

ZARZĄD MIEJSKI w WOŁCZYNIE

**MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA WOŁCZYN
oraz wsi
LIGOTA WOŁCZYŃSKA i
GIERAŁCICE**

TEKST PLANU

WOŁCZYN 2002 r.

**Uchwała nr XLVI/300/2002
Rady Miejskiej w Wołczynie
z dnia 29 sierpnia 2002r.**

w sprawie uchwalania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wołczyn, oraz wsi Ligota Wołczyńska i Gierałcice

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999r. nr 15, póź. 139, nr 41, poz.412, nr 111, póź. 1279; z 2000 r. nr 12, póź. 136, nr 109, póź. 1157, nr 120, póź. 1268; z 2001r. nr 14, póź. 124, nr 154, póź. 1804; z 2002r. nr 25, poz.253), oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, Dz.U. z 1996 r. nr 13, póź. 74, nr 58, póź. 261, nr 106, póź. 496, nr 132, póź. 622; z 1997r. Nr 9, póź. 43, nr 106, póź. 679, nr 107, póź. 686, nr 113, póź. 734, nr 123, póź. 775; z 1998r. nr 155, póź. 1014, nr 162, póź. 1126; z 2000r. nr 26, póź. 306, nr 48, póź. 552, nr 88, póź. 985, nr 62, póź. 718, nr 91, póź. 1009, nr 95, póź. 1041; z 2001r. nr 45, póź. 497)

Rada Miejska w Wołczynie uchwała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wołczyn, oraz wsi Ligota Wołczyńska i Gierałcice, obejmujący ustalenia i rysunek planu (zał. nr 1 i nr 2).

**ROZDZIAŁ I
Ustalenia ogólne**

§1

Plan obejmuje tereny miasta Wołczyn oraz wsi funkcjonalnie z nim związanych: Ligoty Wołczyńskiej i Gierałcice w ich granicach administracyjnych o łącznej powierzchni 2529 ha.

§2

Ustalenia planu są spójne z kierunkami zagospodarowania przestrzennego obszaru, określonymi w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wołczyn, zatwierdzonym uchwałą nr 163/97 Rady Miejskiej w Wołczynie z dnia 27 czerwca 1997 r.

§3 Celem

regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

1. ochrona interesów publicznych w zakresie:

- a/ usług administracji, szkolnictwa, służby zdrowia, sportu i opieki społecznej,
- b/ ochrony środowiska przyrodniczego i dóbr kultury,
- c/ rekreacji i wypoczynku,
- d/ komunikacji,
- e/ obsługi komunalnej.

umożliwienie działalności różnorodnych podmiotów przy jednoczesnej minimalizacji wzajemnych konfliktów i optymalizacji korzyści wynikających ze wspólnych *działań*.
umożliwienie zaspokojenia lokalnych potrzeb w zakresie mieszkalnictwa i poprawy warunków życia mieszkańców.

§4

1. Przedmiotem ustaleń planu są:

a/ tereny wytwórczości i składowania, oznaczone na rysunku planu symbolami: P, S, B, b/ tereny usług publicznych: administracji, oświaty, kultu religijnego i kultury, zdrowia, sportu, łączności - oznaczone na rysunku planu symbolami: A, UO, UK, UZ, US, UL, UI,

c/ tereny usług komercyjnych: handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego, turystyki i innych, oznaczone na rysunku planu symbolami: UH, UG, UR, UT, U, d/ tereny zabudowy mieszkaniowej: niskiej i średniej intensywności, oznaczone na rysunku planu symbolami MN, MR, oraz MW, e/ tereny zieleni publicznej - urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem: ZP,

ZPi,

f/ tereny zieleni izolacyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZI, g/ tereny gospodarki leśnej, oznaczone na rysunku planu symbolem RL, ZŁ, h/ tereny ogrodów działkowych, oznaczone na rysunku planu symbolem ZD, i/ tereny użytków rolnych, sadów i ogrodów, oraz ośrodków i urzędzeń produkcji rolnej,

oraz gospodarki rybackiej, oznaczone na rysunku planu symbolami: RP, RZ, RO, RPZ,

j/ tereny wód otwartych, oznaczone na rysunku planu symbolem W, k/ tereny obsługi komunalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: ZC, NO, WZ, l/ tereny obiektów i urzędzeń obsługi ruchu samochodowego, oznaczone na rysunku planu

symbolami: KS, K, m/ tereny tras komunikacyjnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: KK, GP, Z,

L, D, n/ zasady obsługi oraz tereny urzędzeń infrastruktury technicznej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.
3. Tereny, o których mowa w ust. 2 mogą być w całości wykorzystywane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, na zasadach ustalonych w dalszych przepisach.

§5

1. Na cele planowanej działalności inwestycyjnej przeznaczono w planie:

a/ grunty rolne o łącznej powierzchni 154,05 ha, w tym:

- 151,85 ha posiadających zgodę Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej nr GZU.og.0602/Z-53417/92 z dnia 05.03.1992 r., nr GZU. Ot.0602/Z-53817/89/84 z dnia 06.12.1984 r. oraz nr GZ.tr.057-602-131/2002 z dnia 07.05.2002r., a także zgodę Wojewody Opolskiego nr G.II.Wo.6016/1/92 z dnia 05.09.1992 r., nr R8.PGG.W1/14/83 z dnia 19. 09.1983 r., oraz ŚR.Y-KK-7711/8/02 z dnia 27.05.2002 r.

b/ grunty leśne o powierzchni 2,20 ha, posiadające zgodę Ministra Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa nr DL. T-4791-87/92 z dnia 14.08.1992 r.,

2. Ustalone w planie kierunkowe rezerwy terenowe nie posiadają zgód na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne, i w przypadku uzasadnionej potrzeby udostępnienia ich na cele inwestycyjne wymagać będą uzyskania stosownych zgód w trybie sporządzenia zmiany planu w części obejmującej przedmiotową rezerwę terenu.

§6

1. Dla terenów funkcjonalnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami literowymi ustala się:

- a/ przeznaczenie podstawowe oraz przeznaczenie dopuszczalne z warunkami jego dopuszczenia,
- b/ warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, c/ zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej, d/ warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska, e/ warunki wynikające z potrzeb ochrony dóbr kultury.

§7

Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:5000, stanowiący załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały, oraz - dla terenu zabudowy śródmiejskiej w rejonie ulic: Poznańskiej, Ogrodowej, Leśnej, Kluczborskiej i Namysłowskiej - w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

Obowiązującymi ustaleniami na rysunku planu są:

- granice terenu objętego planem,
- linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach podstawowych i różnych zasadach zagospodarowania,

1. nieprzekraczalne linie zabudowy,
3. Orientacyjnymi ustaleniami na rysunku planu są:
 - postulowane linie podziałów geodezyjnych
 - 2. lokalizacja stacji transformatorowych 15/0,4kV,
 - 3. przebieg projektowanych linii elektrycznych 15 kV, przebieg projektowanych magistrali wodociągowych, przebieg projektowanych kolektorów kanalizacji sanitarnej i deszczowej, miejsce podłączeń komunikacyjnych (wjazdów).

§8

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów w decyzjach administracyjnych należy określać według treści regulacyjnych ustalonych w § 10 do § 62, a także z uwzględnieniem obowiązujących przepisów szczególnych.

§9 Ilekroć w

dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

planie - należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej uchwały,

rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1:5000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, oraz w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

terenie - należy przez to rozumieć obszar ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem określającym podstawowe przeznaczenie funkcjonalne.

przeznaczeniu podstawowym terenu - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie funkcjonalne, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi.

przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć określony niniejszym planem sposób użytkowania lub zagospodarowania terenu do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego.

terenach wytwórczości i składowania - należy przez to rozumieć tereny, których funkcja użytkowa i sposób zagospodarowania związany jest z obiektami i urządzeniami produkcyjnymi, baz sprzętowo-transportowych, baz magazynowo - składowych, rzemiosła produkcyjnego, oraz innych produkcyjnych.

terenach usług komercyjnych - należy przez to rozumieć tereny, których funkcja użytkowa i sposób zagospodarowania związany jest z obiektami i urządzeniami usługowymi handlu, w tym handlu hurtowego, rzemiosła, gastronomii, kultury, finansowo - ubezpieczeniowymi.

terenach usług publicznych - należy przez to rozumieć tereny, których funkcja użytkowa i sposób zagospodarowania związany jest z obiektami i urządzeniami usług administracyjnych, oświaty, kultury, zdrowia, sportu, opieki społecznej i innych nie komercyjnych.

terenach usług innych - należy przez to rozumieć tereny, których funkcja użytkowa i sposób zagospodarowania związany jest z obiektami i urządzeniami pozostałych nie wymienionych wyżej rodzajów działalności usługowej, w tym usług specjalnych, podstawowych i bytowych.

usługach bytowych - należy przez to rozumieć działalność zaspokajającą potrzeby ludności w zakresie między innymi: fryzjerstwa, kosmetyki, odnowy biologicznej, napraw sprzętu AGD i elektronicznego, napraw obuwia i odzieży, doradztwa prawno - finansowego i ubezpieczeniowego, obsługi turystycznej (biura turystyczne) i inne tego typu.

terenach obsługi ruchu samochodowego - należy przez to rozumieć tereny, których funkcja użytkowa i sposób zagospodarowania związany jest z obiektami i urządzeniami takimi jak: stacje paliw, stacje diagnostyczne i napraw, hotele, motele, parkingi).

przepisach szczególnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych.

przedsięwzięciach mogących znacząco oddziaływać na środowisko - rozumie się przez to przedsięwzięcia o znacząco ujemnym wpływie na środowisko, określone w obowiązujących przepisach o ochronie środowiska.

odpadach komunalnych - należy przez to rozumieć stałe i ciekłe odpady powstające w gospodarstwach domowych, w obiektach użyteczności publicznej i obsługi ludności, a także w pomieszczeniach użytkowanych na cele biurowe lub socjalne przez wytwarzającego odpady, w tym nieczystości gromadzone w zbiornikach bezodpływowych, porzucone wraki pojazdów mechanicznych oraz odpady uliczne, z wyjątkiem odpadów niebezpiecznych.

odpadach niebezpiecznych - należy przez to rozumieć te odpady, które ze względu na swoje pochodzenie, skład chemiczny, biologiczny, inne właściwości i okoliczności stanowią zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi albo dla środowiska.

urządzeniach towarzyszących - należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji podstawowej terenu.

ROZDZIAŁ II

Ustalenia szczegółowe dla terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały

§ 10

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: P, S, B, ustala się:

przeznaczenie podstawowe: **tereny zabudowy wytwórcze - składowej**, w tym produkcyjnej (P), składów i magazynów (S), baz budowlanych (B), baz sprzętowo - transportowych (B), oraz innych baz i zapleczy produkcyjnych.

zasady użytkowania i urządzania terenu, tym:

- a/ dla istniejących budynków, obiektów budowlanych i urządzeń towarzyszących dopuszcza się możliwość ich modernizacji, remontów, rozbudowy, przebudowy oraz wymiany a także zmiany dotychczasowego sposobu ich użytkowania, pod warunkiem zachowania warunków określonych w pkt i) oraz utrzymania wymienionych w ust. 1 funkcji,
- b/ w terenach istniejącej i projektowanej zabudowy wytwórczo - składowej dopuszcza się możliwość realizacji obiektów i urządzeń towarzyszących związanych z obsługą techniczną i transportową,
- c/ dopuszcza się możliwość zmiany profilu działalności lub technologii, pod warunkiem stosowania technologii minimalizujących oddziaływanie na środowisko,
- d/ lokalizacja przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko podlega procedurze raportu oddziaływania na środowisko,
- e/ ewentualna uciążliwość lub szkodliwość dla środowiska wywołana przez obiekty produkcyjne i inne nie może wykraczać poza granice terenów, o których mowa w ust. 1,
- f/ obowiązuje nakaz gospodarczego wykorzystania odpadów poprodukcyjnych,
- g/ dopuszcza się możliwość dokonywania podziałów geodezyjnych i wydzieleni terenów zainwestowanych w związku z podziałami jednostek na mniejsze podmioty gospodarcze, pod warunkiem zapewnienia wydzielonym terenom obsługi transportowej (dojazdów),
- h/ dla projektowanych budynków administracyjnych, socjalnych, gospodarczych, warsztatowych, produkcyjnych, hal i wiat należy zachować:
nieprzekraczalną linię zabudowy określoną na rysunku planu,
wysokość zabudowy: do 3 kondygnacji lub nie więcej niż 15 m liczonych od poziomu terenu do szczytu dachu, realizacja obiektów wyższych może być uzasadniona względami technologicznymi.
- i/ dla terenów projektowanych funkcji dopuszcza się możliwość ich zagospodarowania w całości lub części przez jednego lub kilku inwestorów, pod warunkiem zapewnienia wydzielanym terenom dojazdu drogą publiczną,
- j/ w ramach terenu należy zaprojektować zieleń niską i wysoką, place gospodarcze i manewrowe, elementy małej architektury, parkingi oraz drogi dojazdowe niezbędne dla obsługi terenów,
- k/ do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z przeznaczeniem dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania gruntów.
- l/ zasady uzbrojenia terenu według § 59 niniejszej uchwały.

