

**Uchwała Nr VI/32/03  
Rady Gminy Tarnów Opolski**

z dnia 27 marca 2003 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Przywory.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 1996 r. Nr 13 poz. 74, Nr 58 poz. 261, Nr 106, poz. 496, Nr 132 poz. 622; 1997r. Nr 9, poz. 43, Nr 106 poz. 679, Nr 107 poz. 686, Nr 113, poz. 734, Nr 123 poz. 775; 1998 r. Nr 155 poz. 1014, Nr 162 poz. 1126; 2000 r. Nr 26, poz. 306, Nr 48 poz. 552, Nr 88 poz. 985, Nr 62, poz. 718, Nr 95 poz.1041, Nr 91 poz. 1009; 2001 r. Nr 45 poz. 497) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139, Nr 41 poz. 412, Nr 111 poz. 1279; 2000 r. Nr 12 poz. 136, Nr 109 poz. 1157, Nr 120 poz. 1268; 2001r. Nr 14 poz. 124) - Rada Gminy Tarnów Opolski uchwała, co następuje:

**Rozdział 1**

**Ustalenia podstawowe**

**§ 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu wsi Przywory w granicach administracyjnych.

**§ 2.** 1. Przepisy niniejszej uchwały wraz z ustaleniami określonymi na rysunku planu stanowią ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu.

2. Rysunek planu stanowiący załącznik do niniejszej uchwały składa się z dwóch części;

- 1) - obejmującej tereny istniejącego zainwestowania miejscowości, tereny przeznaczone pod rozwój zainwestowania oraz tereny użytków rolnych położonych w bezpośrednim otoczeniu - wykonanej na mapie w skali 1: 2000,
- 2) - obejmującej grunty wsi, peryferyjnie oddalone od obszaru zurbanizowanego, stanowiące użytki rolne - wykonanej na mapie w skali 1: 10.000.

**§ 3.** 1. Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy pomocy graficznych oznaczeń określa:

- 1) przeznaczenie i warunki przestrzennego zagospodarowania terenów.
- 2) zasady podziału nieruchomości.
  2. Rozróżnia się następujące rodzaje ustaleń regulacyjnych i funkcjonalnych planu:
    - 1) Obowiązujące, określone na rysunku jako:
      - a) granice obszarów objętych planem,
      - b) linie rozgraniczenia terenów o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania,
      - c) symbole przeznaczenia terenów,
      - d) nieprzekraczalne linie zabudowy,
      - e) granice obszarów objętych ochroną prawną lub sanitarną, terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów szczególnych.
    - 2) Pozostałe oznaczenia mają charakter informacyjny, dozwolone jest ich uściślenie na etapie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

**§ 4.** Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały mówi się o:

- 1) **Terenie** - należy przez to rozumieć wyznaczony liniami rozgraniczającymi obszar o określonej funkcji oznaczonej odpowiednim symbolem użytkowania.
- 2) **Przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia dominującego na danym terenie.
- 3) **Zagospodarowaniu tymczasowym** - należy przez to rozumieć dopuszczalny planem sposób

użytkowania lub zagospodarowania terenów do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego.

- 4) **Usługach publicznych**, obejmujących obiekty i urządzenia realizowane z budżetu państwa lub gminy a w szczególności: oświaty, kultury, ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji a także innych zadań realizowanych w ramach zadań własnych gminy, zadań zleconych oraz wprowadzanych do realizacji w drodze negocjacji przez administrację rządową.
- 5) **Usługach komercyjnych** - należy przez to rozumieć obiekty: usługowo-handlowe, gastronomiczne, rzemiosła, instytucji finansowych, jednostek gospodarczych o charakterze usługowym, łączności oraz innych o charakterze usługowym, nie zakłócających funkcji mieszkaniowej oraz nie wywołujących konfliktów sąsiedzkich.
- 6) **Mieszkalnictwo funkcyjne**- należy przez to rozumieć mieszkania służbowe lub mieszkania właścicieli, władających albo zarządców obiektu o przeznaczeniu podstawowym.
- 7) **Urządzeniach towarzyszących** - należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia (naziemne i podziemne) służące funkcji dominującej.
- 8) **Drogach głównych, lokalnych gminnych, dojazdowych oraz ciągach pieszo-jezdnym** należy przez to rozumieć drogi publiczne realizowane na zasadach określonych w przepisach o drogach publicznych.
- 9) **Dojeździe** (do działki) - należy przez to rozumieć część terenu działki służącą potrzebom komunikacji to znaczy; przeprowadzeniu dostępu do drogi publicznej oraz przyłączy infrastruktury technicznej do działki położonej w drugiej linii zabudowy.
- 10) **Linii zabudowy** - należy przez to rozumieć najmniejszą dopuszczalną odległość zabudowy do drogi. Określa nieprzekraczalną odległość ściany frontowej budynku projektowanego na działce, nie dotyczy infrastruktury technicznej i małej architektury.
- 11) **Strefie ochrony konserwatorskiej i ochrony krajobrazu kulturowego** - należy przez to rozumieć obszar, na którym elementy dawnego układu przestrzennego zachowały się w stanie nienaruszonym lub jedynie nieznacznie zniekształconym. Jest to obszar uznany za szczególnie ważny jako materialne świadectwo historyczne. W strefie tej zakłada się pierwszeństwo wymagań konserwatorskich nad wszelką prowadzoną współcześnie działalnością inwestycyjną.

Granice stref oraz lokalizację obiektów objętych ochroną prawną określa rysunek planu.

## Rozdział 2

### Ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów

§ 5. Na obszarze objętym planem ustala się następujące oznaczenia określające przeznaczenie terenów.

#### Mieszkalnictwo

- 1) **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 1) **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej położone na obszarze zagrożonym przez powódź,
- 2) **MR** - tereny zabudowy zagrodowej,
- 1) **MR** - tereny zabudowy zagrodowej położone na obszarze zagrożonym przez powódź,
- 3) **MW** - tereny zabudowy wielorodzinnej,
- 4) **M/U** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej albo zagrodowej z usługami lub rzemiosłem,
- 5) **M/Ui** - teren plebanii.

#### Funkcja produkcyjna i składowa

- 1) **P/U** - tereny aktywności gospodarczej, przemysłu, przetwórstwa i usług,
- 2) **P** - tereny segregacji żwiru, przetwórstwa i usług.
- 3) **S/UCh** - tereny składowania i usług komercyjnych.

#### Funkcja usługowa

**UP** tereny usług publicznych

- 1) **UPo** - tereny usług oświaty,
- 2) **UPk** - tereny obiektów kultury,
- 3) **UPz** - tereny usług zdrowia i opieki społecznej,

- 4) **UPr** - tereny obiektów kultu religijnego,
- 5) **UPs** - tereny usług sportu,
- 6) **UPł** - tereny usług łączności,
- 7) **UPi** - teren straży pożarnej,

#### **UC tereny usług komercyjnych (innych),**

- 8) **UCh** - tereny usług handlu,
- 9) **UCg** - tereny usług gastronomii
- 10) **UCr** - tereny rzemiosła usługowego,

#### **Zieleń**

- 1) **ZP** - tereny parków, skwerów i zieleńców,
- 2) **ZCc** - tereny cmentarzy czynnych,

#### **Rolnictwo i leśnictwo**

- 1) **RP** - tereny pól i łąk bez prawa zabudowy,
- 2) **RO** - tereny upraw ogrodniczych i sadów
- 3) **RPO** - tereny produkcji ogrodniczej z możliwością zabudowy,
- 4) **RPZ** - tereny hodowli zwierzęcej,
- 5) **ZL** - tereny lasów i zalesień,
- 6) **ZLp** - tereny planowanych dolesień
- 7) **W** - teren wód powierzchniowych.

#### **Infrastruktura techniczna**

- 1) **WZ - 1, WZ** - tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę,
- 2) **NOp** - tereny przepompowni ścieków sanitarnych,
- 3) **EE** - tereny urządzeń elektroenergetycznych,

#### **Komunikacja i transport**

- 1) **KK** - tereny urządzeń linii kolejowych związanych z ruchem pociągów
- 2) **KK/S** - tereny bocznic kolejowych, nastawni i składów przemysłowych,
- 3) **KZ** - tereny drogi głównej (ciąg drogi wojewódzkiej nr 423),
- 4) **GP** - tereny obejścia drogowego wsi Przywory w ciągu drogi nr 423
- 5) **KP** - teren drogi powiatowej nr 27-712,
- 6) **KL** - tereny dróg zbiorczych - dróg i ulic lokalnych (gminnych),
- 7) **KD** - tereny ulic dojazdowych.

### **§ 6. Mieszkalnictwo.**

1. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami **MN** oraz **1MN** są następujące:

- 1) Zasady zagospodarowania terenów:

Przeznaczenie podstawowe: istniejące oraz projektowane tereny zabudowy jednorodzinnej wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi z wyłączeniem budynków wielorodzinnych powyżej dwóch mieszkań.

Przeznaczenie uzupełniające na terenach MN: a) niezbędna infrastruktura techniczna, b) zieleń przydomowa, w tym ogrody.

Dozwolone jest przeznaczenie części terenu działki pod lokalizowanie usług nie zakłócających funkcji mieszkaniowej obszaru (o wielkości do 20% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego).

Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej położonym na obszarze zagrożonym przez powódź (1MN) dozwolona jest modernizacja i przebudowa istniejących budynków mieszkalnych oraz uzupełnienie niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej. Ze względu na położenie na obszarze zagrożenia powodziowego ustala się zakaz wyznaczania nowych działek budowlanych na cele budowy nowych budynków mieszkalnych.

Na terenach MN i 1MN zabrania się lokalizowania obiektów i urządzeń usługowych zaliczonych do kategorii przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, które zawsze wymagają sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko oraz co do których obowiązek sporządzenia

raportu może być wymagany.

