max. wskaźnik powierzchni zabudowy - 40,

b) min. wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 30;

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

8) w zakresie kształtowania zabudowy obowiązują przepisy § 22.

Rozdział 2
Tereny zabudowy usługowej

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

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, przeznacza się pod usługi handlowe z dopuszczeniem – uzupełniająco - usług gastronomicznych i innych usług użyteczności publicznej nie kolidujących z funkcją handlową i gastronomiczną.

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

1) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic istniejącymi zjazdami;

2) wyklucza się podziały parcelacyjne terenu;

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

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

5) w granicy terenu należy:

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

b) zachować istniejącą zieleń oznaczoną na rysunku planu;

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

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

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

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, przeznacza się pod obiekt usług użyteczności publicznej lub nieuciążliwych usług technicznych z następującymi dopuszczeniami o ograniczeniami:

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

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

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

1) obsługa komunikacyjna bezpośrednio z istniejącej ulicy KDZ(KDD);

2) wyklucza się podziały parcelacyjne terenu;

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

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

5) ustala się następujące wskaźniki urbanistyczne dla terenu:

a) max. wskaźnik powierzchni zabudowy - 50,

b) min. wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 10;

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

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

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

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

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

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

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

2) wyklucza się podziały parcelacyjne terenu;

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

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

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

6) ustala się następujące wskaźniki urbanistyczne dla terenu:

a) max. wskaźnik powierzchni zabudowy - 25,

b) min. wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 50;

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

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

9) wysokość budynków pomocniczych – jedna kondygnacja;

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

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

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

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

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

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

2) wyklucza się podziały parcelacyjne terenu;

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

4) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:

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

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

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

6) ustala się następujące wskaźniki urbanistyczne dla terenu:

a) max. wskaźnik powierzchni zabudowy - 20,

b) min. wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 40;

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

8) wysokość budynków pomocniczych – jedna kondygnacja;

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

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

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

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

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

1) obsługa komunikacyjna z istniejącej ulicy KDD;

2) wyklucza się podziały parcelacyjne terenu;

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

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

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

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

7) dach wysoki dwu lub wielospadowy lub płaski.

Rozdział 3
Tereny zabudowy mieszkaniowej

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

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową oraz usługi użyteczności publicznej z dopuszczeniem łączenia funkcji mieszkaniowej i usługowej w granicach jednej działki budowlanej.

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

1) obsługa komunikacyjna bezpośrednio z ulicy KDG(KDL) istniejącymi zjazdami;

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

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

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

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

6) ustala się następujące wskaźniki urbanistyczne dla działek budowlanych:

a) max. wskaźnik powierzchni zabudowy - 40,

b) min. wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 20;

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

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

9) wysokość budynków pomocniczych i gospodarczych – jedna kondygnacja;

10) geometria dachów zgodnie z przepisami § 22.

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

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

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

2) usług użyteczności publicznej i małych warsztatów samochodowych:

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

b) w budynkach usługowych wolnostojących,

wyłącznie na działkach budowlanych położonych bezpośrednio przy ulicach, z wyłączeniem ulic wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych;

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

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

5) placów zabaw.

3. Budynki usługowe wolnostojące, o których mowa w ust. 2 pkt 2 lit. b, mogą występować łącznie z budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym w granicach jednej działki budowlanej, a także na wydzielonych działkach budowlanych, z zastrzeżeniem, że suma powierzchni działek przeznaczonych na działalność gospodarczą bez zabudowy mieszkaniowej w granicach jednego terenu nie może przekroczyć 20% powierzchni tego terenu.