§11

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: P, S, B, UR, U, KS ustala się:

przeznaczenie podstawowe: **tereny zabudowy wytwórcze - składowej (P, S, B) oraz rzemiosła produkcyjnego (UR), usług komercyjnych (U) i obsługi ruchu samochodowego (KS).**

dla terenu obowiązują regulacje ustalone w zmianie planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Wołczyn oraz wsi Ligota Wołczyńska i Gierałcice, zat. uchwałą nr XXXII/196/98 Rady Miejskiej w Wołczynie z dnia 20.02.1998 r. (Dz.Urz.Nr 10 póź. 52),

§12

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: S, B, U ustala się:

przeznaczenie podstawowe: **tereny zabudowy składowo-magazynowej (S), transportowo-sprzętowej (B) i usług komercyjnych (U).**

dla terenu obowiązują regulacje ustalone w zmianie planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Wołczyn oraz wsi Ligota Wołczyńska i Gierałcice, zat. uchwałą nr VII/55/99 Rady Miejskiej w Wołczynie z dnia 26.04.1999 r. (Dz.Urz.Nr 20/99 póź. 73).

§13

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: S ustala się:

przeznaczenie podstawowe: **tereny zabudowy składowo-magazynowej i transportowo-sprzętowej**

zasady użytkowania i urządzania terenu, tym:

- a/ dla istniejących budynków, obiektów budowlanych i urządzeń towarzyszących dopuszcza się możliwość ich modernizacji, remontów, rozbudowy, przebudowy oraz wymiany a także zmiany dotychczasowego sposobu ich użytkowania, pod warunkiem zachowania warunków określonych w pkt c) oraz utrzymania wymienionych w ust. 1 funkcji,
- b/ w terenach istniejącej i projektowanej zabudowy dopuszcza się możliwość realizacji obiektów i urządzeń towarzyszących związanych z obsługą techniczną i transportową,
- c/ dla projektowanych budynków administracyjnych, socjalnych, gospodarczych, warsztatowych, magazynowych, hal i wiat należy zachować:
nieprzekraczalną linię zabudowy określoną na rysunku planu,
wysokość zabudowy: do 3 kondygnacji lub nie więcej niż 15 m liczonych od poziomu terenu do szczytu dachu, realizacja obiektów wyższych może być uzasadniona względami technologicznymi.
- d/ w ramach terenu należy zaprojektować zieleń niską i wysoką, place gospodarcze i manewrowe, elementy małej architektury, parkingi oraz drogi dojazdowe niezbędne dla obsługi terenów,
- e/ zasady uzbrojenia terenu według § 59 niniejszej uchwały.

§ 14

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **RP, RZ**

ustala się:

1. przeznaczenie podstawowe: **tereny użytków rolnych** - gruntów ornych (**RP**) i trwałych użytków zielonych (**RZ**), podlegające szczególnej ochronie przed zmianą sposobu użytkowania
2. zasady użytkowania i urządzania terenu, w tym:
 - a/ zakaz realizacji obiektów kubaturowych,
 - b/ zakaz stosowania środków ochrony roślin o wysokiej klasie toksyczności, oraz nawozów sztucznych w dawkach powodujących skażenie wód, gleb i żywności, c/ zakaz likwidacji zieleni śródpolnej.
3. w granicach terenów **RP, RZ** dopuszcza się:
 - a/ utrzymanie, dokonywanie remontów i wymianę istniejących obiektów służących prowadzeniu produkcji rolnej, b/ prowadzenie sieci infrastruktury technicznej „doziemnej” i „napowietrznej” z zachowaniem wymogów technicznych i środowiskowych określonych w obowiązujących przepisach szczególnych, c/ realizację obiektów warunkujących funkcjonowanie sieci przesyłowych (stacji transformatorowych 15/0,4 kV, przepompowni itp.), d/ lokalizację telekomunikacyjnych urządzeń przekaźnikowych, w tym wieżowych stacji bazowych o powierzchni zajmowanego terenu nie przekraczającej 100 m², e/ realizację utwardzonych dróg gospodarczych.

§ 15

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **RO**

ustala się:

przeznaczenie podstawowe: **tereny ogrodów i sadów**

zasady użytkowania i urządzania terenu, w tym:

- a/ zakaz realizacji zabudowy kubaturowej nie związanej z funkcją terenu, b/ dopuszcza się możliwość lokalizacji małych obiektów i urządzeń służących produkcji ogrodniczej i sadowniczej o powierzchni zabudowy nie większej niż 25 m², pod warunkiem zachowania odległości wymaganych przepisami prawa budowlanego,
- c/ dopuszcza się możliwość lokalizacji obiektów małej architektury, d/ dopuszcza się możliwość prowadzenia linii sieciowych uzbrojenia terenu, za zgodą właściciela nieruchomości,

§ 16

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **RL i ZŁ**

ustala się:

1. przeznaczenie podstawowe: **tereny lasów i zadrzewień, oraz projektowanych zalesień**, podlegające szczególnej ochronie przed zmianą sposobu użytkowania.
2. zasady użytkowania i urządzania terenu, w tym:
 - a/ zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych nie związanych z gospodarką leśną,
 - b/ prowadzenie gospodarki leśnej według operatu urządzeniowego,

cl do czasu podjęcia realizacji projektowanych zalesień dopuszcza się dotychczasowy sposób ich użytkowania.

§ 17

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: RPO i RPZ ustala się:

1. przeznaczenie podstawowe: **tereny ośrodków produkcji rolnej i obsługi rolnictwa**
2. zasady użytkowania i urządzania terenu, w tym:
 - a/ utrzymanie funkcji służących produkcji roślinnej i zwierzęcej, oraz przetwórstwa rolno - spożywczego, pod warunkiem zachowania dopuszczalnych norm uciążliwości określonych przepisami szczególnymi w zakresie ochrony środowiska,
 - b/ możliwość dokonywania modernizacji, remontów, rozbudowy a także wymiany zużytej technicznie zabudowy (budynków administracyjnych, gospodarczych, inwentarskich, warsztatowych, magazynowych, wiat na maszyny i sprzęt rolniczy oraz innych),
 - cl możliwość adaptacji, modernizacji i rozbudowy istniejących budynków mieszkalnych zlokalizowanych w ramach terenu,
 - d/ możliwość adaptacji obiektów do funkcji innych niż pierwotne pod warunkiem, że nie będą sprzeczne z funkcją terenu,
 - e/ możliwość lokalizacji nowoprojektowanych obiektów parterowych (inwentarskich, gospodarczych, warsztatowych, garażowych), oraz silosów z zachowaniem obowiązujących warunków technicznych, sanitarnych i bezpieczeństwa pożarowego,
 - f/ prowadzenie hodowli w obiektach projektowanych - w systemie głębokiej ściółki i obsadzie do 100 DJP na obiekt.
 - g/ adaptację i modernizację istniejących obiektów towarzyszących,
 - h/ lokalizacja przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko podlega procedurze raportu oddziaływania na środowisko,
 - i/ wyklucza się możliwość lokalizacji nowych budynków mieszkalnych,
 - j/ dopuszcza się możliwość dokonywania wtórnych podziałów geodezyjnych, pod warunkiem zachowania dojazdu do wydzielonych działek z drogi ogólnodostępnej.
 - k/ zasady obsługi infrastrukturalnej zgodnie z warunkami określonymi w § 59 niniejszej uchwały.

§ 18

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: W ustala się:

przeznaczenie podstawowe: **tereny wód otwartych**

zasady użytkowania i urządzania terenu, w tym:

- a/ możliwość odbudowy, rozbudowy, przebudowy i realizacji urządzeń związanych z gospodarką wodną, oraz bezpośrednio służącym zabezpieczeniu przeciwpowodziowym.
- b/ zakaz wprowadzania ścieków.
- cl obowiązek uzyskania każdorazowo pozwolenia wodnoprawnego na pobór wody.

§ 19

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: MW ustala się:

1. przeznaczenie podstawowe: **tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - niskiej intensywności**, obejmujące: budynki mieszkalne, usługi wbudowane, budynki

gospodarcze, *garaże*, ulice dojazdowe, parkingi, zielen, obiekty małej architektury i urządzenia rekreacyjne, oraz urządzenia infrastruktury technicznej

2. zasady użytkowania i urządzania terenu, w tym:

2.1. Dla terenów zabudowy istniejącej ustala się:

- a/ możliwość dokonywania modernizacji, remontów i przebudowy,
- b/ zakaz nadbudowy,
- c/ dopuszcza się możliwość wymiany zużytych technicznie budynków pod warunkiem zachowania dotychczasowych: c. 1./ linii zabudowy od krawędzi ulic, c.2./ wysokości zabudowy.
c.3./ w przypadku wymiany obiektów gospodarczych należy ich formę i gabaryty dostosować do architektury obiektów podstawowych na działce - tj. budynków mieszkalnych.
- d/ wszelka działalność projektowa i budowlana dotycząca modernizacji i ewentualnego odtworzenia zużytej technicznie zabudowy znajdującej się w strefie ochrony konserwatorskiej typu „A” - określonej w niniejszym planie, oraz ujętej w rejestrze i ewidencji zabytków Państwowej Służby Ochrony Zabytków wymaga uzgodnienia PSOZ,
- e/ dopuszcza się możliwość adaptacji mieszkań w częściach parterowych budynków do funkcji usługowo - administracyjnych, w tym w zakresie: usług komercyjnych (handlu, małej gastronomii, usług bytowych), administracji publicznej, finansów, ubezpieczeń itp., oraz adaptacji strychów do funkcji mieszkaniowych.
- f/ w zagospodarowaniu terenu ustala się możliwość realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, rekreacyjnej oraz małej architektury,
- g/ dopuszcza się realizację miejsc postojowych i *garaży* jednopiętrowych w oparciu o urbanistyczną koncepcję zagospodarowania terenu ograniczonego liniami rozgraniczającymi, oraz zachowania powierzchni czynnej biologicznie nie mniejszej niż 20% powierzchni brutto,
- h/ dopuszcza się możliwość lokalizacji obiektów usług (nieuciążliwych) - wolnostojących, w oparciu o urbanistyczną koncepcję zagospodarowania terenu ograniczonego liniami rozgraniczającymi,
- i/ wyklucza się możliwość realizacji obiektów produkcyjnych, rzemiosła produkcyjnego, magazynowania i składowania surowców, prefabrykatów i towarów masowych,
- j/ wyklucza się możliwość lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

2.2.7 Dla terenów zabudowy nowoprojektowanej ustala się:

- a/ wymóg opracowania urbanistycznej koncepcji zagospodarowania terenu w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
- b/ zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy od krawędzi ulic w odległościach określonych rysunkiem planu.
- c/ piwnice niskie - maksymalnie 1,3 m ponad poziom terenu, a w przypadku występowania wody gruntowej powyżej tego poziomu należy projektować budynki bez podpiwniczenia, ze wzmocnioną izolacją - z przyziemiem gospodarczo - garażowym,
- d/ wysokość zabudowy - do 4 kondygnacji, pod warunkiem realizacji 4 kondygnacji jako poddasze użytkowe.
- e/ dachy wysokie, dwuspadowe o nachyleniu połaci dachowych 30 ••• 50°.
- f/ krycie dachów dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym.