Dozwolone jest stosowanie innych podziałów terenów na działki niż określa rysunek planu. Podział ten powinien zapewniać powierzchnie działek pozwalające na prawidłowe ich zagospodarowanie (właściwe dla zabudowy wolno stojącej lub bliźniaczej) oraz dostęp do drogi publicznej. Minimalna szerokość dojazdu nie powinna być mniejsza niż 6 metrów, umożliwiając doprowadzenie niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej.

Przy zagospodarowaniu terenów, przez które przebiegają urządzenia liniowe a w szczególności linie elektroenergetyczne 110 i 15 kV i kable telekomunikacyjne, bezwzględnie uwzględnić należy dopuszczalne linie zabudowy określone planem.

Dla terenów położonych na obszarach strefy ochrony konserwatorskiej i ochrony krajobrazu kulturowego, obowiązują ustalenia określone w § 14.

## 2) Zasady zabudowy działek:

- a) budynki mieszkalne wolno stojące dozwolone bliźniacze,
- b) odległość linii zabudowy od terenów dróg i ulic określa rysunek planu,
- c) odległości zabudowy od linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych określa rysunek planu,
- d) dopuszczalna wysokość zabudowy wynosi do dwóch kondygnacji naziemnych,
- e) architektura budynków dostosowana wyglądem i skalą do otoczenia, wskazane nawiązanie do formy regionalnej, układ kalenicy budynku dostosować do zabudowy na działkach sąsiednich,
- f) dachy o symetrycznym układzie połączenia (dozwolone wielospadowe),
- g) możliwość wykorzystania poddasza na cele mieszkaniowe,
- h) ustala się zasadę lokalizowania budynków gospodarczych na zapleczu działki z możliwością usytuowania bezpośrednio przy granicy działki sąsiada lub dobudowanych do budynków gospodarczych na działkach sąsiednich,
- i) tereny zabudowane oraz utwardzone nawierzchnie, dojazdy i dojścia nie powinny łącznie przekraczać 50 % powierzchni działki, pozostałą część użytkować jako biologicznie czynną tzn. trawniki, zieleń ozdobna, ogrody,
- j) ogrodzenie działek nie powinno przekraczać pasa drogowego określonego w niniejszym planie,
- k) tereny działek położonych poniżej poziomu dróg wymagają przystosowania do celów budowlanych poprzez podniesienie /nasypanie/ terenu. Minimalny poziom podłogi parteru ustala się co najmniej 0,50m nad poziomem jezdni drogi dojazdowej,
- l) przy zagospodarowaniu terenów położonych w zasięgu strefy sanitarnej od cmentarza bezwzględnie uwzględnić należy dopuszczalne linie zabudowy określone planem.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem **MR** oraz **1MR** są następujące:

### 1) Zasady zagospodarowania terenów:

Przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowane budynkami mieszkalnymi, gospodarczymi i inwentarskimi w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych. Na terenach MR dozwolona modernizacja i rozbudowa istniejących oraz budowę nowych budynków w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami szczególnymi. Dopuszczalna wielkość obiektów produkcji zwierzęcej zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa ochrony środowiska.

Na terenie zabudowy zagrodowej położonym na obszarze zagrożonym przez powódź (1MR) dozwolona jest modernizacja i przebudowa istniejących budynków oraz uzupełnienie niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej. Ze względu na położenie na obszarze zagrożenia powodziowego ustala się zakaz wyznaczania nowych działek budowlanych.

Dozwolone jest przeznaczenie części terenu działki pod lokalizowanie usług nie zakłócających funkcji mieszkaniowej obszaru. Zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych zaliczonych do kategorii przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, które zawsze wymagają sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko oraz co do których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany a także wymagających miejsc parkingowych poza terenem działki lub wielokrotnej obsługi transportowej w ciągu doby a także ciężkiego transportu dostawczego. Możliwość podziału terenu na działki. Podział ten powinien zapewniać powierzchnie działek pozwalające na prawidłowe ich zagospodarowanie oraz dostęp do drogi publicznej oraz uwzględniać odległości budynków od granicy działek określone w warunkach technicznych.

Dla terenów położonych na obszarach strefy ochrony konserwatorskiej i ochrony krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia określone w § 14.

2) Zasady przekształcenia zabudowy:

- a) odległość linii zabudowy od terenów dróg;
  - na działkach zabudowanych wyznacza elewacja frontowa budynku mieszkalnego,
  - na działkach dotychczas niezabudowanych o ile nie określa rysunek planu, nieprzekraczalna odległość linii zabudowy od terenu dróg wynosi 6,0m,
- b) odległości zabudowy od istniejących linii elektroenergetycznych określa rysunek planu,
- c) dopuszczalna wysokość zabudowy wynosi do dwóch kondygnacji naziemnych,
- d) architektura budynków dostosowana wyglądem i skalą do otoczenia, wskazane nawiązanie do formy regionalnej, układ kalenicy budynku dostosować do zabudowy na działkach sąsiednich,
- e) dachy o symetrycznym układzie połąci (dozwolone wielospadowe), zalecane krycie dachówką,
- f) dozwolone sytuowanie budynków niemieszkalnych bezpośrednio przy granicy działki sąsiada lub dobudowanych do budynków gospodarczych na działkach sąsiednich,
- g) tereny zabudowane oraz utwardzone nawierzchnie, dojazdy i dojścia nie powinny łącznie przekraczać 60% powierzchni działki, pozostałą część użytkować jako biologicznie czynną tzn. trawniki, zieleń ozdobna, ogrody,
- h) ogrodzenie działek nie powinno przekraczać pasa drogowego określonego w niniejszym planie,
- i) przy zagospodarowaniu terenów położonych w zasięgu strefy sanitarnej od cmentarza bezwzględnie uwzględnić należy dopuszczalne linie zabudowy określone planem.

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami **MW** są następujące:

1) Zasady zagospodarowania terenów:

Przeznaczenie podstawowe: tereny mieszkalnictwa wielorodzinnego.

Przeznaczenie uzupełniające: a) budynki garażowe i gospodarce oraz miejsca postojowe - związane z funkcją mieszkaniową terenu, b) niezbędna infrastruktura techniczna, c) zieleń przydomowa, w tym ogrody.

Na terenach MW zabrania się lokalizowania obiektów i urządzeń usługowych zaliczonych do każdej kategorii przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, które zawsze wymagają sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko oraz co do których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany.

Dla terenów położonych na obszarach strefy ochrony konserwatorskiej i ochrony krajobrazu kulturowego - obowiązują ustalenia określone w § 14.

2) Zasady przekształceń zabudowy;

- a) zakaz podnoszenia wysokości zabudowy,
- b) w przypadku przebudowy architektura budynków dostosowana wyglądem i skalą do otoczenia, wskazane nawiązanie do formy regionalnej, układ kalenicy budynku dostosować do zabudowy na działkach sąsiednich,
- c) ustala się zasadę lokalizowania budynków gospodarczych na zapleczu działki z możliwością usytuowania bezpośrednio przy granicy działki sąsiada lub dobudowanych do budynków gospodarczych na działkach sąsiednich,
- d) tereny zabudowane oraz utwardzone nawierzchnie, dojazdy i dojścia nie powinny łącznie przekraczać 50 % powierzchni działki, pozostałą część użytkować jako biologicznie czynną tzn. trawniki, zieleń ozdobna, ogrody.

4. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **M/U**

są następujące:

1) Zasady zagospodarowania terenów:

Przeznaczenie podstawowe: tereny odpowiednio, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej albo zagrodowej z usługami lub rzemiosłem.

Dozwolone przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową albo zagrodową z możliwością realizacji obiektów i zakładów usługowo-wytwórczych, które nie zakłócają funkcji mieszkaniowej obszaru.

Powierzchnia użytkowa budynków usługowo-produkcyjnych nie może przekraczać 800m<sup>2</sup>.

Przeznaczenie uzupełniające: budynki gospodarcze, garaże, parkingi, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona izolacyjna.

Na terenach M/U zabrania się lokalizowania obiektów i urządzeń usługowych zaliczonych do kategorii przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, które zawsze wymagają sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko oraz co do których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany a także wymagających miejsc parkingowych poza terenem działki lub

wielokrotnej obsługi transportowej w ciągu doby a także ciężkiego transportu dostawczego.

Dozwolone jest wykonanie innego niż określa rysunek planu podziału terenów na działki. Podział ten powinien zapewniać powierzchnie działek pozwalające na prawidłowe ich zagospodarowanie oraz dostęp do drogi publicznej. Minimalna szerokość dojazdu nie powinna być mniejsza niż 6,0 m, umożliwiając doprowadzenie niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej.

Przy zagospodarowaniu terenów, przez które przebiegają urządzenia liniowe a w szczególności kable telekomunikacyjne, bezwzględnie uwzględniać należy dopuszczalne linie zabudowy określone planem.

Dla terenów położonych na obszarach strefy ochrony konserwatorskiej i ochrony krajobrazu kulturowego - obowiązują ustalenia określone w § 14.

2) Zasady zabudowy działek:

- a) odległość linii zabudowy; na działkach zabudowanych wyznacza elewacja frontowa budynku mieszkalnego, na działkach dotychczas niezabudowanych o ile nie określa rysunek planu, nieprzekraczalna odległość linii zabudowy od terenu dróg wynosi 6,0 m,
- b) dopuszczalna wysokość zabudowy wynosi do dwóch kondygnacji,
- c) architektura budynków dostosowana wyglądem i skalą do otoczenia, wskazane nawiązanie do formy regionalnej, układ kalenicy budynku dostosować do zabudowy na działkach sąsiednich,
- d) dachy o symetrycznym układzie połączenia (dozwolone wielospadowe),
- e) zezwala się na usytuowanie budynku niemieszkalnego bezpośrednio przy granicy działki sąsiada lub dobudowanie do budynków gospodarczych na działkach sąsiednich,
- f) tereny zabudowane oraz utwardzone nawierzchnie, dojazdy i dojścia nie powinny łącznie przekraczać 65% powierzchni działki, pozostałą część użytkować jako biologicznie czynną tzn. trawniki, zieleń ozdobna, ogrody,
- g) ogrodzenie działek nie powinno przekraczać pasa drogowego określonego w niniejszym planie,

5. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami **M/U** są następujące:

1) Zasady zagospodarowania terenów:

Przeznaczenie podstawowe: Tereny mieszkalnictwa funkcyjnego - plebani.