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

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

1) obsługa komunikacyjna z istniejących ulic;

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

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

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

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

4) nowe działki budowlane można wydzielać zgodnie z rysunkiem planu lub zgodnie z niżej podanymi zasadami, przyjmując sposób podziału przedstawiony na rysunku planu jako generalną zasadę podziału;

5) dla nowych działek budowlanych ustala się powierzchnię:

a) 450 – 1000 m^2– dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących i bliźniaczych bez lokalu użytkowego,

b) do 1500 m^2 – dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych z lokalem użytkowym,

c) do 2000 m^2– dla pozostałej zabudowy;

6) szerokość frontów nowych działek budowlanych:

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

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

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

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

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

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

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

11) ustala się linie zabudowy następująco:

a) linie zabudowy określone na rysunku planu są liniami zabudowy obowiązującymi – dotyczy linii zabudowy wzdłuż frontu działki,

b) na pozostałych działkach obowiązuje linia zabudowy stanowiąca przedłużenie linii zabudowy budynku sąsiedniego, położonego w większej odległości od ulicy;

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

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

a) max. wskaźnik powierzchni zabudowy- 30,

b) min. wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 50;

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

a) max. wskaźnik powierzchni zabudowy - 50,

b) min. wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 30;

15) forma architektoniczna nowych i przebudowywanych budynków mieszkalnych oraz innych sytuowanych w pierwszej linii zabudowy, powinna być dostosowana do formy budynków sąsiednich lub do formy

przeważającej w tym samym ciągu zabudowy, w szczególności w zakresie gabarytów, wysokości, rodzaju dachu i kierunku głównej kalenicy oraz poziomu posadzki parteru;

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

a) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50 m^2,

b) wysokość – jedna kondygnacja o wymiarach w świetle do 2,4 m,

c) poziom posadzki - do 30 cm nad poziomem terenu,

d) forma architektoniczna dostosowana do formy budynku mieszkalnego;

17) ustalenia pkt 16 nie dotyczą budynków gospodarczych na działkach z zabudową zagrodową;

18) nowe ogrodzenia od strony ulic należy dostosować do istniejących ogrodzeń przeważających w tym samym ciągu działek w zakresie wysokości i ogólnego wyglądu.

6. Na terenach z istniejącymi liniami elektroenergetycznymi nową zabudowę należy lokalizować z zachowaniem wymaganych odległości określonych w przepisach odrębnych, a w przypadku, gdy jest to niemożliwe, warunkiem realizacji nowej zabudowy jest przełożenie lub skablowanie linii, zgodnie z warunkami określonymi przez dysponenta sieci.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4) dla nowych działek budowlanych ustala się powierzchnię:

a) 450 – 900 m^2– dla budynków wolnostojących, bliźniaczych i skrajnych segmentów w zabudowie szeregowej,

b) do 450 m^2– dla domów jednorodzinnych szeregowych;

5) szerokość działek budowlanych:

a) 18 – 25 m – dla budynków wolnostojących,

b) 14 – 18 m – dla budynków bliźniaczych i skrajnych segmentów w zabudowie szeregowej,

c) 6 – 9 m – dla budynków w zabudowie szeregowej;

6) dopuszcza się odstępstwa od wielkości ustalonych w pkt 3 i 4 w przypadkach, kiedy ze względu na istniejące uwarunkowania nie jest możliwe ich zachowanie;

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

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

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

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

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

12) obowiązują następujące wskaźniki urbanistyczne dla działek budowlanych:

a) max. wskaźnik powierzchni zabudowy - 30,

b) min. wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 60;

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

14) dachy wysokie dwu lub wielospadowe;

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

a) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50 m^2,

b) wysokość – jedna kondygnacja o wymiarach w świetle do 2,4 m,

c) poziom posadzki - do 30 cm nad poziomem terenu,

d) forma architektoniczna dostosowana do formy budynku mieszkalnego;

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

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

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

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

1) obsługa komunikacyjna bezpośrednio z istniejących ulic istniejącymi zjazdami;

2) wyklucza się podziały parcelacyjne terenu;

3) istniejąca zabudowa mieszkaniowa może podlegać:

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

b) uzupełnianiu o obiekty małej architektury i zieleń towarzyszącą podnoszące standard zamieszkiwania,

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

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

5) obowiązują następujące wskaźniki urbanistyczne dla terenu:

a) max. wskaźnik powierzchni zabudowy - 40,

b) min. wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 40%;

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

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

Rozdział 4
Tereny użytkowane rolniczo

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

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

1) dopuszcza się:

a) usługi agroturystyczne,

b) nieuciążliwą hodowlę zwierząt gospodarskich.