- g/ architektura budynków w formie i detalu architektonicznym winna nawiązywać do zabudowy sąsiedniej.
- h/ dopuszcza się możliwość przeznaczenia części parterowej projektowanej zabudowy na lokale usług komercyjnych i publicznych.
- i/ w ramach terenu należy zlokalizować miejsca postojowe w ilości nie mniejszej niż 0,8 miejsc na 1 mieszkanie,
- j/ dopuszcza się możliwość lokalizacji garaży jednopiętrowych pod warunkiem zachowania powierzchni czynnej biologicznie nie mniejszej niż 50 % powierzchni terenu brutto ograniczonego liniami rozgraniczającymi.
- k/ przy prowadzeniu robót ziemnych należy powstrzymać się przed nadmiernym niszczeniem istniejącej szaty roślinnej, w stopniu przekraczającym niezbędny zakres *działań*, służący uzyskaniu zakładanego celu; w przypadku *działań* mogących naruszyć równowagę przyrodniczą, sporządzić należy ekspertyzę ekologiczną spełniającą wymogi §11.1 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 23 stycznia 1987r. o ochronie powierzchni ziemi /Dz.U. nr 4, poz.23/.
- l/ zasady obsługi infrastrukturalnej zgodnie z warunkami określonymi w § 59 niniejszej uchwały.
- m/ dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania gruntów do czasu podjęcia realizacji projektowanych zamierzeń inwestycyjnych.

§20

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: MW, U
ustala się:

przeznaczenie podstawowe: **tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej**, obejmujące:
budynki mieszkalne - wielorodzinne, usługi wbudowane, budynki usług komercyjnych,
budynki gospodarcze, *garaże*, ulice dojazdowe, parkingi, *zieleń*, obiekty małej architektury i urządzenia rekreacyjne, oraz urządzenia infrastruktury technicznej.

zasady użytkowania i urządzania terenu wg. § 19 ust. 2 niniejszej uchwały.

§21

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: MN
ustala się:

1. przeznaczenie podstawowe: **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, obejmujące: budynki mieszkalne: jednorodzinne - wolnostojące, małe domy mieszkalne wielorodzinne (do 4 mieszkań w budynku), budynki w zabudowie bliźniaczej i szeregowej, usługi wbudowane, budynki gospodarcze, *garaże*, *zieleń* ogrodową, obiekty małej architektury i urządzenia rekreacyjne, oraz urządzenia infrastruktury technicznej.
2. zasady użytkowania i urządzania terenu, w tym:
 - 2.1. dla zabudowy istniejącej ustala się:
 - a/ utrzymanie funkcji mieszkaniowej i innej związanej z działalnością usługową pod warunkiem zachowania dopuszczalnych norm uciążliwości w granicach własności terenu.
 - b/ możliwość dokonywania remontów, modernizacji, rozbudowy i przebudowy a także wymiany użytej technicznie zabudowy mieszkaniowej z zachowaniem:
 - b.1./wysokości nieprzekraczającej trzech kondygnacji (3 kondygnacja liczona jako poddasze użytkowe).
 - b.2/ kształt dachów : symetryczne dwu lub czterospadowe o zalecanym pokryciu dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi.
 - b.3./dotychczasowej linii zabudowy

c/ adaptacje, remonty i modernizacje budynków gospodarczych i garażowych d/ możliwość lokalizacji budynków garażowych lub garażowo-gospodarczych jednokondygnacyjnych, jako obiekty dobudowane do istniejących budynków lub wolnostojących o architekturze nawiązującej do obiektu podstawowego pod warunkiem zachowania:

- d.1/ nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległościach określonych na rysunku planu,
- d.2/ obowiązujących warunków technicznych i bezpieczeństwa pożarowego. e/ wyklucza się możliwość lokalizacji przedsięwzięć zaliczonych na podstawie przepisów szczegółowych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

2.2. dla zabudowy projektowanej ustala się:

- a/ wielkość działki budowlanej ok. 700 - 1000 m².
- b/ powierzchnie zabudowane i utwardzone (budynki, tarasy, dojazdy, ścieżki, place, miejsca postojowe) nie mogą stanowić więcej niż 60 % ogólnej powierzchni działki, pozostałą powierzchnię należy zagospodarować jako tereny czynnie biologiczne (tereny zieleni i ogrodów),
- c/ dopuszcza się możliwość realizacji zabudowy bliźniaczej, szeregowej, oraz małych domów wielorodzinnych do 8 mieszkań w jednym budynku, pod warunkiem przedłożenia przez inwestora urbanistycznej koncepcji zagospodarowania terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, uwzględniającej ustalenia niniejszego planu oraz:
 - program i charakterystykę techniczną projektowanej inwestycji,
 - podział terenu na działki budowlane,
 - usytuowanie projektowanych budynków mieszkalnych oraz obiektów i urządzeń towarzyszących, w nawiązaniu do cech zagospodarowania sąsiedniej zabudowy,
 - układ ulic dojazdowych i sposób powiązania z istniejącym układem komunikacyjnym,
 - zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej,
- d/ dla zabudowy wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej powierzchnia i szerokość frontu działki winny wynosić nie mniej niż: w zabudowie wolnostojącej: 700 m² i 20 m, w zabudowie bliźniaczej: 500 m² i 18 m, w zabudowie szeregowej: 400 m² i 9 m.
- e/ dopuszcza się możliwość łączenia działek budowlanych w zespoły składające się z dwóch sąsiednich działek i zagospodarowanie ich przez jednego inwestora, pod warunkiem, że dotyczy to kompleksu co najmniej 10 działek (przed łączeniem), oraz zachowania w obrębie każdej nieruchomości co najmniej 60 % powierzchni czynnej biologicznie,
- f/ dopuszcza się łączenie funkcji mieszkaniowych i usługowych o nieuciążliwym charakterze,
 - f. 1. funkcje usługowe dopuszcza się w parterach budynków mieszkalnych,
- g/ dla budynków mieszkalnych obowiązuje:
 - g.1. zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległościach określonych na rysunku planu,
 - g.2. wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji z możliwością podpiwniczenia do wysokości 1,3 m nad poziomem terenu, a w przypadku występowania wody gruntowej powyżej tego poziomu należy projektować budynki bez podpiwniczenia, ze wzmocnioną izolacją,

- g.3. kształt dachów: symetryczne dwu- lub wielospadowe, o pochyleniu połaci 30° - 50° g.4. pokrycie dachówką lub materiałem dachówkopodobnym.
- h/ obowiązuje zasada realizacji zabudowy jednolitej w zakresie bryły budynku, w tym usytuowania kalenic i kąta pochylenia połaci dachowych, oraz wysokości podpiwniczenia (w nawiązaniu do istniejącej zabudowy) - obejmującej zespoły co najmniej 5 budynków,
- i/ możliwość lokalizacji budynków garażowych lub garażowo-gospodarczych jednokondygnacyjnych, jako obiekty dobudowane do obiektu podstawowego lub wolnostojące o architekturze nawiązującej do obiektu podstawowego pod warunkiem zachowania warunków określonych w pkt. g. 1.
- i. 1./ dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garażowych w granicach działek, jako obiekty bliźniacze,
- j/ ogrodzenie w granicy działki: trwałe, ażurowe co najmniej 0,6 m powyżej powierzchni terenu (od strony dróg publicznych),
- k/ wyklucza się możliwość lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco pogorszyć stan środowiska, oraz obiektów inwentarskich i tymczasowych *garaży*,
- l/ w przypadku funkcjonowania usług w parterach budynków należy na terenie posesji zapewnić miejsca parkingowe w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 10 m² powierzchni użytkowej wbudowanej usługi.
- m/ zasady obsługi infrastrukturalnej zgodnie z warunkami określonymi w § 59 niniejszej uchwały.
- n/ dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania gruntów do czasu podjęcia realizacji projektowanych zamierzeń inwestycyjnych.

§22

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: MW, MN, U ustala się:

przeznaczenie podstawowe: **tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej**, obejmujące: budynki mieszkalne, usługi wbudowane, budynki usług komercyjnych, budynki gospodarcze, *garaże*, ulice dojazdowe, parkingi, zieleń, obiekty małej architektury i urządzenia rekreacyjne, oraz urządzenia infrastruktury technicznej.

Dla terenu należy opracować urbanistyczną koncepcję zagospodarowania terenu ograniczonego liniami rozgraniczającymi.

Koncepcja powinna uwzględniać realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz możliwość uzupełnienia podstawowej funkcji zabudową jednorodzinną i usługową.

dla projektowanej zabudowy wielorodzinnej należy uwzględnić warunki ustalone w § 19 ust. 2.

dla projektowanej zabudowy jednorodzinnej należy uwzględnić warunki ustalone w 21 ust. 2.

2.4. dla projektowanej zabudowy usługowej (usług publicznych lub komercyjnych z wyłączeniem rzemiosła produkcyjnego i usług uciążliwych) należy uwzględnić:

a/ linie zabudowy w odległościach określonych na rysunku planu,

b/ wysokość zabudowy do 3 kondygnacji łącznie z poddaszem użytkowym, *cl*

dachy symetryczne: dwu lub wielospadowe, d/ w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić:

d.1/ możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń towarzyszących, w tym jednokondygnacyjnych budynków gospodarczych na zapleczu obiektu podstawowego,

d.2/ realizację ulic dojazdowych, parkingów dla użytkowników i osób zatrudnionych w ilości dostosowanej do funkcji obiektu, zieleni urządzonej, elementów małej architektury i niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej,

e/ zasady obsługi infrastrukturalnej zgodnie z warunkami określonymi w § 59 niniejszej uchwały.

3. dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania gruntów do czasu podjęcia realizacji projektowanych zamierzeń inwestycyjnych.

§23

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: MN, MW, U

ustala się:

przeznaczenie podstawowe: **tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej**, obejmujące:

budynki mieszkalne, usługi wbudowane, budynki usług komercyjnych, budynki gospodarcze, *garaże*, ulice dojazdowe, parkingi, zielen, obiekty małej architektury i urządzenia rekreacyjne, oraz urządzenia infrastruktury technicznej.

Dla terenu należy opracować urbanistyczną koncepcję zagospodarowania terenu ograniczonego liniami rozgraniczającymi.

Koncepcja powinna uwzględniać realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub w przypadku uzasadnionych potrzeb wielorodzinnej oraz możliwość uzupełnienia podstawowej funkcji zabudową usługową.

dla projektowanej zabudowy jednorodzinnej należy uwzględnić warunki ustalone w § 21 ust. 2.

dla projektowanej zabudowy wielorodzinnej należy uwzględnić warunki ustalone w § 19 ust. 2.

2.4. dla projektowanej zabudowy usługowej (usług publicznych lub komercyjnych z wyłączeniem rzemiosła produkcyjnego i usług uciążliwych) należy uwzględnić:

a/ linie zabudowy w odległościach określonych na rysunku planu,

b/ wysokość zabudowy do 3 kondygnacji łącznie z poddaszem użytkowym,

c/ dachy symetryczne: dwu lub wielospadowe,

d/ w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić:

d.1/ możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń towarzyszących, w tym jednokondygnacyjnych budynków gospodarczych na zapleczu obiektu podstawowego,

d.2/ realizację ulic dojazdowych, parkingów dla użytkowników i osób zatrudnionych w ilości dostosowanej do funkcji obiektu, zieleni urządzonej, elementów małej architektury i niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej,

e/ zasady obsługi infrastrukturalnej zgodnie z warunkami określonymi w § 59 niniejszej uchwały.

3. dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania gruntów do czasu podjęcia realizacji projektowanych zamierzeń inwestycyjnych.

§24

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: MN, UR

ustala się:

1. przeznaczenie podstawowe: **tereny zabudowy mieszkaniowej i usług rzemiosła**, obejmujące: budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki warsztatowe, budynki gospodarcze, *garaże*, miejsca postojowe, zielen ogrodową, obiekty małej architektury i urządzenia rekreacyjne, oraz urządzenia infrastruktury technicznej.

2. zasady użytkowania i urządzania terenu, w tym:

2.1. dla zabudowy istniejącej ustala się:

- a/ utrzymanie funkcji mieszkaniowej oraz usługowej związanej z prowadzoną działalnością gospodarczą właścicieli nieruchomości pod warunkiem zachowania dopuszczalnych norm uciążliwości w granicach własności terenu.
- b/ możliwość dokonywania remontów, modernizacji, rozbudowy i przebudowy a także wymiany zużytej technicznie zabudowy mieszkaniowej z zachowaniem:
 - b.1./ wysokości nieprzekraczającej dwóch kondygnacji. b.2./ kształt dachów : symetryczne dwu lub czterospadowe o zalecanym pokryciu dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi.
 - b.3./dotychczasowej linii zabudowy
- c/ adaptacje, remonty i modernizacje budynków warsztatowych, gospodarczych i garażowych
- d/ wyklucza się możliwość lokalizacji przedsięwzięć zaliczonych na podstawie przepisów szczególnych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

2.2. dla zabudowy projektowanej ustala się:

- a/ wielkość działki budowlanej ok. 700 - 1000 m².
- b/ powierzchnie zabudowane i utwardzone (budynki, tarasy, dojazdy, ścieżki, place, miejsca postojowe) nie mogą stanowić więcej niż 70 % ogólnej powierzchni działki, pozostałą powierzchnię należy zagospodarować jako tereny czynnie biologicznie (tereny zieleni i ogrodów), c/ dla zabudowy wolnostojącej powierzchnia i szerokość frontu działki winny wynosić
 - nie mniej niż: 700 m² i 20 m, d/ dla budynków mieszkalnych obowiązuje:
 - d.1. zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległościach określonych na rysunku planu,
 - d.2. wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji z możliwością podpiwniczenia do wysokości 1,3 m nad poziomem terenu, a w przypadku występowania wody gruntowej powyżej tego poziomu należy projektować budynki bez podpiwniczenia, ze wzmocnioną izolacją, d.3. kształt dachów: symetryczne dwu- lub wielospadowe, o pochyleniu połąci 30° -50°
 - d.4. pokrycie dachówką lub materiałem dachówkopodobnym.
- e/ obowiązuje zasada realizacji zabudowy jednolitej w zakresie bryły budynku, w tym usytuowania kalenic i kąta pochylenia połąci dachowych, oraz wysokości podpiwniczenia (w nawiązaniu do istniejącej zabudowy) - obejmującej zespoły co najmniej 5 budynków,
- f/ dla budynków warsztatowych, gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych obowiązuje: f.1. zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległościach określonych na rysunku planu,
- f.2. wysokość zabudowy: budynki I lub w uzasadnionych wypadkach 1,5 kondygnacji.
- d.3. kształt dachów: jednospadowe lub symetryczne dwuspadowe. d.4. dopuszcza się sytuowanie budynków w granicach działek, jako obiekty bliźniacze,
- g/ ogrodzenie w granicy działki: trwałe, ażurowe co najmniej 0,6 m powyżej powierzchni terenu (od strony dróg publicznych),
- h/ wyklucza się możliwość lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz obiektów inwentarskich,

- i/ na terenie posesji należy zapewnić miejsca parkingowe w ilości odpowiadającej charakterowi prowadzonej działalności rzemieślniczej.
- j/ zasady obsługi infrastrukturalnej zgodnie z warunkami określonymi w § 59 niniejszej uchwały.
- k/ dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania gruntów do czasu podjęcia realizacji projektowanych zamierzeń inwestycyjnych.

§25

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **MR** ustala się:

1. przeznaczenie podstawowe: **tereny zabudowy zagrodowej** obejmujące: budynki mieszkalne, mieszkalno - inwentarskie, inwentarskie, gospodarcze, *garaże*, wiaty na sprzęt i maszyny rolnicze, ogrody i sady przydomowe, obiekty małej architektury i urządzenia rekreacyjne, oraz urządzenia infrastruktury technicznej
2. zasady użytkowania i urządzania terenu, w tym:
 - 2.1. dla zabudowy istniejącej ustala się:
 - a./ utrzymanie funkcji mieszkalnej, produkcji rolnej i innej związanej z działalnością usługową pod warunkiem zachowania dopuszczalnych norm uciążliwości w granicach własności terenu.
 - b./ możliwość dokonywania remontów, modernizacji, rozbudowy i przebudowy, a także wymiany zużytej technicznie zabudowy mieszkaniowej z zachowaniem: b.1/ wysokości nie przekraczającej 3 kondygnacji (3 kondygnacja liczona jako poddasze użytkowe).
 - b.2/ kształtu dachów: dwu lub czterospadowego.
 - b.3/ dotychczasowej linii zabudowy.
 - c./ możliwość adaptacji obiektów gospodarczych (inwentarskich i magazynowych) do funkcji pozarolniczych pod warunkiem zachowania dopuszczalnych norm uciążliwości w granicach władania terenem.
 - d./ możliwość lokalizacji budynków gospodarczo - garażowych jednokondygnacyjnych jako obiekty dobudowane do istniejących budynków lub wolnostojących o architekturze nawiązującej do obiektu podstawowego oraz wiat na maszyny rolnicze, pod warunkiem zachowania: d.1/ nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległościach określonych na rysunku planu d.2/ obowiązujących warunków technicznych i bezpieczeństwa pożarowego.
 - 2.2. dla zabudowy projektowanej ustala się:
 - a./ wielkość działki zagrodowej 1500 •• 2000 m².
 - b./ dla budynku mieszkalnego obowiązuje architektura jak dla zabudowy jednorodzinnej (§ 21 ust. 2.2. pkt g).
 - c./ możliwość lokalizacji budynków gospodarczych i magazynowych jednokondygnacyjnych dobudowanych lub wolnostojących o architekturze nawiązującej do obiektu podstawowego.
 - d./ możliwość lokalizacji budynków inwentarskich o obsadzie do 50 DJP pod warunkiem dotrzymania dopuszczalnych norm emisji i imisji zanieczyszczeń, zagospodarowania ścieków hodowlanych, oraz warunków technicznych, sanitarnych i bezpieczeństwa pożarowego.
 - e./ możliwość lokalizacji wiat na maszyny rolnicze.

- f./ dla budynków nowoprojektowanych obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku planu,
- g./ możliwość lokalizacji funkcji pozarolniczych (usług), z wyjątkiem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.
- h./ zasady obsługi infrastrukturalnej zgodnie z warunkami określonymi w § 59 niniejszej uchwały.
- i/ dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania gruntów do czasu podjęcia realizacji projektowanych zamierzeń inwestycyjnych.

§26

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: A ustala się:

przeznaczenie podstawowe: **tereny usług administracyjnych** obejmujące: budynki użyteczności publicznej oraz obiekty i urządzenia towarzyszące (gospodarcze, garaże, wiaty, dojazdy, parkingi, zieleni urządzoną, obiekty małej architektury i urządzenia infrastruktury technicznej).

zasady użytkowania i urządzania terenu, w tym:

- a/ możliwość modernizacji, remontów, przebudowy i rozbudowy istniejących obiektów z zachowaniem: a.1/ dominującej funkcji usługowej, a.2/ dotychczasowej linii zabudowy, a.3/ dotychczasowej wysokości zabudowy,
- b/ dopuszcza się możliwość zmiany profilu prowadzonej działalności publicznej oraz wprowadzenie jako formę towarzyszącą usług typu komercyjnego służących obsłudze użytkowników i osób pracujących w obiekcie,
 - b.1/ w uzasadnionych przypadkach istnieje możliwość całkowitej zmiany formy użytkowania budynku włącznie z jego przeznaczeniem na usługi komercyjne lub mieszkania z usługami wbudowanymi, c1 dla zabudowy nowoprojektowanej należy uwzględnić: c. 1/ funkcję zgodną z przeznaczeniem terenu, c.2/ linie zabudowy w odległościach określonych na rysunku planu, c.3/ wysokość zabudowy do 3 kondygnacji łącznie z poddaszem użytkowym, c.4/ dachy symetryczne: dwu lub wielospadowe, d/ w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić:
 - d.1/ możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń towarzyszących, w tym jednokondygnacyjnych budynków gospodarczych na zapleczu obiektu podstawowego, d.2/ realizację ulic dojazdowych, parkingów dla użytkowników i osób zatrudnionych w ilości dostosowanej do funkcji obiektu, zieleni urzędzonej, elementów małej architektury i niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej, e/ zasady obsługi infrastrukturalnej zgodnie z warunkami określonymi w § 59 niniejszej uchwały.
 - f/ dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania gruntów do czasu podjęcia realizacji projektowanych zamierzeń inwestycyjnych.

§27

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: UO ustala się:

1. przeznaczenie podstawowe: **tereny usług oświaty** obejmujące: budynki przedszkoli, szkół podstawowych, gimnazjum, budynków mieszkalnych dla nauczycieli oraz

obiekty i urządzenia towarzyszące (gospodarcze, garaże, wiaty, dojazdy, parkingi, obiekty i urządzenia sportowe, zieleń urządzoną, obiekty małej architektury i urządzenia infrastruktury technicznej).

2. zasady użytkowania i urządzania terenu, w tym:
 - a./ zakaz wprowadzania funkcji nie związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu.
 - b./ możliwość modernizacji, remontów, przebudowy i rozbudowy istniejących obiektów z zachowaniem: b.1/ dotychczasowej linii zabudowy, b.2/ dotychczasowej wysokości zabudowy, c.1/ dla zabudowy nowoprojektowanej należy uwzględnić: c. 1/ funkcję zgodną z przeznaczeniem terenu, c.2/ linie zabudowy w odległościach określonych na rysunku planu, c.3/ wysokość zabudowy do 3 kondygnacji łącznie z poddaszem użytkowym, c.4/ dachy symetryczne: dwu lub wielospadowe, d/ w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić:
 - d.1/ możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń towarzyszących, w tym jednokondygnacyjnych budynków gospodarczych na zapleczu obiektu podstawowego, d.2/ realizację ulic dojazdowych, parkingów dla użytkowników i osób zatrudnionych w ilości dostosowanej do funkcji obiektu, zieleni urządzonej, obiektów i urządzeń sportowych, elementów małej architektury i niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej,
 - e/ zasady obsługi infrastrukturalnej zgodnie z warunkami określonymi w § 59 niniejszej uchwały.
 - f/ dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania gruntów do czasu podjęcia realizacji projektowanych zamierzeń inwestycyjnych.