Przeznaczenie uzupełniające: a) budynki garażowe i gospodarcze oraz miejsca postojowe - związane z funkcją mieszkaniową terenu, b) niezbędna infrastruktura techniczna, c) zieleń przydomowa.

Zabrania się lokalizowania w granicach działki obiektów i urządzeń usługowych zaliczonych do każdej kategorii przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, które zawsze wymagają sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko, oraz co do których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany.

Dla terenu - obowiązują ustalenia określone w § 14.

2) Zasady przekształceń zabudowy;

- a) zakaz podnoszenia wysokości zabudowy,
- b) w przypadku przebudowy architektura budynków dostosowana wyglądem i skalą do otoczenia, wskazane nawiązanie do formy regionalnej, układ kalenicy dostosować do zabudowy na działkach sąsiednich,
- c) ustala się zasadę lokalizowania budynków gospodarczych na zapleczu działki z możliwością usytuowania bezpośrednio przy granicy działki sąsiada lub dobudowanych do budynków gospodarczych na działkach sąsiednich,
- d) tereny zabudowane oraz utwardzone nawierzchnie, dojazdy i dojścia nie powinny łącznie przekraczać 50 % powierzchni działki, pozostałą część użytkować jako biologicznie czynną tzn. trawniki, zieleń ozdobna, ogrody,
- e) ogrodzenie działek nie powinno przekraczać pasa drogowego określonego w niniejszym planie.

## § 7. Funkcje produkcyjne i składowe

1. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami **P/U** są następujące:

1) Zasady zagospodarowania terenów:

Przeznaczenie podstawowe: Tereny aktywności gospodarczej, przemysłu, przetwórstwa i usług. Dozwolona lokalizacja małych zakładów produkcyjnych, zbytu wyrobów w tym budowlanych, zapleczy administracyjno-technicznych i socjalnych.

Przeznaczenie uzupełniające: parkingi, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, zieleń urządzonej oraz izolacyjna.

Zakaz lokalizowania w granicach działki;

- a) inwestycji zaliczonych w przepisach prawa do kategorii przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zawsze wymagających sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko,
- b) jednostek organizacyjnych, które wytwarzają, przechowują, bądź używają substancje promieniotwórcze,
- c) składowania substancji i materiałów powodujących wtórne pylenie oraz innych substancji w sposób mogący powodować zanieczyszczenie gruntu i wód gruntowych np. ropopochodnych.

Dozwolony podział terenu na działki. Podział ten powinien zapewniać powierzchnie działek pozwalające na prawidłowe ich zagospodarowanie oraz dostęp do drogi publicznej. Minimalna szerokość dojazdu nie powinna być mniejsza niż 10,0 metrów, umożliwiając doprowadzenie niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej.

Przy zagospodarowaniu terenów, przez które przebiegają urządzenia gazociągu wysokoprężnego DN 400 CN 4 Mpa, bezwzględnie uwzględnić należy dopuszczalne linie zabudowy określone planem.

2) Zasady zabudowy działek:

- a) budowa obiektów i urządzeń związanych z funkcją podstawową terenu w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami szczególnymi i normami,
- b) minimalna odległość linii zabudowy nowych budynków od terenów dróg i ulic - 6,0 m,
- c) dopuszczalna lokalizacja obiektów kubaturowych o lekkiej konstrukcji, związanych z usługami, wystawiennictwem, ekspozycją, masztów (dozwolone  $h > 35m$ ) oraz elementów reklamowych,
- d) ustala się obowiązek wyznaczenia w obrębie własności niezbędnej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych i rowerów,
- e) wzdłuż granicy działek w szczególności od strony terenów mieszkaniowych konieczność urządzania pasów zieleni izolacyjnej trzystopniowej,
- f) odległości zabudowy od istniejących linii elektroenergetycznych określają przepisy szczegółowe i normy,
- g) dopuszczalna wysokość budynków wynosi do trzech kondygnacji naziemnych, nie dotyczy obiektów technicznych i technologicznych,
- h) architektura budynków dostosowana wyglądem do otoczenia, wskazane nawiązanie do formy regionalnej,
- i) zalecane dachy o symetrycznym układzie połaci (dopuszczalne wielospadowe),
- j) tereny zabudowane oraz utwardzone nawierzchnie, dojazdy i dojścia nie powinny łącznie przekraczać 65% powierzchni działki, pozostałą część użytkować jako biologicznie czynną tzn. trawniki, zieleń ozdobna, ogrody,
- k) ogrodzenie działek nie powinno przekraczać pasa drogowego określonego w niniejszym planie.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami **P** są następujące:

1) Zasady zagospodarowania terenów:

Przeznaczenie podstawowe: Tereny sortowni żwiru, przetwórstwa i usług. Dozwolona lokalizacja małych zakładów produkcyjnych, zbytu wyrobów w tym budowlanych, zapleczy administracyjno-technicznych i socjalnych.

Przeznaczenie uzupełniające: parkingi, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, zieleń urządzona oraz izolacyjna.

Na terenach P zakaz lokalizowania:

- a) inwestycji zaliczonych w przepisach prawa do kategorii przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zawsze wymagających sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko,
- b) jednostek organizacyjnych, które wytwarzają, przechowują, bądź używają substancje promieniotwórcze,
- c) składowania substancji i materiałów oraz innych substancji w sposób mogący powodować zanieczyszczenie gruntu i wód gruntowych.

2) Zasady zabudowy działek:

- a) budowa obiektów i urządzeń związanych z funkcją podstawową terenu w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami szczególnymi i normami,
- b) dopuszczalna lokalizacja obiektów kubaturowych o lekkiej konstrukcji, związanych z usługami, wystawiennictwem, ekspozycją, masztów (dozwolone  $h > 35m$ ) oraz elementów reklamowych,
- c) ustala się obowiązek wyznaczenia w obrębie własności niezbędnej ilości miejsc postojowych dla

- samochodów osobowych i rowerów,
- d) wzdłuż granicy działek w szczególności od strony terenów mieszkaniowych konieczność urządzania pasów zieleni izolacyjnej trzypiętowej,
  - e) odległości zabudowy od istniejących linii elektroenergetycznych określają przepisy szczegółowe i normy,
  - f) dopuszczalna wysokość budynków wynosi do trzech kondygnacji naziemnych, nie dotyczy obiektów technicznych i technologicznych.

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem **S/UCh** są następujące:

1) Zasady zagospodarowania terenów:

Przeznaczenie podstawowe: tereny składowania i magazynowania. Dozwolona lokalizacja usług komercyjnych, hurtowni oraz innych urządzeń zbytu wyrobów i surowców a także zapleczy administracyjno-technicznych lub socjalnych.

Przeznaczenie uzupełniające: parkingi, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń izolacyjna urządzona.

Na terenach S/UCh zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń usługowych lub produkcyjnych zaliczonych w przepisach prawa do kategorii przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zawsze wymagających sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko oraz wymagających miejsc parkingowych (poza terenem działki).

Dozwolone inne podziały terenów na działki niż określa rysunek planu działki. Podział ten powinien zapewniać powierzchnie działek pozwalające na prawidłowe ich zagospodarowanie oraz dostęp do drogi publicznej. Minimalna szerokość dojazdu nie powinna być mniejsza niż 6,0m, umożliwiając doprowadzenie niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej.

2) Zasady zabudowy działek:

- a) Minimalna odległość linii zabudowy nowych budynków od terenu drogi - 6,0m,
- b) dopuszczalna wysokość zabudowy wynosi do dwóch kondygnacji naziemnych,
- c) architektura budynków dostosowana wyglądem do otoczenia, wskazane nawiązanie do formy regionalnej,
- d) zalecane dachy o symetrycznym układzie połaci /dozwolone wielospadowe /,
- e) tereny zabudowane oraz utwardzone nawierzchnie, dojazdy i dojścia nie powinny łącznie przekraczać 60% powierzchni działki, pozostałą część użytkować jako biologicznie czynną tzn. trawniki, zieleń ozdobna, ogrody,
- f) ogrodzenie działek nie powinno przekraczać pasa drogowego określonego w planie.

## § 8. Funkcja usługowa

1. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami **UPo** są następujące:

Przeznaczenie podstawowe: tereny usług publicznych w szczególności oświaty, Dozwolone usługi: ochrony zdrowia, sportu, administracji, kultury.

1) Zasady zagospodarowania terenów:

Przeznaczenie uzupełniające: parkingi ogólnodostępne, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury i zieleń urządzona.

Realizacja budowy powinna być zgodna z obowiązującymi przepisami szczególnymi oraz w oparciu o lokalne standardy kształtowania zabudowy i zasady określone niniejszym planem

Zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych zaliczonych do kategorii przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, które zawsze wymagają sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko oraz co do których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany a także wymagających miejsc parkingowych poza terenem działki lub wielokrotnej obsługi transportowej w ciągu doby a także ciężkiego transportu dostawczego.

Na terenie położonym w obrębie obszaru strefy ochrony konserwatorskiej i ochrony układu kulturowego obowiązują ustalenia określone w § 14.