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

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

2) wyklucza się parcelację terenów;

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

4) wysokość budynków:

a) mieszkalny – do dwóch kondygnacji nadziemnych,

b) gospodarczych – jedna kondygnacja nadziemna;

5) wyklucza się dachy płaskie.

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

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

1) dopuszcza się:

a) podziemne sieci komunalnej infrastruktury technicznej z urządzeniami towarzyszącymi,

b) niezbędne drogi rolnicze (dojazdowe do gruntów rolnych),

c) urządzenia gospodarki wodnej – melioracyjne i przeciwpowodziowe,

d) zalesianie gruntów wskazanych na rysunku planu w kompleksach nie mniejszych niż 0,5 ha;

2) zakazuje się:

a) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających naturalną rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z budową, odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą dopuszczonych obiektów budowlanych,

b) likwidacji istniejących zadrzewień i zakrzewień.

§ 49a.[18)]1. Wyznacza się teren rolniczy oznaczony na rysunku planu symbolem **1R,** obejmujący grunty rolne wyłączone z zabudowy.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1:

1) dopuszcza się z zastrzeżeniem pkt 2:

a) podziemne sieci komunalnej infrastruktury technicznej z urządzeniami towarzyszącymi,

b) niezbędną drogę rolniczą (dojazdową do gruntów rolnych);

2) ze względu na położenie terenu w całości na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują zakazy z ewentualnymi odstępstwami, o których mowa w § 17 ust. 3.

[18)] Dodany przez § 2 pkt 6 uchwały, o której mowa w odnośniku 1.

Rozdział 5
Tereny zieleni i wód

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

1) **1ZP** - teren zabytkowego parku podworskiego;

2) **2ZP -** teren wokół zbiornika wodnego;

3) **3ZP, 4ZP, 5ZP –** zieleńce;

4) **6ZP -** teren o niekorzystnych warunkach fizjograficznych.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1 pkt 1 przeznacza się na park wiejski.

3. Teren, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 przeznacza się na zieleń towarzyszącą zbiornikowi wodnemu.

4. Tereny, o których mowa w ust. 1 pkt 3 przeznacza się na zieleńce o funkcji ozdobnej.

5. Teren, o którym mowa w ust. 1 pkt 4 przeznacza się pod zieleń o funkcji krajobrazowej i wypoczynkowej.

6. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

1) teren **1ZP** - wymaga rewaloryzacji i zagospodarowania na cele wypoczynkowe z uwzględnieniem zasad ochrony zabytków określonych w § 19, oraz zasad ochrony starodrzewia określonych w § 15 ust. 1;

2) **teren 2ZP –** zagospodarować dla celów rekreacyjnych z wykorzystaniem zieleni zgodnej z siedliskiem i roślinnością potencjalną, w powiązaniu z nabrzeżem zbiornika; możliwa lokalizacja:

a) urządzeń i obiektów małej architektury wzbogacających rekreacyjną funkcję terenu,

b) jednego parterowego obiektu sanitarnego,

c) sezonowych punktów małej gastronomii,

przy zachowaniu min. wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej – 80, i z uwzględnieniem zasad ochrony zadrzewień określonych w § 15 ust. 3;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1) dopuszcza się lokalizację:

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

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

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

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

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

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

1) do zalesiania należy wykorzystywać gatunki drzew zgodnie z siedliskiem;

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

§ 56.1. [19)] Wyznacza się tereny ogrodów i sadów oznaczone na rysunku planu symbolami RO, 1RO.

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

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

b) lokalizacji budynków gospodarczych nie wymagających pozwolenia na budowę.