§28

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: UZ
ustala się:

- przeznaczenie podstawowe: **tereny usług zdrowia i opieki społecznej** obejmujące:
budynki przychodni zdrowia, szpitali, zakładów opiekuńczo - leczniczych, domów pomocy społecznej oraz obiekty i urządzenia towarzyszące (gospodarcze, *garaże*, wiaty, dojazdy, parkingi, obiekty i urządzenia sportowe, zieleń urządzoną, obiekty małej architektury i urządzenia infrastruktury technicznej).
- zasady użytkowania i urządzania terenu, w tym:
- a./ zakaz wprowadzania funkcji nie związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu.
 - b./ możliwość modernizacji, remontów, przebudowy i rozbudowy istniejących obiektów z zachowaniem: b.1/ dotychczasowej linii zabudowy, b.2/ dotychczasowej wysokości zabudowy,
 - c/ dla zabudowy nowoprojektowanej należy uwzględnić: c. 1/ funkcję zgodną z przeznaczeniem terenu, c.2/ linie zabudowy w odległościach określonych na rysunku planu, c.3/ wysokość zabudowy do 3 kondygnacji łącznie z poddaszem użytkowym, c.4/ dachy symetryczne: dwu lub wielospadowe,
 - d/ w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić:

- d.1/ możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń towarzyszących, w tym jednokondygnacyjnych budynków gospodarczych na zapleczu obiektu podstawowego, d.2/ realizację ulic dojazdowych, parkingów dla użytkowników i osób zatrudnionych w ilości dostosowanej do funkcji obiektu, zieleni urządzonej, obiektów i urządzeń sportowych, elementów małej architektury i niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej,
- e/ zasady obsługi infrastrukturalnej zgodnie z warunkami określonymi w § 59 niniejszej uchwały.
- f/ dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania gruntów do czasu podjęcia realizacji projektowanych zamierzeń inwestycyjnych.

§29

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: UZ, A, U ustala się:

przeznaczenie podstawowe: **tereny usług publicznych - projektowany kompleks sanatoryjny lub administracyjno-usługowy z zielenią towarzyszącą**, obejmujące: budynki użyteczności publicznej lub budynki usług komercyjnych, oraz obiekty i urządzenia towarzyszące (gospodarcze, garaże, wiaty, dojazdy, parkingi, zieleni urządzonej, obiekty małej architektury i urządzenia infrastruktury technicznej).

zasady użytkowania i urządzania terenu, w tym:

- a./ zakaz wprowadzania funkcji nie związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu.
- b/ dla zabudowy nowoprojektowanej należy uwzględnić: b. 1/ funkcję zgodną z przeznaczeniem terenu, b.2/ linie zabudowy w odległościach określonych na rysunku planu, b.3/ wysokość zabudowy do 3 kondygnacji łącznie z poddaszem użytkowym, c/ w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić:
 - c.1/ możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń towarzyszących, w tym jednokondygnacyjnych budynków gospodarczych na zapleczu obiektu podstawowego, c.2/ realizację ulic dojazdowych, parkingów dla użytkowników i osób zatrudnionych w ilości dostosowanej do funkcji obiektu, zieleni urządzonej, obiektów i urządzeń sportowych, elementów małej architektury i niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej,
- d/ zasady obsługi infrastrukturalnej zgodnie z warunkami określonymi w § 59 niniejszej uchwały.
- e/ dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania gruntów do czasu podjęcia realizacji projektowanych zamierzeń inwestycyjnych.

§30

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: UK ustala się:

przeznaczenie podstawowe: **tereny obiektów kultu religijnego i usług kultury** obejmujące: budynki kościołów, plebani, domy kultury, kino, świetlice, biblioteki oraz obiekty i urządzenia towarzyszące (gospodarcze, garaże, a także dojazdy, parkingi, oraz zieleni urządzonej i ogrodową, obiekty małej architektury i urządzenia infrastruktury technicznej).

zasady użytkowania i urządzania terenu, w tym:

- a./ modernizacja i remonty istniejących obiektów kultu religijnego, z zachowaniem obecnej formy architektonicznej,

- b./ wszelka działalność projektowa i budowlana dotycząca modernizacji, remontów i ewentualnego odtworzenia zużytej technicznie zabudowy znajdującej się w strefie ochrony konserwatorskiej typu „A” - określonej w niniejszym planie, oraz ujętej w rejestrze i ewidencji zabytków Państwowej Służby Ochrony Zabytków wymaga uzgodnienia PSOZ,
- c./ możliwość modernizacji, remontów, przebudowy i rozbudowy obiektów kultury oraz obiektów towarzyszących, pod warunkiem zachowania : c.1/ funkcji obiektu, c.2/ dotychczasowej linii zabudowy, c.3/ dotychczasowej wysokości zabudowy,
- d./ dopuszcza się możliwość łączenia funkcji podstawowej z innymi usługami bytowymi. e/ dla zabudowy nowoprojektowanej należy uwzględnić:
 - e.1/ funkcję zgodną z przeznaczeniem terenu,
 - e.2/ linie zabudowy w odległościach określonych na rysunku planu, e.3/ wysokość zabudowy do 3 kondygnacji łącznie z poddaszem użytkowym, e.4/ dachy symetryczne: dwu lub wielospadowe, f/ w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić:
 - f.1/ możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń towarzyszących, w tym jednokondygnacyjnych budynków gospodarczych na zapleczu obiektu podstawowego, f.2/ realizację ulic dojazdowych, parkingów dla użytkowników i osób zatrudnionych w ilości dostosowanej do funkcji obiektu, zieleni urządzonej, obiektów i urządzeń sportowych, elementów małej architektury i niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej,
- g/ zasady obsługi infrastrukturalnej zgodnie z warunkami określonymi w § 59 niniejszej uchwały.
- h/ dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania gruntów do czasu podjęcia realizacji projektowanych zamierzeń inwestycyjnych.

§31

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: US
ustala się:

przeznaczenie podstawowe: **tereny obiektów i urządzeń sportu** obejmujące: stadiony, boiska do gier zespołowych, bieżnie, hale sportowe, strzelnice i inne, oraz obiekty i urządzenia towarzyszące (gospodarcze, pomocnicze, a także dojazdy, parkingi, oraz zieleni urządzoną, obiekty małej architektury i urządzenia infrastruktury technicznej).

zasady użytkowania i urządzania terenu, w tym:

- a./ zakaz wprowadzania funkcji nie związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu.
- b./ możliwość modernizacji, remontów, przebudowy, rozbudowy z zachowaniem: b.1/ dotychczasowej linii zabudowy, b.2/ dotychczasowej wysokości zabudowy,
- c./ dla zabudowy nowoprojektowanej należy uwzględnić: c. 1/ funkcję zgodną z przeznaczeniem terenu, c.2/ linie zabudowy w odległościach określonych na rysunku planu, c.3/ wysokość zabudowy do 2 kondygnacji, c.4/ dachy symetryczne: dwu lub wielospadowe,
- d./ w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić:

- d.1/ możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń towarzyszących, w tym jednokondygnacyjnych budynków gospodarczych i pomocniczych,
- d.2/ realizację dróg dojazdowych, parkingów w ilości dostosowanej do funkcji obiektu, zieleni urządzonej, obiektów i urządzeń sportowych, elementów małej architektury i niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej, e/ zasady obsługi infrastrukturalnej zgodnie z warunkami określonymi w § 59 niniejszej uchwały.
- f/ dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania gruntów do czasu podjęcia realizacji projektowanych zamierzeń inwestycyjnych.

§32

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **UR** ustala się:

przeznaczenie podstawowe: **tereny usług rzemiosła** obejmujące: budynki produkcyjne, warsztatowe, magazynowe, mieszkalne oraz obiekty i urządzenia towarzyszące (gospodarcze, pomocnicze, a także dojazdy, parkingi, oraz zieleni urządzonej, obiekty małej architektury i urządzenia infrastruktury technicznej).

zasady użytkowania i urządzania terenu, w tym:

- a./ możliwość łączenia funkcji mieszkaniowej (właścicieli zakładów) i usług rzemieślniczych w ramach własności nieruchomości.
- b./ adaptację oraz możliwość dokonywania remontów, modernizacji, rozbudowy, przekształceń, wymiany zużytej technicznie zabudowy oraz lokalizacji nowej zabudowy pod warunkiem zachowania:
 - b.1/ nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku planu, b.2/ zachowania wysokości zabudowy maksymalnie do trzech kondygnacji (3 kondygnacja liczona jako poddasze użytkowe), a dla zabudowy warsztatowo-gospodarczej - jednej kondygnacji, b.3/ zachowania warunków technicznych i bezpieczeństwa pożarowego określonych przepisami szczególnymi,
 - b.4/ zachowania dopuszczalnych norm uciążliwości w granicy własności terenu. c./ dla zabudowy mieszkaniowej obowiązują warunki określone w § 21 ust. 2 pkt 2.2.g niniejszej uchwały,
 - d./ dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko pod warunkiem ograniczenia uciążliwości do granic władania terenem, d.1/ dla przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagane jest sporządzenie raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wykazującego spełnienie wymogu zapisanego w pkt. d). e./ zasady obsługi infrastrukturalnej zgodnie z warunkami określonymi w § 59 niniejszej uchwały.
 - f/ dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania gruntów do czasu podjęcia realizacji projektowanych zamierzeń inwestycyjnych.

§33

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **UH, UG** ustala się:

1. przeznaczenie podstawowe: **tereny usług handlu (UH) i gastronomii (UG)**, obejmujące: budynki usług komercyjnych włącznie z mieszkaniami właścicieli, budynki magazynowe, gospodarcze, oraz obiekty i urządzenia towarzyszące a także dojazdy, parkin-

gi, oraz zieleni urządzonej, obiekty małej architektury i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. zasady użytkowania i urządzania terenu, w tym:
 - a./ możliwość adaptacji, modernizacji, remontów, przekształceń, rozbudowy i wymiany zużytej technicznie zabudowy pod warunkiem zachowania: a.1/ dotychczasowej linii zabudowy, a.2/ dotychczasowej wysokości zabudowy, a.2/ wymogów technicznych, sanitarnych i pożarowych,
 - b./ dopuszcza się możliwość łączenia funkcji handlu i gastronomii,
 - c./ dopuszcza się możliwość zmiany profilu funkcji usługowej terenu z wykluczeniem przedsięwzięć mogących znacząco pogorszyć stan środowiska,
 - d./ poza obszarem strefy ochrony konserwatorskiej typu „A” dopuszcza się możliwość lokalizacji w terenach oznaczonych symbolem UH, UG obiektów tymczasowych (kiosków) o lekkich konstrukcjach i odpowiednich walorach estetycznych i użytkowych,
 - d./ dla zabudowy nowoprojektowanej należy uwzględnić:
 - d.1/ funkcję zgodną z przeznaczeniem terenu,
 - d.2/ linie zabudowy w odległościach określonych na rysunku planu,
 - d.3/ wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji,
 - d.4/ dachy symetryczne: dwu lub wielospadowe, dla obiektów parterowych dopuszcza się możliwość realizacji dachów jednospadowych,
 - d.5/ możliwość realizacji mieszkań na wyższych kondygnacjach lub poddaszu użytkowym, e./w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić:
 - e.1/ możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń towarzyszących, w tym jednokondygnacyjnych budynków gospodarczych i pomocniczych,
 - e.2/ realizację dróg dojazdowych, parkingów w ilości dostosowanej do funkcji obiektu, zieleni urządzonej, elementów małej architektury i niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej,
 - e.3/ możliwość lokalizacji urządzeń reklamowych zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi. f/ zasady obsługi infrastrukturalnej zgodnie z warunkami określonymi w § 59 niniejszej uchwały.
 - g/ dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania gruntów do czasu podjęcia realizacji projektowanych zamierzeń inwestycyjnych.

§34

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **UL** ustala się:

przeznaczenie podstawowe: **tereny obiektów i urządzeń łączności**

zasady użytkowania i urządzania terenu, w tym:

- a/ utrzymanie oraz możliwość dokonywania remontów, modernizacji i wymiany zużytej technicznie zabudowy,
- b/ zachowanie dotychczasowej linii i wysokości zabudowy,
- c/ wyklucza się możliwość wprowadzania funkcji niezgodnych z przeznaczeniem terenu,
- d/ zasady obsługi infrastrukturalnej zgodnie z warunkami określonymi w § 59 niniejszej uchwały.