2) Dozwolone kierunki przekształceń zabudowy terenu:

- a) odległość linii zabudowy od terenu ulicy; wyznacza elewacja frontowa istniejącego budynku oraz o ile nie określa rysunek planu, nieprzekraczalna odległość linii zabudowy od terenu drogi wynosi 6.0 m,
- b) dozwolona wysokość zabudowy wynosi do dwóch kondygnacji naziemnych,
- c) możliwość przebudowy, rozbudowy i modernizacji istniejących budynków na cele określone w planie,



- d) architektura budynków dostosowana wyglądem i skalą do otoczenia, wskazane nawiązanie do formy regionalnej, układ kalenicy budynku dostosować do zabudowy na działkach sąsiednich,
- e) dachy o symetrycznym układzie połączenia (dozwolone wielospadowe),
- f) dozwolone sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki sąsiada lub dobudowanych do budynków gospodarczych na działkach sąsiednich,
- g) dozwolona lokalizacja urządzeń towarzyszących oraz elementów reklamowych i ekspozycyjnych.
- h) tereny zabudowane oraz utwardzone nawierzchnie, dojazdy i dojścia nie powinny łącznie przekraczać 60% powierzchni działki, pozostałą część użytkować jako biologicznie czynną tzn. trawniki, zieleń ozdobna, ogrody,
- i) ogrodzenie działek nie powinno przekraczać pasa drogowego określonego w niniejszym planie.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem **UPk** są następujące:

Przeznaczenie podstawowe: teren usług publicznych a w szczególności kultury.

Przeznaczenie uzupełniające; parkingi ogólnodostępne, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury i zieleń urządzone.

1) Zasady zagospodarowania terenu.

Realizacja budowy powinna być zgodna z obowiązującymi przepisami szczególnymi oraz w oparciu o lokalne standardy kształtowania zabudowy i zasady określone niniejszym planem.

Zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych zaliczonych do kategorii przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, które zawsze wymagają sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko oraz co do których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany a także wymagających miejsc parkingowych poza terenem działki lub wielokrotnej obsługi transportowej w ciągu doby a także ciężkiego transportu dostawczego.

Teren położony w obrębie obszaru strefy ochrony konserwatorskiej i ochrony układu kulturowego - obowiązują ustalenia określone w § 14.

2) Dozwolone kierunki przekształceń zabudowy.

- a) odległość linii zabudowy od terenu ulicy; wyznacza elewacja frontowa istniejącego budynku.
- b) dozwolona wysokość zabudowy wynosi do trzech kondygnacji naziemnych,
- c) możliwość przebudowy, rozbudowy i modernizacji istniejących budynków na cele określone planem,
- d) architektura budynków dostosowana wyglądem i skalą do otoczenia, wskazane nawiązanie do formy regionalnej, układ kalenicy budynku dostosować do zabudowy na działkach sąsiednich,
- e) dachy o symetrycznym układzie połączenia (dozwolone wielospadowe),
- f) dozwolone sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki sąsiada lub dobudowanych do budynków gospodarczych na działkach sąsiednich,
- g) dozwolona lokalizacja urządzeń towarzyszących oraz elementów reklamowych i ekspozycyjnych.

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami **UPz** są następujące:

Przeznaczenie podstawowe: tereny usług publicznych w szczególności ochrony zdrowia, opieki społecznej, administracji, instytucji finansowych.

Przeznaczenie uzupełniające: parkingi ogólnodostępne, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury i zieleń urządzone.

Realizacja budowy powinna być zgodna z obowiązującymi przepisami szczególnymi oraz w oparciu o lokalne standardy kształtowania zabudowy i zasady określone niniejszym planem.

Zasady zagospodarowania terenu oraz kierunki przekształceń jak w § 8 ust. 2.

4. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami **UPr** są następujące:

Zasady zagospodarowania terenów:

Przeznaczenie podstawowe: teren kościoła wraz z budynkami i urządzeniami towarzyszącymi.

Dopuszczalne kierunki przekształceń:

- a) Teren położony w obrębie obszaru strefy ochrony konserwatorskiej i ochrony układu kulturowego - obowiązują ustalenia określone w § 14.  
Wszelkie roboty budowlane -zgodnie z wymogami określonymi w przepisach szczególnych i uzgodnieniem właściwej służby konserwatorskiej,
- b) zakaz lokalizacji na terenie oraz na obiekcie kościoła nowych urządzeń (masztów, anten, nadajników itp.) nie służących obiektowi kultu religijnego.
- c) ustala się obowiązek utrzymania trwałego i długowiecznego drzewostanu,
- d) zasadę obsługi komunikacyjnej określa rysunek planu.

5. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami **UPs** są następujące:

1) Zasady zagospodarowania terenu:

Przeznaczenie podstawowe: projektowany teren usług sportu i rekreacji.

Przeznaczenie uzupełniające; parking, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, zieleń urządzona oraz urządzenia wypoczynkowo-rekreacyjne.

Zabrania się lokalizowania w granicach działki obiektów i urządzeń zaliczonych w przepisach prawa do kategorii przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zawsze wymagających sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko oraz co do których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany.

2) Zasady zabudowy terenu:

a) zagospodarowanie terenu i budowa nowych obiektów i urządzeń związanych z funkcją podstawową terenu, w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami szczególnymi i normami,

b) dopuszczalna lokalizacja obiektów kubaturowych o lekkiej konstrukcji związanymi z usługami sportu i rekreacji, wystawiennictwa, ekspozycji oraz elementów reklamowych,

c) ustala się obowiązek wyznaczenia w obrębie własności niezbędnej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych i rowerów,

d) wzdłuż granicy działek konieczność urządzania pasów zieleni izolacyjnej trzystopniowej.

6. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami **UPł** są następujące:

Przeznaczenie podstawowe: teren usług łączności.

Możliwość przebudowy budynków w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami szczególnymi oraz w oparciu o lokalne zasady i standardy kształtowania zabudowy, określone niniejszym planem.

Program realizowanych obiektów uwzględniać powinien bezkonfliktowe sąsiedztwo dla istniejącej w otoczeniu zabudowy. Zabrania się lokalizowania w granicach działki obiektów i urządzeń usługowych i produkcyjnych mogących pogorszyć stan środowiska.

Zasady zagospodarowania terenu oraz dozwolone kierunki przekształceń jak w § 8 ust 2.

7. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami **UPi** są następujące:

Przeznaczenie podstawowe: teren obiektu straży pożarnej.

Możliwość przebudowy budynków w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami szczególnymi oraz w oparciu o lokalne zasady i standardy kształtowania zabudowy określone niniejszym planem.

Zasady zagospodarowania terenu oraz dozwolone kierunki przekształceń jak w § 8 ust 2.

8. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami **UCh** są następujące:

1) Zasady zagospodarowania terenów;

Przeznaczenie podstawowe: teren usług handlu.

Dozwolone jest lokalizowanie budynków usługowych o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 600m<sup>2</sup>.

Możliwość przebudowy budynków w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami szczególnymi oraz w oparciu o lokalne zasady i standardy kształtowania zabudowy określone niniejszym planem.

Program realizowanych obiektów uwzględniać powinien bezkonfliktowe sąsiedztwo dla istniejącej w otoczeniu zabudowy.

2) Dozwolone kierunki przekształceń:

a) zmiana zagospodarowania terenu oraz rozbudowa obiektów i urządzeń związanych z funkcją podstawową terenu, w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami szczególnymi i normami,

b) wysokość nowych oraz przebudowywanych obiektów usługowych nie może przekraczać trzech kondygnacji, w przypadku budynków gospodarczych jednej kondygnacji,

c) dozwolona lokalizacja obiektów kubaturowych o lekkiej konstrukcji, związanych z ekspozycją oraz elementów reklamowych,

d) ustala się obowiązek wyznaczenia niezbędnej ilości miejsc postojowych dla samochodów i rowerów.

9. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami **UCg** są następujące:

1) Zasady zagospodarowania terenów;

Przeznaczenie podstawowe: teren usług gastronomii.

Program realizowanych obiektów uwzględniać powinien bezkonfliktowe sąsiedztwo dla otaczającej zabudowy.

Zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych zaliczonych do kategorii przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, które zawsze wymagają sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko oraz co do których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany a także wymagających miejsc parkingowych poza terenem działki lub

wielokrotnej obsługi transportowej w ciągu doby.

- 2) Dozwolone kierunki przekształceń:
  - a) przebudowa i rozbudowa obiektów i urządzeń związanych z funkcją podstawową terenu, w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami szczególnymi i normami,
  - b) wysokość nowych oraz przebudowywanych obiektów usługowych nie może przekraczać dwóch kondygnacji, w przypadku budynków gospodarczych jednej kondygnacji,
  - c) dozwolona lokalizacja obiektów kubaturowych o lekkiej konstrukcji związanymi z ekspozycją oraz elementów reklamowych,
  - d) ustala się obowiązek wyznaczenia niezbędnej ilości miejsc postojowych dla samochodów i rowerów.

10. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami **UCr** są następujące:

- 1) Zasady zagospodarowania terenów:

Przeznaczenie podstawowe: tereny rzemiosła usługowego o niskiej intensywności zagospodarowania z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej.

Przeznaczenie uzupełniające: parkingi ogólnodostępne, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury i zieleń urządzona.

Realizacja zabudowy powinna być zgodna z obowiązującymi przepisami szczególnymi oraz w oparciu o lokalne standardy kształtowania zabudowy i zasady określone niniejszym planem

Zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych zaliczonych do kategorii przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, które zawsze wymagają sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko oraz co do których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany a także wymagających miejsc parkingowych poza terenem działki lub wielokrotnej obsługi transportowej w ciągu doby.
- 2) Zasady zabudowy działek:
  - a) odległość linii zabudowy od terenów dróg i ulic określa rysunek planu,
  - b) dozwolona wysokość zabudowy wynosi do trzech kondygnacji naziemnych,
  - c) architektura budynków dostosowana wyglądem i skalą do otoczenia, wskazane nawiązanie do formy regionalnej, układ kalenicy budynku dostosować do zabudowy na działkach sąsiednich,
  - d) dachy o symetrycznym układzie połaci / dopuszczalne wielospadowe /,
  - e) dozwolone sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki sąsiada lub dobudowanych do budynków gospodarczych na działkach sąsiednich,
  - f) dozwolona lokalizacji urządzeń towarzyszących oraz elementów reklamowych i ekspozycyjnych.
  - g) tereny zabudowane oraz utwardzone nawierzchnie, dojazdy i dojścia nie powinny łącznie przekraczać 60% powierzchni działki, pozostałą część użytkować jako biologicznie czynną tzn. trawniki, zieleń ozdobna, ogrody,
  - h) ogrodzenie działek nie powinno przekraczać pasa drogowego określonego w niniejszym planie.