3.[20)] Na terenie 1RO:

1) wymagane zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku planu;

2) w strefach kontrolowanych gazociągów obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i zabudowie terenu określone w przepisach odrębnych;

3) ze względu na położenie terenu w całości na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują zakazy z ewentualnymi odstępstwami, o których mowa w § 17 ust. 3.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1) dopuszcza się adaptację istniejących obiektów i urządzeń budowlanych;

[19)] W brzmieniu ustalonym przez § 2 pkt 7 lit. a uchwały, o której mowa w odnośniku 1.
[20)] Dodany przez § 2 pkt 7 lit. b uchwały, o której mowa w odnośniku 1.

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

Rozdział 6
Tereny infrastruktury technicznej

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

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

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

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

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

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

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

1) obsługa komunikacyjna istniejącą drogą wewnętrzną;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rozdział 7
Tereny komunikacji

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

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

1) zachować istniejące ciągi komunikacyjne;

2) urządzić zieleń o funkcji estetycznej zgodnie z rysunkiem planu, z możliwością wydzielenia placu zabaw;

3) pozostałą część terenu zagospodarować trwałą estetyczną nawierzchnią i obiektami małej architektury podnoszącymi walory estetyczne i użytkowe placu;

4) dopuszcza się zachowanie istniejących obiektów budowlanych z możliwością ich remontów, przebudowy i wymiany;

5) wyklucza się lokalizację nośników reklamowych, poza okazjonalnymi związanymi z imprezami publicznymi;

6) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów usługowo-handlowych tylko w ramach okazjonalnych kiermaszów;

7) dopuszcza się lokalizację sezonowego „ogródka” gastronomicznego bez obiektów kubaturowych.

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

1) szerokość pasów drogowych – istniejąca;

2) szerokość jezdni i chodników – zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) tereny 1KDG(KDL) – przekrój uliczny;

4) tereny 2KDG(KDL) i KDG – przekrój drogowy.

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

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

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

1) szerokość pasa drogowego – istniejąca;

2) szerokość jezdni i chodników – zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) teren KDZ(KDD) – przekrój uliczny;

4) tereny KDZ i KDZ(KDW) – przekrój drogowy;

5) na obszarze zabudowanym, w miarę możliwości, wymagane urządzenie ścieżek rowerowych.

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

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

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

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

1) szerokość pasa drogowego – istniejąca;

2) szerokość jezdni – zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) przekrój drogowy.

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

1) szerokość pasów drogowych ulic 1KDD - minimum 10 m; na terenach istniejącego zainwestowania, w wypadkach uzasadnionych istniejącym zagospodarowaniem, dopuszcza się mniejszą szerokość ulic, pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w przepisach odrębnych;

2) szerokość pasa drogowego ulicy 2KDD – 10 m;

3) szerokość jezdni i chodników – zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) dopuszcza się przebudowę ulic 1KDD w istniejących liniach rozgraniczających.

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

1) szerokość w linach rozgraniczających – istniejąca;

2) jezdnię realizować bez krawężników, a pasy ruchu kołowego i pieszego zróżnicować kolorem i fakturą nawierzchni;

3) minimalny promień skrętu – 6 m.

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

1) szerokość w linach rozgraniczających – istniejąca;

2) pozostałe parametry co najmniej jak dla dróg pożarowych.

DZIAŁ III.
PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 69.[21)] Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określa się następujące stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości:

1) w granicach terenów oznaczonych symbolami P, UP, PU – 30%;

2) w granicach terenów oznaczonych symbolem UK – 20%;

3) w granicach pozostałych terenów – 5%.

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

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

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

§ 73. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gogolina.

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Gogolinie

Piotr Czok

[21)] W brzmieniu ustalonym przez § 3 uchwały nr XXXVI/367/2013 Rady Miejskiej w Gogolinie z dnia 28 października 2013 r. zmieniającej uchwałę w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chorula (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2013 r. poz. 2455), która weszła w życie z dniem 27 listopada 2013 r.