§35

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **UI**
ustala się:

przeznaczenie podstawowe: **tereny usług innych** obejmujące: budynki usług specjalnych - nieuciążliwych dla otoczenia i środowiska,

zasady użytkowania i urządzania terenu, w tym:

- a/ adaptację oraz możliwość dokonywania remontów i modernizacji istniejących obiektów.
- b/ możliwość realizacji nowych obiektów kubaturowych, pod warunkiem zachowania wysokości obiektu jednokondygnacyjnego, krytego dachem jednospadowym lub dwuspadowym, oraz nieprzekraczalnej linii zabudowy określonej na rysunku planu,
- c/ wyklucza się możliwość wprowadzenia przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- d/ w ramach terenu należy zapewnić miejsca postojowe, zielen, elementy małej architektury oraz obiekty i urządzenia towarzyszące.
- e/ zasady obsługi infrastrukturalnej zgodnie z warunkami określonymi w § 59 niniejszej uchwały.
- f/ dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania gruntów do czasu podjęcia realizacji projektowanych zamierzeń inwestycyjnych.

§36

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **UT**
ustala się:

przeznaczenie podstawowe: **tereny rezerw dla lokalizacji obiektów i urządzeń rekreacji i wypoczynku**, związanych z perspektywicznym funkcjonowaniem projektowanego zbiornika wodnego,

zasady użytkowania i urządzania terenu, w tym:

- a./ tereny wymagają uzyskania stosownych zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze - na podstawie obowiązujących przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
- b./ do czasu realizacji zbiornika wodnego utrzymuje się dotychczasowy rolniczy sposób użytkowania terenu,
- c./ lokalizacja zbiornika wodnego oraz terenów rekreacyjno - wypoczynkowych wymaga opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tych terenów w skali co najmniej 1 :2000.

§37

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **U**
ustala się:

przeznaczenie podstawowe: **tereny usług komercyjnych**, obejmujące: budynki i urządzenia usług handlu, w tym handlu hurtowego, rzemiosła, gastronomii, kultury, finansów i ubezpieczeń i innych - nieuciążliwych dla otoczenia i środowiska,

zasady użytkowania i urządzania terenu, w tym:

- a./ możliwość adaptacji, modernizacji, remontów, przekształceń, rozbudowy i wymiany zużytej technicznie zabudowy pod warunkiem zachowania: a.1/ dotychczasowej linii zabudowy, a.2/ dotychczasowej wysokości zabudowy,

- a.2/ wymogów technicznych, sanitarnych i pożarowych, b./ dopuszcza się możliwość zmiany profilu funkcji usługowej terenu z wykluczeniem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, c./ poza obszarem strefy ochrony konserwatorskiej typu „A” dopuszcza się możliwość lokalizacji w terenach oznaczonych symbolem U obiektów tymczasowych (kiosków) o lekkich konstrukcjach i odpowiednich walorach estetycznych i użytkowych, d./ dla zabudowy nowoprojektowanej należy uwzględnić:
- d.1/ funkcję zgodną z przeznaczeniem terenu,
 - d.2/ linie zabudowy w odległościach określonych na rysunku planu,
 - d.3/ wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji,
 - d.4/ dachy symetryczne: dwu lub wielospadowe, dla obiektów parterowych dopuszcza się możliwość realizacji dachów jednospadowych,
 - d.5/ możliwość realizacji mieszkań na wyższych kondygnacjach lub poddaszu użytkowym, e./w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić:
 - e.1/ możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń towarzyszących, w tym jednokondygnacyjnych budynków gospodarczych i pomocniczych,
 - e.2/ realizację dróg dojazdowych, parkingów w ilości dostosowanej do funkcji obiektu, zieleni urządzonej, elementów małej architektury i niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej,
 - e.3/ możliwość lokalizacji urządzeń reklamowych zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi. f/ zasady obsługi infrastrukturalnej zgodnie z warunkami określonymi w § 59 niniejszej uchwały.
 - g/ dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania gruntów do czasu podjęcia realizacji projektowanych zamierzeń inwestycyjnych.

§ 38

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **UH, UR, UG** obejmujących dz. ew. nr 505/3 przy ul. Opolskiej, ustala się:

przeznaczenie podstawowe: **tereny zabudowy usługowo-handlowej**, obejmujące: budynki i urządzenia usług handlu, w tym handlu hurtowego, rzemiosła, gastronomii i innych - nieuciążliwych dla otoczenia i środowiska,

zasady użytkowania i urządzania terenu, w tym:

- a./ możliwość adaptacji, modernizacji, remontów, przekształceń, rozbudowy i wymiany zużytej technicznie zabudowy pod warunkiem zachowania: a.1/ dotychczasowej linii zabudowy, a.2/ dotychczasowej wysokości zabudowy, a.2/ wymogów technicznych, sanitarnych i pożarowych,
- b./ w ramach terenu wyklucza się możliwość realizacji przedsięwzięć mogących *znacząco* pogorszyć stan środowiska,
- c./ dla zabudowy nowoprojektowanej należy uwzględnić: d. 1/ funkcję zgodną z przeznaczeniem terenu, d.2/ linie zabudowy w odległościach określonych na rysunku planu, d.3/ wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji,
- d.4/ dachy symetryczne: dwu lub wielospadowe, dla obiektów parterowych dopuszcza się możliwość realizacji dachów jednospadowych,
- d./w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić:

- d. 1/ możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń towarzyszących, w tym jednokondygnacyjnych budynków gospodarczych i pomocniczych,
- d.2/ realizację dróg dojazdowych, parkingów w ilości dostosowanej do funkcji obiektu, zieleni urządzonej, elementów małej architektury i niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej,
- d.3/ możliwość lokalizacji urządzeń reklamowych zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi. e/ zasady obsługi infrastrukturalnej zgodnie z warunkami określonymi w § 59 niniejszej uchwały.

§39

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **ZD**

ustala się:

przeznaczenie podstawowe: **tereny ogrodów działkowych** obejmujące: działki, altany, budynki administracyjno-socjalne, aleje oraz obiekty małej architektury i urządzenia infrastruktury technicznej.

zasady użytkowania i urządzania terenu, w tym:

- a/ ograniczenie możliwości zmiany sposobu użytkowania, w tym wyłączenie możliwości realizacji zabudowy kubaturowej nie związanej z funkcją terenu, b./ adaptacja istniejących obiektów służących funkcjonowaniu ogrodów, c./ wyklucza się możliwość lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi, d./ dopuszcza się możliwość prowadzenia sieci infrastruktury technicznej.

§40

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **ZP**

ustala się:

przeznaczenie podstawowe: **tereny zieleni publicznej - parkowej** obejmujące: tereny zieleni urządzonej: niskiej, średniej i wysokiej, aleje oraz obiekty małej architektury.

zasady użytkowania i urządzania terenu, w tym:

- a/ utrzymanie funkcji pierwotnej bez możliwości wprowadzania funkcji degradujących zieleń,
- b/ utrzymanie istniejącej zabudowy usługowej, z możliwością jej modernizacji i remontów z wykluczeniem rozbudowy i nadbudowy,
- c/ zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych przeznaczonych na pobyt stały ludzi,
- d/ możliwość wymiany (uzasadnionej względami sanitarnymi) oraz uzupełnianie drzewostanu i krzewów - w uzgodnieniu z właściwymi organami gminy.
- e/ dopuszcza się możliwość wymiany i rozbudowy elementów małej architektury.
- f/ dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej, których przebieg przez tereny inne nie jest możliwy.
- g/ przy prowadzeniu robót ziemnych należy powstrzymać się przed nadmiernym niszczeniem istniejącej szaty roślinnej, w stopniu przekraczającym niezbędny zakres *działań*, służący uzyskaniu zakładanego celu; w przypadku *działań* mogących naruszyć równowagę przyrodniczą, sporządzić należy ekspertyzę ekologiczną spełniającą wymogi § 11.1 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 23 stycznia 1987r. o ochronie powierzchni ziemi (Dz.U. nr 4, poz.23).

§41

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **Zł**

ustala się:

przeznaczenie podstawowe: **tereny zieleni izolacyjnej** obejmujące pasy zieleni niskiej, średniej i wysokiej, wzdłuż ciągów komunikacyjnych i cieków wodnych.

zasady użytkowania i urządzania terenu, w tym:

- a/ zachowanie zieleni niskiej, krzewów i drzew,
- b/ zakaz prowadzenia upraw roślin przeznaczonych do konsumpcji, *cl* utrzymanie istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, *d/* zakaz realizacji obiektów kubaturowych,
- e/ możliwość realizacji nasadzeń krzewów i drzew w uzgodnieniu z *Zarządcami* przyległych terenów komunikacyjnych i cieków wodnych, *f/* dopuszcza się możliwość prowadzenia sieci uzbrojenia technicznego, *g/* dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania gruntów do czasu podjęcia realizacji inwestycji drogowych.

§42

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **ZC**

ustala się:

przeznaczenie podstawowe: **tereny cmentarzy**, obejmujące obiekty domów przedpogrzebowych, kaplic, budynków administracyjnych i gospodarczych, kwatery, tereny zieleni, aleje, elementy małej architektury, oraz urządzenia techniczne niezbędne dla funkcjonowania cmentarzy.

zasady użytkowania i urządzania terenu, w tym:

- a/ utrzymanie alejek, elementów małej architektury, grobów i zieleni.
- b/ dopuszcza się możliwość realizacji budynków domów przedpogrzebowych, budynków administracyjnych i gospodarczych, oraz obiektów małej architektury i innych związanych z funkcją terenu,
- cl* obowiązek wyposażenia cmentarzy w hydranty wodociągowe,
- d/* dla terenów cmentarzy ustala się strefę izolacyjną o szerokości minimum 50 m, w której zakazuje się lokalizacji obiektów mieszkalnych, produkcji, przetwarzania i konsumpcji żywności.

§43

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **KK**

ustala się:

przeznaczenie podstawowe: **tereny kolejowe**, obejmujące torowiska, budynki administracyjne, socjalne, magazynowe, gospodarcze, wiaty, budynek dworca kolejowego oraz urządzenia techniczne niezbędne do ich funkcjonowania.

zasady użytkowania i urządzania terenu, w tym:

- a./ prowadzenie remontów i modernizacji torowisk oraz urządzeń sterowniczo-sygnalizacyjnych, b./ możliwość modernizacji, remontów, przekształceń, przebudowy i wymiany zużytej technicznie zabudowy pod warunkiem zachowania:
 - b.1/ dotychczasowej linii zabudowy,
 - b.2/ dotychczasowej wysokości zabudowy,
 - b.2/ wymogów technicznych, sanitarnych i pożarowych, c./ wyklucza się możliwość lokalizacji budynków i obiektów nie związanych z obsługą ruchu kolejowego i trakcji elektrycznej,

§44

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: KS
ustala się:

przeznaczenie podstawowe: **tereny obiektów i urządzeń obsługi ruchu samochodowego**, obejmujące stacje paliw płynnych lub gazowych, stacje diagnostyczne i obsługi, oraz obiekty towarzyszące: budynki administracyjne, socjalne, magazynowe, gospodarcze, wiaty, pawilony usługowo - handlowe (mała gastronomia), oraz urządzenia techniczne niezbędne do ich funkcjonowania.

zasady użytkowania i urządzania terenu, w tym:

a/ utrzymanie, modernizacja, remonty, przebudowa obiektów i urządzeń istniejących, oraz możliwość uzupełnienia istniejących terenów nowymi obiektami i urządzeniami, pod warunkiem zachowania obowiązujących wymogów budowlanych, sanitarnych i pożarowych, b/ dla lokalizacji nowych stacji paliw płynnych należy uwzględnić:

b.1/ lokalizację poprzedzić szczegółowymi badaniami hydrogeologicznymi oraz sporządzeniem raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, określającymi możliwości i warunki techniczne lokalizacji stacji. b.2/ możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń służących obsłudze podróźnych (sklep, bar, restauracja, myjnia samochodów, stacja obsługi, itp.). b.3/ możliwość realizacji pawilonu usługowo-handlowego zintegrowanego z budynkiem stacji paliw lub wolnostojącego, jednokondygnacyjnego z dopuszczeniem wykorzystania poddasza na cele użytkowe. b.4/ nieprzekraczalną wysokość budynków wynoszącą 6 m liczoną od poziomu terenu do szczytu dachu.

b.5/ w ramach terenu należy zaprojektować odpowiednią liczbę miejsc parkingowych oraz zieleni izolacyjną.

b.6/ możliwość realizacji obiektów i urządzeń towarzyszących. c/ dla projektowanych stacji paliw gazowych ustala się możliwość realizacji naziemnych zbiorników na gaz płynny, oraz wymóg zagospodarowania terenu zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi, bezpieczeństwa pożarowego i sanitarnymi, d/ zagospodarowanie odpadów niebezpiecznych /zużyte oleje, smary/ prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami o odpadach,

e/ rozwiązania projektowe stacji paliw winny gwarantować bezpieczne dla środowiska rozwiązania techniczne polegające na hermetyzacji obrotu paliwem, odizolowaniu zespołu zbiorników podziemnych paliw i instalacji paliwowej od wód podziemnych, oraz minimalizowanie możliwości powstania sytuacji awaryjnych. f/ dla stacji paliw płynnych zastosować należy zbiorniki dwupłaszczowe z systemem monitoringu wycieków paliwa oraz urządzenia hermetyzujące rozładunek paliw z cystern.