## § 9. Zieleń

1. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **ZP** są następujące:

Zasady zagospodarowania terenu.

Przeznaczenie podstawowe: tereny parków, skwerów i zieleńców. Teren nie stanowi gruntów rolnych w rozumieniu przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Dozwolone kierunki przekształceń;

- a) Możliwość uzupełnienia zagospodarowania terenu zielenią lub zadrzewienie terenu a także umieszczenie niezbędnych odcinków sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. Występujące na terenie obiekty mogą podlegać rozbudowie i przebudowie. Program realizowanych obiektów uwzględniać powinien zachowanie dominującej funkcji terenu oraz bezkonfliktowe sąsiedztwo dla istniejącej w otoczeniu.
- b) Zagospodarowanie terenu o funkcji rekreacyjnej i skwerów w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami szczególnymi.
- c) Zalecane w szczególności wykonanie urządzeń służących ludności tzn. ścieżek pieszych, ścieżek rowerowych oraz elementów małej architektury.
- d) Zalecane wzbogacenie terenów zielonych trzypiętrową zielenią parkową.
- e) Zalecane wykonanie oświetlenia terenu.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **ZCc** są następujące:

Zasady zagospodarowania terenu.

Przeznaczenie podstawowe: teren cmentarza parafialnego wraz z obiektami towarzyszącymi.

Dopuszczalne kierunki przekształceń:

- a) przy zagospodarowaniu terenu uwzględnić należy warunki określone obowiązującymi przepisami szczególnymi,
- b) powierzchnia pól grzebalnych nie może przekraczać 60% powierzchni cmentarza,
- c) wejście główne na teren cmentarza jak dotychczas,
- d) zachować układy starodrzewu,
- e) wskazane uzupełnienie i utworzenie nowych szpalerów, zalecane stosowanie do obsadzeń gatunków drzew trwałych i długowiecznych,
- f) dozwolona jest lokalizacja domu przedpogrzebowego, pomników oraz innych elementów małej architektury,
- g) ogrodzenie cmentarza trwałe,
- h) wzdłuż linii ogrodzenia przewidzieć pas zieleni parkowej trzypiętrowej.
- i) zakaz wycinania wartościowego drzewostanu.

Strefa sanitarna od cmentarza dla nowej zabudowy mieszkaniowej, zakładów żywienia, produkcji i składowania żywności wynosi 50,0 m.

## § 10. Rolnictwo i leśnictwo

1. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **RP** są następujące:

Teren użytków rolnych - pól, łąk i pastwisk.

Teren stanowi grunty rolne w rozumieniu przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Zakaz lokalizacji zabudowy z wyjątkiem ciągów sieci infrastruktury technicznej z niezbędnymi urządzeniami.

Przeznaczenie tych gruntów na cele nierolnicze może być dokonane tylko w trybie zmiany planu, określonym w przepisach o zagospodarowaniu przestrzennym.

Zalesienie użytków rolnych dozwolone w miejscach określonych na rysunku planu.

Wykonanie stawów hodowlanych na użytkach rolnych dozwolone jest na warunkach określonych w przepisach szczególnych.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **RO** są następujące:

Teren upraw ogrodnich i sadowniczych. Teren stanowi grunty rolne w rozumieniu przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Dozwolona lokalizacja odcinków sieci infrastruktury technicznej

Przeznaczenie tych gruntów na cele nierolnicze może być dokonane tylko w trybie zmiany planu, określonym w przepisach o zagospodarowaniu przestrzennym.

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem **RPO** są następujące:

1) Zasady zagospodarowania terenów:

Przeznaczenie podstawowe: tereny produkcji ogrodniczej.

Dozwolona lokalizacja mieszkalnictwa funkcyjnego oraz zabudowy związanej z gospodarką ogrodniczą.

Dozwolona modernizacja i rozbudowa istniejących oraz budowa nowych budynków w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

Zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych zaliczonych do kategorii przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, które zawsze wymagają sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko oraz co do których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany, a także wymagających miejsc parkingowych poza terenem działki lub wielokrotnej obsługi transportowej w ciągu doby a także ciężkiego transportu dostawczego.

2) Zasady przekształcenia zabudowy:

a) dopuszczalna wysokość zabudowy wynosi do dwóch kondygnacji naziemnych,

b) architektura budynków dostosowana wyglądem i skalą do otoczenia, wskazane nawiązanie do formy regionalnej, układ kalenicy budynku dostosować do zabudowy na działkach sąsiednich,

c) dachy o symetrycznym układzie połaci (dozwolone wielospadowe),

d) dozwolone sytuowanie budynków niemieszkalnych bezpośrednio przy granicy działki sąsiada lub dobudowanych do budynków gospodarczych na działkach sąsiednich,

e) tereny zabudowane oraz utwardzone nawierzchnie, dojazdy i dojścia nie powinny łącznie przekraczać 60% powierzchni działki, pozostałą część użytkować jako biologicznie czynną tzn. trawniki, zieleń ozdobna, ogrody,

f) dojazd do terenu określa rysunek planu.

4. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem **RPZ** są następujące:

1) Zasady zagospodarowania terenów:

Przeznaczenie podstawowe: tereny hodowli zwierzęcej.

Dozwolona modernizacja i rozbudowa istniejących oraz budowa nowych budynków w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami szczególnymi. Dozwolona lokalizacja mieszkalnictwa funkcyjnego.

Możliwość zmiany sposobu użytkowania obiektów na cele usług komercyjnych.

2) Zasady przekształcenia zabudowy:

- a) odległości zabudowy od istniejących linii elektroenergetycznych określa rysunek planu,
- b) dopuszczalna wysokość zabudowy wynosi do dwóch kondygnacji naziemnych,
- c) architektura budynków dostosowana wyglądem i skalą do otoczenia, wskazane nawiązanie do formy regionalnej, układ kalenicy budynku dostosować do zabudowy na działkach sąsiednich,
- d) dachy o symetrycznym układzie połączeń (dozwolone wielospadowe),
- e) tereny zabudowane oraz utwardzone nawierzchnie, dojazdy i dojścia nie powinny łącznie przekraczać 60% powierzchni działki, pozostałą część użytkować jako biologicznie czynną tzn. trawniki, zieleń ozdobna, ogrody.

5. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **ZL i ZLp** są następujące:

Przeznaczenie terenów - lasy i projektowane obszary do zalesień.

Tereny stanowią grunty leśne w rozumieniu przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Zakaz lokalizacji obiektów budowlanych za wyjątkiem koniecznych odcinków sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (przepompownia ścieków).

Przeznaczenie tych gruntów na cele nierolnicze i nieleśne może być dokonane tylko w trybie sporządzenia planu, określonym w przepisach o zagospodarowaniu przestrzennym.

6. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **W** są następujące:

Przeznaczenie podstawowe; tereny wód powierzchniowych. Na terenach tych obowiązują przepisy prawa wodnego.

### **Infrastruktura techniczna**

**§ 11. 1. Warunki zabudowy i zagospodarowania teren oznaczonego symbolem **WZ-1**.**

Zasady zagospodarowania terenu.

Przeznaczenie podstawowe: teren urządzeń zaopatrzenia w wodę - ujęcie wód podziemnych GROTOWICE - studnia 6B:

- a) Teren ustanowionej strefy ochrony bezpośredniej w kształcie czworoboku o wymiarach 42,0 x 30,0 m, na którym zlokalizowane jest ujęcie wody dla miasta Opola,
- b) Na obszarze ochrony bezpośredniej nie należy użytkować gruntów do celów nie związanych z eksploatacją ujęcia wody,
- c) Teren wymaga ogrodzenia i oznakowania,
- d) Na terenie obowiązują przepisy prawa wodnego.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania teren oznaczonego symbolem **WZ**.

Przeznaczenie podstawowe; teren urządzeń zaopatrzenia w wodę - ujęcie wody dla zakładowego wodociągu Zakładu Produkcji Pomocniczej "POLBAU" w Przyworach.

1) Teren ustanowionej strefy ochrony bezpośredniej w kształcie czworoboku:

- a) Obowiązek ogrodzenia terenu w granicach gruntu stanowiącego teren ochrony bezpośredniej oraz odprowadzenia wód opadowych w sposób uniemożliwiający przedostawanie się ich do urządzeń poboru wody.
- b) Zagospodarowanie terenu zielenią niską - trawnikiem oraz należyte jego utrzymanie.
- c) Na terenie ochrony bezpośredniej zabrania się użytkowania gruntów do celów nie związanych z eksploatacją ujęcia.

2) Ustanowiony wewnętrzny teren strefy ochrony pośredniej określa rysunek planu.

Na wewnętrznym terenie strefy ochrony pośredniej zabrania się wykonywania robót i czynności powodujących zmniejszenie przydatności ujmowanej wody lub wydajności ujęcia wody, a w szczególności:

- wprowadzania ścieków do ziemi i wód powierzchniowych,
- przechowywania i składowania odpadów promieniotwórczych,
- stosowania nawozów mineralnych, za wyjątkiem nawozów wapniowo-magnezowych i chemicznych środków ochrony roślin,
- wykonywania robót melioracyjnych
- wykonywania odwodnień budowlanych,

- lokalizowania zakładów przemysłowych i ferm chowu zwierząt,
  - lokalizowania magazynów produktów ropopochodnych i innych substancji chemicznych oraz rurociągów do ich transportu,
  - grzebania zwierząt
- 3) Ustanowiony zewnętrzny teren ochrony pośredniej określa rysunek planu.  
Na zewnętrznym terenie ochrony pośredniej zabrania się:
- lokalizowania nowych zakładów przemysłowych, ferm chowu zwierząt, które mogą zanieczyścić wody podziemne
  - rolniczego wykorzystania ścieków,
  - lokalizowania nowych wysypisk i wylewisk odpadów przemysłowych
  - odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do ziemi i wód powierzchniowych, za wyjątkiem zwykłego korzystania z wód,
  - lokalizowania stacji paliw płynnych,
  - wykonywania odwodnień górniczych,
  - przechowywania i składowania odpadów promieniotwórczych,
  - lokalizowania nowych ujęć wody.