Załącznik do uchwały nr LII/427/2010 Rady Miejskiej w Gogolinie z dnia 5 listopada 2010 r.

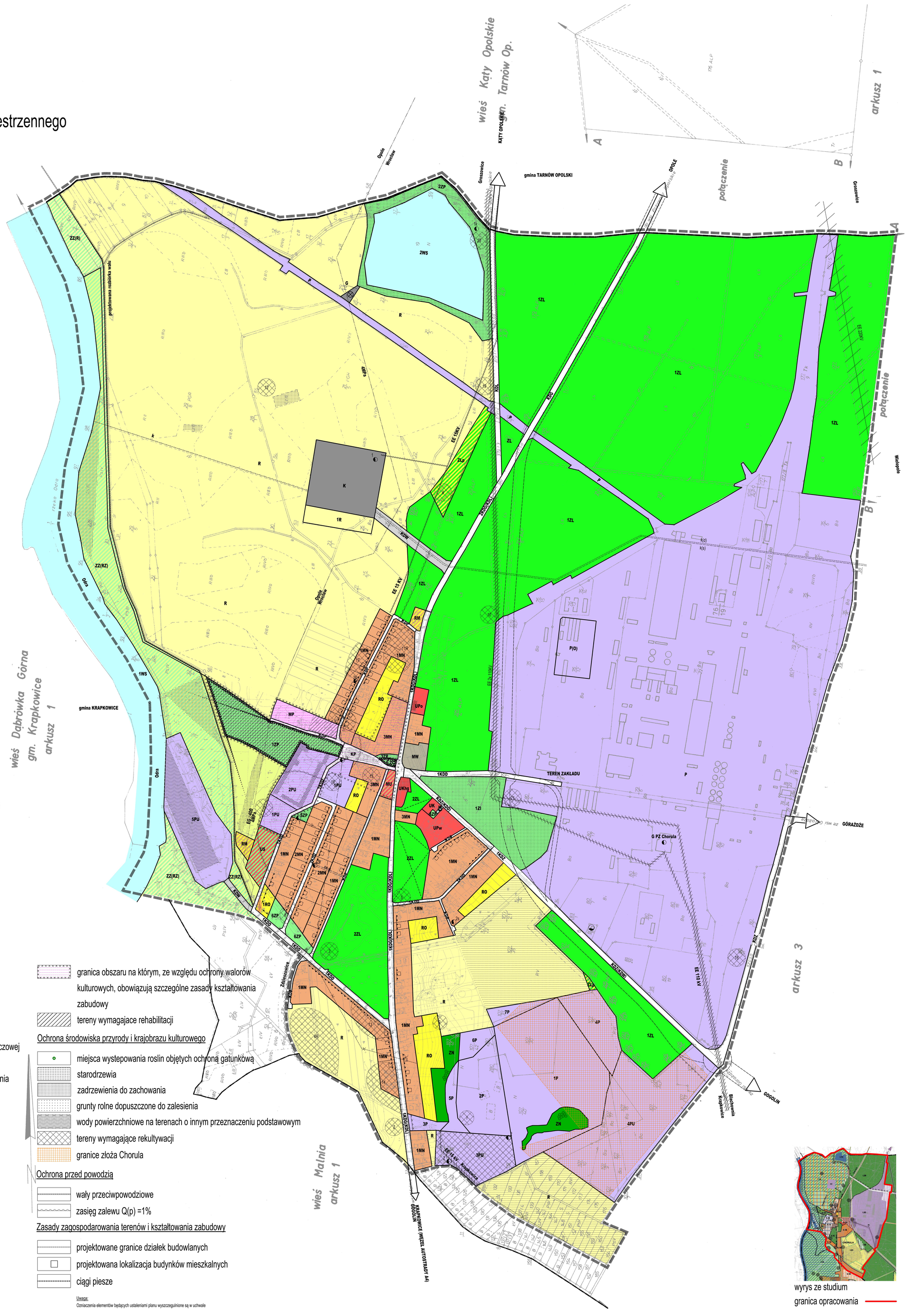
CHORULA

Gmina GOGOLIN

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

Skala 1:2000

0 50 100 200



OZNACZENIA

Oznaczenia ogólne

- granica gminy
- granice sołectw
- granica obszaru objętego planem

Oznaczenia regulacyjne

- granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania terenu
- linie zabudowy obowiązujące
- linie zabudowy nieprzekraczalne