§45

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: K
ustala się:

przeznaczenie podstawowe: **tereny istniejących i projektowanych parkingów oraz zespołów garaży**

zasady użytkowania i urządzania terenu, w tym:

- a/ realizację nawierzchni utwardzonej krytej asfaltem, płytami betonowymi lub kostką typu polbruk,
- b/ realizację odwodnienia i oświetlenia terenu, c/ dopuszcza się tymczasowe utwardzenie nawierzchni parkingów, d/ realizację zespołów garażowych jednopoziomowych liczących nie więcej niż 20 boksów w ciągu, z zachowaniem obowiązujących warunków technicznych, sanitarnych i pożarowych.

§46

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem G,
ustala się:

przeznaczenie podstawowe: **tereny drogi ruchu głównego,**

zasady użytkowania i urządzania terenu, w tym:

- a/ szerokość pasa komunikacyjnego w liniach rozgraniczających: 30 m, w tym: a.
 1. jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu (2x 3,5 m), a.2. obustronne pobocza 2,0 - 2,5 m, a.3. zieleń izolacyjna,
- b/ skrzyżowania z drogami i ulicami ruchu zbiorczego w jednym poziomie.
- c/ wyklucza się możliwość realizacji skrzyżowań z ulicami ruchu lokalnego,
- d/ możliwość realizacji oświetlenia słupowego,
- e/ dopuszcza się możliwość lokalizowania sieci (podziemnych), urządzeń uzbrojenia technicznego oraz urządzeń technicznych dróg i związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu w obrębie linii rozgraniczających, pod warunkiem zachowania określonych obowiązującymi przepisami norm branżowych, a także uzyskania zgody zarządcy drogi.
- f/ do czasu podjęcia realizacji projektowanej obwodnicy miasta Wołczyn dopuszcza się możliwość dotychczasowego użytkowania gruntów.

§47

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem Z,
ustala się:

przeznaczenie podstawowe: **tereny istniejących i projektowanych ulic ruchu zbiorczego,**

zasady użytkowania i urządzania terenu, w tym:

- a/ szerokość pasa komunikacyjnego w liniach rozgraniczających: 20 ••• 25 m, w tym: a.
 1. jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu (2x 3,5 m), a.2. dwustronne chodniki o szer. 2,0 m a.3. zieleń izolacyjna,
- b/ skrzyżowania:
 - b.1. z drogą klasy G (ruchu głównego) w jednym poziomie, b.2. z ulicami klasy L (ruchu lokalnego) w jednym poziomie,
- c/ możliwość realizacji oświetlenia słupowego,
- d/ dopuszcza się możliwość lokalizowania sieci (podziemnych), urządzeń uzbrojenia technicznego oraz urządzeń technicznych dróg i związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu w obrębie linii rozgraniczających, pod warunkiem zachowania określonych obowiązującymi przepisami norm branżowych, a także uzyskania zgody zarządcy drogi.
- e/ do czasu podjęcia realizacji projektowanych odcinków dróg i ulic dopuszcza się możliwość dotychczasowego użytkowania gruntów.

§48

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: L,
ustala się:

przeznaczenie podstawowe: **tereny istniejących i projektowanych ulic ruchu lokalnego,**

zasady użytkowania i urządzania terenu, w tym:

a/ szerokość pasa komunikacyjnego w liniach rozgraniczających dla ulic projektowanych: 10 ••• 15 m, w tym:

a. 1. jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu (2x 3-3,5 m),

a.2. dwustronne chodniki o szer. 2,0 m a.4. zieleń izolacyjna,

b/ skrzyżowania z ulicami klasy Z (ruchu zbiorczego) w jednym poziomie,

c/ możliwość realizacji oświetlenia słupowego,

d/ dopuszcza się możliwość lokalizowania sieci (podziemnych), urządzeń uzbrojenia technicznego oraz urządzeń technicznych dróg i związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu w obrębie linii rozgraniczających, pod warunkiem zachowania określonych obowiązującymi przepisami norm branżowych, a także uzyskania zgody zarządcy drogi.

§49

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: D,
ustala się:

przeznaczenie podstawowe: **tereny istniejących dróg dojazdowych i gospodarczych,**

zasady użytkowania i urządzania terenu, w tym:

a/ możliwość modernizacji nawierzchni (utwardzenie).

b/ dopuszcza się lokalizację doziemnej sieci infrastruktury technicznej i napowietrznych linii energetycznych i telekomunikacyjnych.

§50 Dla

terenów pieszych ciągów komunikacyjnych, ustala się:

przeznaczenie podstawowe: **tereny ciągów pieszych,**

zasady użytkowania i urządzania terenu, w tym:

a/ szerokość w liniach rozgraniczenia: 3 ••• 5 m, b/ nawierzchnia utwardzona - zalecana kostka typu polbruk, c/ dopuszcza się możliwość lokalizacji doziemnych sieci infrastruktury technicznej, oświetlenia słupowego, oraz elementów małej architektury (ławki).

§51

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: WZ,
ustala się:

przeznaczenie podstawowe: **tereny obiektów i urządzeń zaopatrzenia w wodę,** obejmujące

ujęcia wody, stacje uzdatniania wody, przepompownie, budynki administracyjne, gospodarcze i inne towarzyszące

zasady użytkowania i urządzania terenu, w tym:

- a/ utrzymanie oraz możliwość przeprowadzenia modernizacji oraz remontów urządzeń i obiektów.
- b/ użytkowanie i zagospodarowanie stref ochronnych zgodnie z warunkami obowiązujących pozwoleń wodno-prawnych,
- c/ możliwość realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.
- d/ ochronę przed zagrożeniami sanitarnymi, w tym przed robotami i czynnościami powodującymi zmniejszenie przydatności ujmowanych wód lub wydajności ujęć.

§52

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **NO**, ustala się:

przeznaczenie podstawowe: **tereny obiektów i urządzeń gospodarki ściekowej**, obejmujące obiekty oczyszczalni ścieków, przepompowni ścieków, budynki administracyjne, magazynowe, gospodarcze, oraz obiekty i urządzenia towarzyszące a także dojazdy, parkingi, oraz zieleń urządzoną, obiekty małej architektury i urządzenia infrastruktury technicznej.

zasady użytkowania i urządzania terenu, w tym:

- a/ utrzymanie dotychczasowej funkcji.
- b/ możliwość dokonywania remontów, modernizacji i rozbudowy.
- c/ możliwość realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej warunkującej funkcjonowanie urządzeń.
- d/ rozbudowa obiektów i urządzeń wymaga zachowania procedury przewidzianej dla przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.
- e/ wyznacza się obszar potencjalnego negatywnego oddziaływania oczyszczalni ścieków na środowisko (obszar izolacyjny), w granicach pasa o szerokości 200 m, w którym obowiązuje: e.1/ bezwzględny zakaz wznoszenia jakichkolwiek obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi, oraz obiektów szczególnej ochrony, e.2/ utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania gruntów.

§53

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **EE**, ustala się:

przeznaczenie podstawowe: **tereny obiektów i urządzeń energetycznych**, obejmujące obiekty Głównego Punktu Zasilania, oraz budynki administracyjne, magazynowe, gospodarcze, oraz obiekty i urządzenia towarzyszące.

zasady użytkowania i urządzania terenu, w tym:

- a/ utrzymanie, modernizację, rozbudowę i przebudowę obiektów, oraz możliwość realizacji budynków i urządzeń elektroenergetyki a także obiektów towarzyszących niezbędnych dla funkcjonowania GPZ-tu, z zachowaniem warunków technicznych określonych obowiązującymi przepisami szczególnymi,

§54

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **EG**, ustala się:

przeznaczenie podstawowe: **tereny obiektów i urządzeń gazownictwa**, obejmujące obiekty stacji redukcyjno - pomiarowych, budynki administracyjne, magazynowe, gospodarcze, oraz obiekty i urządzenia towarzyszące - w obrębie terenu rozdzielni gazu.

zasady użytkowania i urządzania terenu, w tym:

- a/ utrzymanie istniejących obiektów i urządzeń z możliwością modernizacji i rozbudowy zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi i bezpieczeństwa pożarowego.
- b/ zakaz lokalizacji obiektów nie związanych z podstawową funkcją terenu.
- c/ dopuszcza się możliwość realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej.

§55

Plan wyznacza lokalizację rezerw terenowych oznaczonych na rysunku planu, w celu zabezpieczenia kierunkowych potrzeb miasta w zakresie potrzeb mieszkaniowych, produkcyjnych, usługowych, komunikacyjnych, retencyjnych i rekreacyjnych. W terenach tych wyklucza się możliwość realizacji funkcji innych niż określone jako rezerwowane.

Podjęcie realizacji inwestycji w terenach rezerw wymaga:

- opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali co najmniej 1 :2000, oraz uzyskania w trybie takiego planu zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
- do czasu opracowania planów zagospodarowania, o których mowa w pkt 3.1., tereny należy użytkować jako użytki rolne.

ROZDZIAŁ III

Ustalenia szczegółowe dla terenów śródmieścia w rejonie ulic: Poznańskiej, Ogrodowej, Leśnej, Kluczborskiej i Namysłowskiej, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na załączniku nr 2 do niniejszej uchwały.

§56 W granicach

oznaczonych na załączniku graficznym nr 2 ustala się:

przeznaczenie podstawowe terenów jako: **tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - niskiej intensywności**, obejmujące: budynki mieszkalne, budynki gospodarcze, garaże, oraz usługi wbudowane, ulice dojazdowe i ciągi piesze, parkingi, zieleni urządzonej, ogrody przydomowe, obiekty małej architektury i urządzenia rekreacyjne oraz urządzenia infrastruktury technicznej.

w ramach terenu dopuszcza się funkcjonowanie wolnostojących obiektów użyteczności publicznej i usług komercyjnych, oraz parkingu ogólnodostępnego.

zasady porządkowania terenów, obejmujące:

- a. adaptację i modernizację zabudowy mieszkaniowej,
- b. zagospodarowanie wewnątrz mieszkaniowych, poprzez adaptację, modernizację i wymianę budynków gospodarczych, realizację: utwardzonych nawierzchni ciągów komunikacyjnych, zieleni niskiej i placów zabaw,
- c. stopniowe przekształcanie ogródków przydomowych w tereny zieleni urządzonej,
- d. likwidację tymczasowych (blaszanych i drewnianych) obiektów garażowych,
- e. realizację nowych zespołów garażowych.
- f. przebudowę ulicy Ogrodowej, tym: realizację jezdni i chodników o nawierzchni bitumicznej lub kostkowej i parametrach jak dla ulic klasy L.