Na terenach oznaczonych jako **WZ - 1** i **WZ** po wygaśnięciu okresu ważności decyzji ustanawiających strefy ochronne ujęć wody, obowiązywać będą aktualne przepisy prawa wodnego.

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania teren oznaczonego symbolem **NOp**.

Przeznaczenie podstawowe: teren urządzeń usuwania ścieków - lokalizacja przepompowni ścieków.  
Zagospodarowanie terenu zielenią niską oraz należyte jego utrzymanie.

4. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **EE**.

Przeznaczenie podstawowe: teren urządzeń elektroenergetycznych - stacji transformatorowych:

- a) Dozwolone lokalizowanie budynków i urządzeń związanych z dominującą funkcją terenu.
- b) Zagospodarowanie terenu zielenią niską oraz należyte jego utrzymanie.

## **Komunikacja i transport**

**§ 12.** 1. Warunki zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem **KK**.

- 1) Przeznaczenie podstawowe: tereny urządzeń linii kolejowych związanych z ruchem pociągów
- 2) Dozwolone kierunki przekształceń zagospodarowania terenu, związanych z dominującą funkcją terenu:
  - a) Rozbudowa, przebudowa oraz wykonanie nowych obiektów zgodnie z przepisami szczególnymi.
  - b) Istniejące obiekty i urządzenia techniczne związane z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu mogą podlegać przebudowie i rozbudowie zgodnie z wymogami określonymi w przepisach szczególnych.
  - c) Skrzyżowanie ulicy Dworcowej z terenem kolejowym w poziomie terenu z zachowaniem trójkąta widoczności.
  - d) Wykonanie niezbędnych zabezpieczeń przeciwhałasowych i wibracyjnych na odcinkach terenów zabudowanych.
  - e) Istniejące wartościowe zadrzewienie podlega ochronie i obowiązkowej pielęgnacji.
- 3) Teren położony w obrębie obszaru strefy ochrony konserwatorskiej i ochrony układu kulturowego - obowiązują ustalenia określone w § 14.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami **KK/S** są następujące:

- 1) Zasady zagospodarowania terenów:

Przeznaczenie podstawowe: Tereny bocznic kolejowych, nastawni i składów przemysłowych.  
Dozwolona lokalizacja zakładów produkcyjnych, zbytu wyrobów w tym budowlanych, zapleczy administracyjno-technicznych i socjalnych.

Przeznaczenie uzupełniające: parkingi, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, zieleń urządzona oraz izolacyjna.

Na terenach **KK/S** zakaz lokalizowania;

- a) inwestycji zaliczonych w przepisach prawa do kategorii przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zawsze wymagających sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko,
- b) jednostek organizacyjnych, które wytwarzają, przechowują, bądź używają substancje promieniotwórcze,

- c) składowania substancji i materiałów powodujących wtórne pylenie oraz innych substancji w sposób mogący powodować zanieczyszczenie gruntu i wód gruntowych np. ropopochodnych, żrących i wybuchowych.

Dozwolony podział terenu na działki. Podział ten powinien zapewniać powierzchnie działek pozwalające na prawidłowe ich zagospodarowanie oraz dostęp do drogi publicznej. Minimalna szerokość dojazdu nie powinna być mniejsza niż 6 metrów, umożliwiając doprowadzenie niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej.

Przy zagospodarowaniu terenów, przez które przebiegają linie elektroenergetyczne 110 kV, bezwzględnie uwzględnić należy dopuszczalne linie zabudowy określone planem.

2) Zasady zabudowy działek:

- a) budowa obiektów i urządzeń związanych z funkcją podstawową terenu w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami szczególnymi i normami,
- b) minimalna odległość linii zabudowy nowych budynków od terenów dróg i ulic - 6,0 m,
- c) dopuszczalna lokalizacja obiektów kubaturowych o lekkiej konstrukcji, związanych z usługami, wystawiennictwem, ekspozycją, masztów (dozwolone  $h > 35m$ ) oraz elementów reklamowych,
- d) ustala się obowiązek wyznaczenia w obrębie własności niezbędnej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych i rowerów,
- e) wzdłuż granicy działek w szczególności od strony terenów mieszkaniowych, konieczność urządzania pasów zieleni izolacyjnej trzypłaniowej,
- f) odległości zabudowy od istniejących linii elektroenergetycznych określi zarządca tych sieci,
- g) dopuszczalna wysokość budynków wynosi do trzech kondygnacji naziemnych, nie dotyczy obiektów technicznych i technologicznych.

3. Na terenach przeznaczonych na cele komunikacji drogowej ustala się;

1) Zasady zagospodarowania terenu dróg.

- a) wykonanie nowych dróg oraz rozbudowa i przebudowa mogą być realizowane w zakresie ustalonym planem miejscowym,
- b) dozwolona jest budowa i przebudowa sieci infrastruktury technicznej w obrębie linii rozgraniczenia ulic i dróg.
- c) istniejące urządzenia techniczne związane z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu oraz zatoki postojowe, przystanki autobusowe mogą podlegać przebudowie i rozbudowie zgodnie z wymogami określonymi w przepisach szczególnych,

2. Zasady kształtowania pasa drogowego **KZ** - teren ulicy zbiorczej (w ciągu drogi wojewódzkiej nr 423 Opole - Kędzierzyn).

Ustala się:

- a) szerokość w liniach rozgraniczenia określa rysunek planu,
- b) odległość linii zabudowy dla budynków projektowanych określa rysunek planu,
- c) jezdnia o szerokości min. 6,5 m,
- d) szerokość chodnika nie mniejsza niż 1,50m
- e) na skrzyżowaniach z ulicami klasy L i D stosować należy narożne ścięcia linii rozgraniczających na zasadach określonych na rysunku planu.

3) Zasady kształtowania pasa drogowego **GP** - teren obejścia drogowego wsi Przywory w ciągu drogi wojewódzkiej nr 423:

- a) szerokość w liniach rozgraniczenia nie mniej niż 40,0 m jak określa rysunek planu,
- b) jezdnia szerokości 2 x 7,0 m,
- c) pobocza 2 x 2,0 m,
- d) skrzyżowania dozwolone wyłącznie w miejscach określonych na rysunku planu.

Konstrukcja oraz szczegółowa lokalizacja obejścia drogowego wsi Przywory wymaga szczegółowych uzgodnień z Regionalnym Zarządem Gospodarki Wodnej we Wrocławiu, z uwagi na lokalizację w terenie zalewowym rzeki Odry.

4) Zasady kształtowania pasa drogowego **KP** - teren drogi powiatowej nr 27 - 712 Przywory - Ozimek:

- a) szerokość w liniach rozgraniczenia co najmniej 20,0m określa rysunek planu,
- b) jezdnia o szerokości min. 6,5 m,
- c) szerokość chodnika nie mniejsza niż 1,50m + opaska bezpieczeństwa 0,50 m przy jezdni,
- d) przy przebudowie lub modernizacji drogi wskazane jest wykonanie ścieżki rowerowej o szerokości nie mniejszej niż:
  - dla ruchu jednokierunkowego 1,50 m + opaska bezpieczeństwa 0,50m przy jezdni,

- dla ruchu dwukierunkowego 2,50 m + opaska bezpieczeństwa 0,50 m przy jezdni,
  - e) na skrzyżowaniach z ulicami klasy L i D stosować należy narożne ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż 5,0m x 5,0m.
- 5) Zasady kształtowania pasa drogowego KL - teren dróg zbiorczych gminnych - ulic lokalnych:
- a) szerokość w liniach rozgraniczenia co najmniej 12m, jak określa rysunek planu,
  - b) jezdnia o szerokości min. 6,0 m,
  - c) szerokość chodnika nie mniejsza niż 1,50m + opaska bezpieczeństwa 0,50 m przy jezdni,
  - d) przy przebudowie lub modernizacji drogi wskazane jest wykonanie ścieżki rowerowej o szerokości nie mniejszej niż:
    - dla ruchu jednokierunkowego 1,50 m + opaska bezpieczeństwa 0,50m przy jezdni,
    - dla ruchu dwukierunkowego 2,50 m + opaska bezpieczeństwa 0,50 m przy jezdni,
  - e) na skrzyżowaniach z ulicami klasy L i D stosować należy narożne ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż 5,0m x 5,0m,
  - f) dozwolona lokalizacja miejsc postojowych poza pasami jezdni.
  - g) ulica Wiejska nie ma przejazdu przez teren kolejowy na poziomie terenu.  
Na zamknięciu odcinków ulicy przy wiadukcie pożądane wykonanie barier bezpieczeństwa np. żywopłotu.
- 6) Zasady kształtowania pasa drogowego **KD** - drogi dojazdowe, ulice wewnętrzne osiedlowe:
- a) szerokość w liniach rozgraniczenia nie mniejsza niż 10,0 m, jak określa rysunek planu,
  - b) na skrzyżowaniach z ulicami klasy L lub D stosować należy narożne ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż 5,0m x 5,0m,
  - c) jezdnia o szerokości min. 6,5 m,
  - d) szerokość chodnika nie mniejsza niż 1,50m.

## Rozdział 3

### Zasady wyposażenia w zakresie infrastruktury technicznej

#### § 13. 1. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) z istniejących sieci wodociągowych oraz przez rozbudowę sieci rozdzielczej na terenach rozwojowych,
- 2) trasy projektowanych sieci powinny przebiegać w liniach rozgraniczających dróg określonych na rysunku planu, w wyjątkowych przypadkach dozwolona jest lokalizacja sieci poza liniami rozgraniczającymi dróg, pod warunkiem zachowania odległości określonej w przepisach szczególnych od linii zabudowy budynków istniejących oraz projektowanych,
- 3) odcinki sieci wykonać należy o przekrojach zabezpieczających potrzeby przeciwpożarowe oraz wyposażać w hydranty przeciwpożarowe.