Przeznaczenie terenów

- MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- RM – tereny zabudowy zagrodowej
- MP – tereny zabudowy rzemieślniczej
- MU – tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej
- UK – tereny zabudowy usługowej - usług komercyjnych, w tym usług handlu i gastronomii (hg)
- UP – tereny zabudowy usługowej - usług publicznych, w tym: usług oświatowych (o), usług wyznaniowych (w)
- US – tereny sportu i rekreacji
- P – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
- PU – tereny obiektów produkcyjnych, składowych, magazynowych i usługowych
- R – tereny rolnicze
- RZ – tereny trwałych użytków zielonych
- RO – tereny upraw ogrodniczych i sadowniczych
- ZL – tereny lasów
- ZLp – tereny gruntów rolnych przeznaczonych do zalesienia
- ZN – tereny zieleni nieurządzonej
- ZP – tereny zieleni urządzonej
- ZI – tereny zieleni izolacyjnej
- ZC – tereny cmentarzy
- WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych
- W – tereny urządzeń wodociągowych
- K – tereny urządzeń kanalizacji
- G – tereny urządzeń gazownictwa
- ZZ(...) – obszary zagrożone powodzią (symbol w nawiasie i kolor tła oznacza przeznaczenie terenu)

System komunikacji

- KP – tereny placów publicznych
- KDG – ulice i drogi główne
- KDZ – ulice i drogi zbiorcze
- KDL – drogi lokalne
- KDD – ulice dojazdowe
- KDP – ciągi pieszojezdne
- KDW – drogi wewnętrzne
- pasy terenu rezerwowane pod planowane drogi
- odcinki dróg do likwidacji

Infrastruktura techniczna

- GPZ
- stacje trafo : 1-istniejące, 2-planowane
- k – odcinki tranzytowe sieci kanalizacji (s) - sanitarnej, (d) - deszczowej
- ujęcia wody
- EE – linie elektroenergetyczne wraz z potencjalną strefą odziaływania
- linie elektroenergetyczne do likwidacji
- ee – kablowe linie elektroenergetyczne
- EG – linie przesyłowe gazu
- stacja gazowa redukcyjno pomiarowa

Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków

- granica terenów będących zabytkami wpisanymi do rejestru zabytków województwa opolskiego
- zabytki architektury objęte ochroną konserwatorską
- (R) – stanowiska archeologiczne ujęte w rejestrze zabytków województwa opolskiego
- stanowiska archeologiczne objęte ochroną
- granica obszaru na którym, ze względu ochrony walorów kulturowych, obowiązują szczególne zasady kształtowania zabudowy
- tereny wymagajace rehabilitacji

Ochrona środowiska przyrody i krajobrazu kulturowego

- miejsca wystepowania roslin objętych ochroną gatunkową
- starodrzewia
- zadrzewienia do zachowania
- grunty rolne dopuszczone do zalesienia
- wody powierzchniowe na terenach o innym przeznaczeniu podstawowym
- tereny wymagające rekultywacji
- granice złoża Chorula

Ochrona przed powodzią

- wały przeciwpowodziowe
- zasięg zalewu Q(p) =1%

Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy

- projektowane granice działek budowlanych
- projektowana lokalizacja budynków mieszkalnych
- ciągi piesze

Uwaga:
Oznaczenia elementów będących ustaleniami planu wyszczególnione są w uchwale

wyrys ze studium

granica opracowania