#### 2. Odprowadzenie ścieków sanitarnych:

- 1) Ścieki sanitarne odprowadzić do planowanej kanalizacji sanitarnej wsi Przywory z przesyłem do oczyszczalni ścieków miasta Opola.
- 2) Trasy projektowanych kanałów sanitarnych w liniach rozgraniczających ulic, zgodnie z wymogami określonymi w przepisach szczególnych. Dopuszcza się sytuowanie kanałów na terenach nieruchomości na uzgodnionych z właścicielem zasadach dostępności w sytuacjach awaryjnych.
- 3) Zakaz odprowadzenia ścieków do wód powierzchniowych, gruntowych oraz gruntu.
- 4) Zakaz stosowania indywidualnych oczyszczalni ścieków (przydomowych).
- 5) W okresie przejściowym do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się możliwość odprowadzenia ścieków do szczelnych zbiorników, a następnie ich wywóz do punktu zlewnego na oczyszczalni ścieków w Kosorowicach.

#### 3. Odprowadzenie wód opadowych:

- 1) Wody opadowe z terenów jezdni dróg istniejących i projektowanych, powierzchni utwardzonych, podjazdów, miejsc postojowych, parkingów, po uprzednim oczyszczeniu w urządzeniach oczyszczających, odprowadzić należy do systemu odprowadzenia wód powierzchniowych (rowów i cieków), na warunkach określonych w pozwoleniu wodno-prawnym.
- 2) Na terenach zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej dozwolone jest zagospodarowanie wód opadowych w obrębie działki.

#### 4. Zaopatrzenie w ciepło z kotłowni indywidualnych ze stosowaniem paliw o niskiej wielkości emisji.



Możliwość lokalizacji zbiornika gazu płynnego na terenie działki budowlanej.

#### **5. Elektroenergetyka**

Zwiększone zapotrzebowanie mocy dla projektowanych terenów budowlanych wymaga rozbudowy obiektów elektroenergetycznych.

W planie miejscowym ustala się:

- 1) Adaptację istniejących stacji transformatorowych 15/0,4 kV z możliwością wymiany w nich transformatorów na większe jednostki,
- 2) Budowę nowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV powiązanych kablem, dla których należy przyjąć następujące odległości:
  - od zabudowy - 10 m.
  - od drogi - 6 m.
- 3) Do każdej stacji zapewnia się dojazd.
- 4) Dla projektowanych sieci należy przyjąć następujące ustalenia:
  - sieć niskiego napięcia, głównie jako napowietrzna, prowadzona wzdłuż pasa drogowego ulic, zalecane kablownienie istniejących i projektowanych odcinków sieci,
  - oświetlenie uliczne instalowane na słupach niezależnych od sieci n/n.
- 5) Skablowanie linii 15 kV na odcinku przebiegającym przez tereny mieszkaniowe położone w rejonie ulic Krapkowickiej i Wiejskiej.
- 6) Przebudowa linii elektroenergetycznych przebiegających przez tereny mieszkaniowe i inne, w razie kolizji z przewidywanymi obiektami, na koszt i staranie inicjatora zmian.

#### **6. Telekomunikacja**

Docelowo, kanalizacją kablową prowadzoną w liniach rozgraniczenia ulic.

#### **7. Zaopatrzenie w gaz ziemny - docelowo**

Gazociągi niskiego ciśnienia prowadzić w liniach rozgraniczenia ulic.

Gazociągi wysokoprężne wraz z terenami strefy bezpieczeństwa od budynków określa rysunek planu.

Nieczynne gazociągi do likwidacji określa rysunek planu.

#### **8. Gospodarka odpadami:**

- 1) Odprowadzenie nieczystości stałych komunalnych, do kontenerów i ich późniejsze usuwanie na wysypisko komunalne na warunkach określonych przez dysponenta wysypiska.
- 2) Sposób postępowania z odpadami niebezpiecznymi (w tym medycznymi) na zasadach określonych w przepisach o odpadach.
- 3) Miejsce składowania odpadów kwalifikowanych jako niebezpieczne powinno posiadać szczelne podłoże i właściwie rozwiązana kanalizację. W szczególności dotyczy zabezpieczenia podłoża przed przedostawaniem się substancji chemicznych do gruntu lub do kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

### **Rozdział 4**

#### **Zasady zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie dóbr kultury i krajobrazu kulturowego.**

**§ 14.** 1. Na obszarze objętym planem znajdują się następujące obiekty podlegające ochronie konserwatorskiej

- 1) Obiekty zabytkowe wpisane do ewidencji gminnej:
  - a) Kościół parafialny p.w. Matki Boskiej Anielskiej - murowany (1923 r.)
  - b) Budynek Dworca Kolejowego ul. Dworcowa 10 - murowany (początek XX w)
  - c) Dom mieszkalny ul. Dworcowa 2,3 - murowany (1908 r.)
  - d) Dom mieszkalny ul. Wiejska 17 - mur / drew (1909 r.)
  - e) Cmentarz katolicki ul. Wiejska
  - g) Rzeźba św. Jana Nepomucena ul. Wiejska 79.

2. Na obszarze objętym planem ustala się strefę "B" ochrony konserwatorskiej. Granicę strefy określa rysunek planu.

- 1) Działalność konserwatorska w tej strefie zmierza do:
  - a) zachowania zasadniczych elementów historycznego rozplanowania, w tym przede wszystkim układu dróg, podziału działek, i sposobu zagospodarowania działek siedliskowych,
  - b) restauracji i modernizacji technicznej obiektów o wartościach kulturowych z dostosowaniem do współczesnej funkcji,

- c) dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i formy bryły zabudowy a także harmonii elementów kompozycji przestrzennej historycznej i współczesnej,
  - d) dostosowania gabarytów i bryły nowej zabudowy do miejscowej tradycji architektonicznej,
  - e) przestrzegania wysokości budynków, nie przekraczającej dwóch kondygnacji, z dachami o stromych połaciach,
  - f) zakazu stosowania rozwiązań z dachami o mijających się połaciach na wysokości kalenicy oraz dachów o asymetrycznym nachyleniu połaci.
- 2) Wymagane jest uzyskanie uzgodnienia z Państwową Służbą Ochrony Zabytków:
- a) zmian rodzaju nawierzchni dróg oraz korekt lub zmian ich przebiegu,
  - b) zmian historycznie ukształtowanego wnętrza urbanistycznego,
  - c) budowy nowych obiektów kubaturowych w bezpośrednim sąsiedztwie obiektów zabytkowych,
  - d) przebudowy, rozbudowy i remontów, a także zmiany funkcji obiektów figurujących w ewidencji.

3. Określa się strefę "K" ochrony krajobrazu.

Strefa obejmuje obszar stanowiący zabezpieczenie właściwego eksponowania zespołów obiektów zabytkowych o szczególnych wartościach krajobrazowych. W strefie tej sporadycznie ustala się lokalizację nowej zabudowy.

Dla działań inwestycyjnych określa się, iż nową zabudowę należy lokalizować przede wszystkim w granicach historycznych siedlisk wsi. Wysokość zabudowy od jednej do dwóch kondygnacji zwieńczonych stromym dachem.

Zasięg strefy "K" pokrywa się z zasięgiem strefy "B".

4. W północnej części obszaru objętego planem zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne nr 5 - punkt osadniczy, dotyczy działek nr 563/180 i 564/180. W przypadku działań inwestycyjnych wykonywanych w rejonie stanowiska archeologicznego należy przeprowadzić wyprzedzające, ratownicze badania archeologiczne. Wszelkie roboty ziemne muszą być prowadzone wyłącznie za pozwoleniem Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a w wypadku stanowisk naziemnych, za zgodą Ministra Kultury i Dziedzictwa Kulturowego.

Wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe, oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej. Ratownicze badania archeologiczne finansuje inwestor.

## Rozdział 5

### Ochrona środowiska przyrodniczego, zasady zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie

**§ 15. 1.** Teren wsi Przywory znajduje się w obrębie obszaru wyróżniającego się zwiększonym potencjałem biologicznym o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym. Na rysunku planu określono elementy należące do:

- 1) Krajowej sieci ekologicznej ECONET w postaci korytarza ekologicznego rangi międzynarodowej "Doliny Odry". Dotyczy terenów zalewowej terasy Odry we wsi Przywory.
- 2) Lokalnego systemu ekologicznego składającego się z obszarów w skład których wchodzi ekosystemy tworzone przez wyróżniające się z otoczenia skupiska osobników, gatunków oraz biomasy - służące zasilaniu i stabilizacji przyrody dla całego układu przestrzennego.

W szczególności wyróżnia się:

- a) wszystkie łąki w dolinie Odry z wartościowym zespołem łąk wilgotnych,
- b) zarastające starorzecza i zbiorniki wodne,
- c) wszystkie łąki na terasie nadzalewowej Odry,
- d) korytarz ekologiczny rzeki Strugi.

2. Plan określa prawnie chronione złoża surowców mineralnych oraz perspektywiczne obszary występowania złóż kopalin.

- 1) Granice obszarów występowania kruszywa naturalnego określa rysunek planu:
  - a) udokumentowane złoża kruszyw naturalnych "Przywory - pole A",
  - b) fragment obszaru górniczego złoża kruszyw naturalnych "Przywory - pole B",
  - c) dolina Odry (nieudokumentowane złożo),
- 2) Dla obszarów udokumentowanych złóż kruszyw naturalnych "Przywory - pole A" i "Przywory - pole B"

obowiązują przepisy prawa geologicznego i górniczego.

3. Teren objęty niniejszym planem znajduje się w obszarze prawnie udokumentowanych zasobów wód podziemnych:

- 1) Zbiornik wód podziemnych triasu środkowego nr 333 Opole - Zawadzkie, zajmujący cały obszar opracowania planu.
- 2) Zbiornik wód podziemnych nr 336 - Niecka Opolska, którego fragment przebiega w dnie Odry, na pograniczu wsi Przywory z Groszowicami.

Na obszarach udokumentowanych zasobów obowiązują przepisy prawa wodnego.

4. Plan określa obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi.

Na obszarach tych ustala się zakaz wznoszenia nowych budynków. Obowiązują przepisy prawa wodnego.

5. W granicach planu nakazuje się stosowanie rozwiązań minimalizujących oddziaływania na otoczenie w zakresie: hałasu i wibracji, emisji zanieczyszczeń do atmosfery, zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych oraz gleby, jak również promieniowania elektromagnetycznego.

6. Ustala się dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku powodowane przez poszczególne grupy źródeł hałasu, w tym drogowego, z wyłączeniem hałasu powodowanego przez linie elektroenergetyczne, wyrażone równoważnym poziomem dźwięku A w dB na granicy działek terenów zabudowy chronionej z mocy przepisów szczególnych:

- 1) dla terenów **MN, 1MN**
  - a) od źródeł komunikacji drogowej  
Leq dla dnia [ 6<sup>00</sup> - 22<sup>00</sup> ] - 55 dB(A)  
Leq dla nocy [ 22<sup>00</sup> - 6<sup>00</sup> ] - 45 dB(A)
  - b) od pozostałych obiektów i grup źródeł hałasu  
Leq dla dnia [ 6<sup>00</sup> - 22<sup>00</sup> ] - 45 dB(A)  
Leq dla nocy [ 22<sup>00</sup> - 6<sup>00</sup> ] - 40 dB(A)
- 2) dla terenów **MW, M/U, UP:**
  - a) od źródeł komunikacji drogowej  
Leq dla dnia [ 6<sup>00</sup> - 22<sup>00</sup> ] - 55 dB(A)  
Leq dla nocy [ 22<sup>00</sup> - 6<sup>00</sup> ] - 45 dB(A)
  - b) od pozostałych obiektów i grup źródeł hałasu:  
Leq dla dnia [ 6<sup>00</sup> - 22<sup>00</sup> ] - 50 dB(A)  
Leq dla nocy [ 22<sup>00</sup> - 6<sup>00</sup> ] - 40 dB(A)
- 3) dla terenów **MR, MR1:**
  - a) od źródeł komunikacji drogowej  
Leq dla dnia [ 6<sup>00</sup> - 22<sup>00</sup> ] - 60 dB(A)  
Leq dla nocy [ 22<sup>00</sup> - 6<sup>00</sup> ] - 50 dB(A)
  - b) od pozostałych obiektów i grup źródeł hałasu:  
Leq dla dnia [ 6<sup>00</sup> - 22<sup>00</sup> ] - 50 dB(A)  
Leq dla nocy [ 22<sup>00</sup> - 6<sup>00</sup> ] - 40 dB(A)
- 4) dopuszczalnego poziomu hałasu na innych terenach - nie normuje się.

Normy określone powyżej ulegają zmianie w przypadku zmiany wartości dopuszczalnych stężeń tych substancji na mocy przepisów szczególnych i obowiązują wówczas wartości określone w przepisach szczególnych.

7. Pomieszczenia przeznaczone na stały pobyt ludzi, w szczególności znajdujące się w obiektach lokalizowanych i modernizowanych w pierwszej linii zabudowy dróg publicznych, powinny spełniać wymagania Polskiej Normy regulującej ochronę przed hałasem pomieszczeń w budynkach oraz dozwolone wartości poziomu dźwięku w pomieszczeniach.

8. Uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej w zakresie emisji wibracji, zanieczyszczeń powietrza atmosferycznego, substancji zapachowych, niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego oraz zanieczyszczenia gruntu i wód nie może powodować przekroczenia obowiązujących standardów środowiskowych, określonych przepisami szczególnymi oraz wywoływać konieczność ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania.

9. Przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany, wymagają przeprowadzenia procedury oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi a wnioski i uwagi z niej wynikające należy uwzględnić w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

10. Na terenach istniejących gospodarstw rolnych, w których dokonywane jest przechowywanie

okresowe lub magazynowanie substancji toksycznych (środków ochrony roślin, materiałów smarowych i pędnych do sprzętu rolniczego) bez zabezpieczeń przed przenikaniem tych substancji do wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntu, ustala się obowiązek dostosowania obiektów do celów składowania (uszczelnienie podłoża i właściwe rozwiązanie kanalizacji). Obowiązek należy wykonać w okresie do dwóch lat od dnia opublikowania niniejszej uchwały.

11. Ustala się obowiązek projektowania nowych obiektów, w których przechowywane będą okresowo lub magazynowane dla celów handlowych lub usługowych substancje toksyczne, w tym ropopochodne oraz substancje promieniotwórcze - z uwzględnieniem wykonania zabezpieczeń eliminujących przenikanie tych substancji do wód powierzchniowych, podziemnych i gruntu wraz z urządzeniami monitorującymi.

12. Na terenie objętym opracowaniem zabrania się wprowadzania do wód powierzchniowych, podziemnych i gruntów nie oczyszczonych ścieków bytowych i opadowych z terenów komunikacyjnych oraz placów.

13. Nie należy prowadzić odwodnień wgłębnych (np. odwodnienie studniami lub igłofiltrami) aby nie obniżać poziomu wody gruntowej na terenach przyległych.

14. Warstwę gleby (humusu) przed przystąpieniem do budowy należy zdjąć i zagospodarować przy rekultywacji terenu.

15. Masy ziemne, usuwane lub przemieszczane w związku z realizacją inwestycji na terenach objętych planem, należy wykorzystać do celów niwelacji terenu w miejscu realizacji inwestycji lub innym na terenie gminy - wskazanym przez Wójta Gminy Tarnów Opolski.

## **Rozdział 6**

### **Ogólne warunki zabudowy i zagospodarowania terenów**

**§ 16.** 1. Na terenach w granicach planu ustala się:

- 1) powierzchnie nowych działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej powinny wynosić co najmniej:
  - a) w zabudowie wolno stojącej 700m<sup>2</sup>
  - b) w zabudowie bliźniaczej 460m<sup>2</sup>
- 2) szerokość frontowa działki powinna wynosić co najmniej 20 m. w zabudowie wolno stojącej oraz 15 m w zabudowie bliźniaczej,
- 3) granice nowych podziałów wewnętrznych terenów o tym samym sposobie użytkowania, oznaczone na rysunku planu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały, określone jako orientacyjne, nie są ściśle obowiązujące, dopuszcza się ich zmianę z zastrzeżeniem zachowania szerokości frontu działki budowlanej mierzonej w linii zabudowy, pozwalającej na prawidłowe jej zagospodarowanie. Inny niż na rysunku planu podział nieruchomości powinien uwzględniać zasadę dostępności wyznaczonych działek do komunikacji i uzbrojenia oraz możliwość wykonania innych ustaleń wynikających z uchwały oraz przepisów szczególnych.

2. Ze względu na występujący na obszarze opracowania planu wysoki poziom wód gruntowych nie zaleca się podpiwniczenia budynków.

3. W przypadku działek zabudowanych nie posiadających na rysunku planu określonej nieprzekraczalnej linii zabudowy ustala się:

- a) dla budynku mieszkalnego istniejącego, możliwość utrzymania linii zabudowy wyznaczonej jego frontową elewacją,
- b) dla innych budynków, odległości określić należy zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

4. Tereny, dla których plan miejscowy ustala inne od dotychczasowego przeznaczenie, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnego z planem, o ile ich użytkowanie nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych norm emisji do środowiska w zakresie zanieczyszczenia powietrza, gleby, wody i hałasu lub nie stanowi ograniczenia zagospodarowania zgodnego z planem na terenach sąsiednich.

5. Bez konieczności zmiany planu dozwolone jest:

- a) na terenach usług publicznych zmiana przeznaczenia terenu na inne funkcje usług publicznych,
- b) na terenach usług komercyjnych zmiana przeznaczenia na inne funkcje usług komercyjnych.

6. Na terenach objętych planem nie przeznaczają się terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 1000m<sup>2</sup>.

## Rozdział 7

### Przepisy końcowe

§ 17. W sprawach nie określonych ustaleniami niniejszego planu, obowiązują przepisy ustaw szczególnych i norm.

§ 18. Dla terenów objętych niniejszym planem, zgodnie z art. 36 ust.3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty w związku ze wzrostem wartości nieruchomości, w następującej wysokości:

- 1) tereny projektowanego budownictwa **MN i M/U** - 5 %.
- 2) tereny projektowanego budownictwa **MW** - 5 %
- 3) tereny projektowanych usług komercyjnych **UCh, UCg, UCr** - 10 %
- 4) tereny projektowanych funkcji **P, P/U i S/Uch** - 10 %
- 5) tereny usług publicznych grupy **UP** - 0 %
- 6) tereny zabudowy zagrodowej **M/Ui, MR oraz rolnictwa** - 0 %
- 7) tereny zieleni infrastruktury technicznej i dróg - 0 %.

Przy zbywaniu nieruchomości położonych na terenach określonych niniejszym planem, Wójt Gminy Tarnów Opolski pobierze jednorazową opłatę, określoną na wyżej wymienionym poziomie w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości.

§ 19. W granicach obszaru objętego niniejszą uchwałą tracą moc:

- a) ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Tarnów Opolski, zatwierdzonego uchwałą Nr VI / 42 / 90 Rady Gminy Tarnów Opolski z dnia 6 grudnia 1990r. (Dz.Urz. Woj. Op. z 1991r. Nr 4, poz. 80) wraz z późniejszymi zmianami wprowadzonymi do tego planu,
- b) ustalenia miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego osiedla budownictwa jednorodzinnego we wsi Przywory, zatwierdzonego uchwałą Nr XIII/108/91 Rady Gminy Tarnów Opolski z dnia 19 grudnia 1991r (Dz.Urz. Woj. Op. z 1999r. Nr 2, poz. 14).

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Tarnów Opolski.

§ 21. Uchwała wraz z załącznikiem podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

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

### ZAŁĄCZNIK

#### MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI PRYWORY (grafikę pominięto)