§57 1. Dla

obiektów oznaczonych na załączniku nr 2, w tym:

- a. budynków mieszkalnych (MW) - obowiązują ustalenia określone w § 19 ust. 2.1. pkt a, b, c.1, c.2, d, e, oraz dodatkowo możliwość adaptacji poddaszy użytkowych do funkcji mieszkaniowych.
- b. budynków mieszkalno - usługowych (MU) - ustala się:
 - b.1. zakaz nadbudowy i rozbudowy,
 - b.2. możliwość dokonywania modernizacji i remontów,
 - b.3. wyklucza się możliwość lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i uciążliwych dla mieszkańców.
- c. budynków użyteczności publicznej (U, UK) - ustala się:
 - c.1. utrzymanie dotychczasowych funkcji,
 - c.2. możliwość dokonywania modernizacji, remontów i przebudowy, pod warunkiem zachowania funkcji usługowej obiektu oraz dotychczasowych linii i wysokości zabudowy,
 - c.2. dopuszcza się możliwość łąszenia funkcji podstawowej z innymi usługami bytowymi.
- d. budynków magazynowo - usługowych, obowiązują:
 - d.1. utrzymanie dotychczasowej funkcji, oraz możliwość adaptacji i przebudowy do funkcji usług komercyjnych (handlowych, magazynowych, gastronomicznych), administracyjnych i nieuciążliwego rzemiosła produkcyjnego,
 - d.2. zachowanie dotychczasowej linii i wysokości zabudowy,
 - d.3. wyklucza się możliwość lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.
- e. budynków gospodarczych - obowiązują:
 - e.1. utrzymanie dotychczasowej funkcji,
 - e.2. dopuszcza się możliwość modernizacji, remontów i wymiany zużytej technicznie zabudowy,
 - e.3. wyklucza się możliwość przekształceń zabudowy do funkcji innych nie zgodnych z ich pierwotnym przeznaczeniem, oraz realizacji nadbudowy i rozbudowy.
- f. budynków kotłowni (EC) - obowiązują:
 - f.1. utrzymanie dotychczasowej funkcji,
 - f.2. możliwość prowadzenia remontów i modernizacji budynków i urządzeń energetyki ciepłej, łącznie z możliwością wymiany kotłów i urządzeń technicznych na nowe.
 - f.3. stosowanie w procesach technologicznych gazu ziemnego -jako nośnika energii.
- g. budynków garażowych, obowiązują:
 - g.1. dopuszcza się utrzymanie, remonty i modernizacje obiektów istniejących oznaczonych na załączniku nr 2, g.2. dla obiektów projektowanych ustala się:
 - lokalizację według załącznika nr 2 z zachowaniem nieprzekraczalnej linii za budowy,
 - wysokości liczonej od poziomu terenu nie większej niż 3 m,
 - dachy jednospadowe,
 - odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej,

- realizację przyłączy energetycznych na warunkach właściwego Rejonu Energetycznego.
- h. stacji transformatorowych (Tr) 15/0,4 kV - ustala się: h.1. użytkowanie zgodnie z przeznaczeniem, h.2. możliwość prowadzenia remontów, modernizacji i wymiany urządzeń energetycznych.

§58

1. Dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczenia i oznaczonych na załączniku nr 2, w tym:
 - a. parkingów i zespołów garażowych (K) - obowiązują ustalenia określone w § 45 niniejszej uchwały,
 - b. ogrodów przydomowych (RO) - ustala się utrzymanie dotychczasowej funkcji, bez możliwości realizacji zabudowy kubaturowej, oraz docelową możliwość przekształcenia w tereny zieleni urządzonej.
 - c. usług komercyjnych, magazynowych i rzemiosła produkcyjnego (UR, S, B) - obowiązuje:
 - c.1. utrzymanie dotychczasowej funkcji,
 - c.2. możliwość zmiany sposobu użytkowania obiektów w ramach w/w funkcji, c.3. dla obiektów zlokalizowanych w ramach terenu obowiązują ustalenia określone w §57 ust. 1 pkt d.2, d.3.
 - d. wód otwartych (W), obowiązują ustalenia określone w § 18 niniejszej uchwały.
 - e. zieleni urządzonej wewnątrz mieszkalnych - zieleńców i placów zabaw (ZPi), ustala się:
 - e.1. przeznaczenie i zagospodarowanie zgodnie z ustaloną funkcją, e.2. zakaz realizacji obiektów kubaturowych nie związanych z funkcją terenu, e.3. możliwość realizacji, wymiany i rozbudowy urządzeń zabawowych i małej architektury, e.4. dopuszcza się możliwość realizacji sieci podziemnych infrastruktury technicznej, których przebieg przez inne tereny nie jest możliwy.
 - f. zieleni publicznej - parkowej (ZP), dla której obowiązują ustalenia określone w § 40 ust. 2 pkt a, b, d, e, f, g niniejszej uchwały.
 - g. zieleni niskiej, dla których ustala się:
 - g.1. utrzymanie powierzchni trawiastych, uzupełnionych krzewami niskimi i rabatami kwiatowymi.
 - h. ulic ruchu zbiorczego (Z), dla których obowiązują ustalenia określone w § 47 niniejszej uchwały.
 - i. ulic ruchu lokalnego (L), dla których obowiązują ustalenia określone w § 48 niniejszej uchwały.
 - j. ciągów pieszych, dla których obowiązują ustalenia określone w § 50 niniejszej uchwały.

ROZDZIAŁ IV

Zasady realizacji uzbrojenia technicznego w terenach oznaczonych na rysunku planu (zaL nr 1 i nr 2)

§59

Dla terenów w granicach planu ustala się następujące zasady realizacji uzbrojenia technicznego:

I/ w zakresie sieci wodociągowej:

- zaopatrzenie budynków i obiektów w wodę z sieci wodociągowej wyprowadzonej z istniejących lub projektowanych przewodów w liniach rozgraniczających dróg i ulic.
- zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, produkcyjno - usługowych oraz przeciwpożarowych z ujęć zlokalizowanych na terenie wsi Brzezinki.
- zaopatrzenie w wodę do celów produkcyjnych (Drożdźowni) z ujęć zakładowych zlokalizowanych w rejonie wsi Markotów Mały.
- rozprowadzenie po terenie projektowanych przedsięwzięć inwestycyjnych poprzez przewody o przekrojach zabezpieczających planowane potrzeby, w tym także potrzeby przeciwpożarowe.
- wodociągi należy budować jako rurociągi doziemne w sposób zapewniający najmniejszą liczbę skrzyżowań i zbliżeń z innymi obiektami budowlanymi i istniejącym uzbrojeniem podziemnym.
- przebieg rurociągu powinien zapewnić dogodne warunki budowy, bezpieczną eksploatację oraz możliwość dostępu do wodociągu w ciągu całego roku.
- budowę i montaż należy przeprowadzić zgodnie z wymaganiami technicznymi określonymi w normach branżowych.
- w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się prowadzenie odcinków sieci poza liniami rozgraniczającymi dróg i ulic w uzgodnieniu z właścicielami nieruchomości pod warunkiem zachowania obowiązujących odległości od budynków.

II w zakresie kanalizacji sanitarnej:

- na obszarze w granicach niniejszego planu, dopuszcza się jedynie zorganizowany sposób odprowadzania ścieków.
- do czasu realizacji kanalizacji w terenach dotychczas nieskanalizowanych dopuszcza się tymczasowo, odprowadzanie i gromadzenie ścieków sanitarnych do szczelnych zbiorników wybieralnych,
- projektuje się wykonanie kanalizacji sanitarnej grawitacyjno-tłocznej z wyprowadzeniem na miejską oczyszczalnię ścieków.

4. budowa sieci wymaga:

- realizacji rurociągów doziemnych w sposób zapewniający najmniejszą liczbę skrzyżowań i zbliżeń z innymi obiektami budowlanymi i istniejącym uzbrojeniem podziemnym.
- przebieg rurociągu powinien zapewnić dogodne warunki budowy, bezpieczną eksploatację oraz możliwość dostępu do rurociągów w ciągu całego roku.
- budowę i montaż należy przeprowadzić zgodnie z wymaganiami technicznymi określonymi w normach branżowych.
- prowadzenia sieci w liniach rozgraniczających dróg i ulic.
- dopuszcza się prowadzenie odcinków sieci poza liniami rozgraniczającymi dróg i ulic w uzgodnieniu z właścicielami nieruchomości pod warunkiem zachowania obowiązujących odległości od budynków.
- realizacji przepompowni ścieków.

4.7. w ciągach projektowanych sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się możliwość realizacji przepompowni.

5. ścieki technologiczne przed odprowadzeniem na oczyszczalnię ścieków wymagają podczyszczenia w miejscu ich powstania.

3/ w zakresie kanalizacji deszczowej:

tereny projektowanego zainwestowania na obszarze miasta Wołczyn należy odwadniać poprzez wykonanie sieci kanalizacji deszczowej, zaopatrzonej w studzienki kanalizacyjne oraz kratki ściekowe.

wody opadowe należy odprowadzać do istniejących i projektowanych kanałów zaopatrzonych w urządzenia podczyszczające (separatory).

2.1. na obszarach wsi Ligota Wołczyńska i Gierałcice dopuszcza się możliwość odprowadzenia wód do istniejących rowów przydrożnych.

3. wody opadowe z terenów produkcyjnych („brudne”) wymagają wstępnego podczyszczenia na urządzeniach oczyszczających.

3.1. odprowadzenie ścieków „brudnych” - podczyszczonych na urządzeniach oczyszczających do rowów przydrożnych - wymaga uzyskania pozwolenia wodno-prawnego.

w miejscach lokalizacji dystrybutorów paliw, myjni samochodowych należy instalować dodatkowe łapacze substancji ropopochodnych.

do sieci kanalizacji deszczowej należy przyłączyć rury spustowe z dachów budynków i innych obiektów.

odcinki kanalizacji deszczowej należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg i ulic zgodnie z wymaganiami technicznymi określonymi w normach branżowych.

4/ zakresie zasilania energetycznego:

istniejącą linię wysokiego napięcia 110kV relacji Namysłów - Kluczbork zasilającą

GPZ w Ligocie Wołczyńskiej utrzymuje się w dotychczasowym przebiegu,

dopuszcza się możliwość prowadzenia modernizacji i przebudowy w/w linii, włącznie z przebudowaną linię dwutorową i wymianą słupów wsporczych,

w celu ograniczenia negatywnego oddziaływania elektromagnetycznego na środowisko i zdrowie ludzi wyznacza się pas ograniczonego użytkowania - niskiej zieleni izolacyjnej wzdłuż linii o szerokości 15 m po obu stronach od osi linii.

w obszarze, o którym mowa w pkt. 4 obowiązuje:

a/ bezwzględny zakaz wznoszenia jakichkolwiek obiektów i urządzeń z wyłączeniem infrastruktury technicznej, jeśli nie narusza to wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących sieci najwyższych napięć,

utrzymuje się istniejące stacje transformatorowe 15/0,4 kV, z dopuszczeniem ich modernizacji, wymiany lub likwidacji.

dla obsługi terenów projektowanych funkcji przewiduje się możliwość realizacji no

wych stacji transformatorowych 15/0,4 kV zlokalizowanych w ich obrębie jako obiekty towarzyszące, dla których należy zapewnić stały dostęp.

projektowaną sieć średniego i niskiego napięcia należy wykonywać jako kablową do ziemną w liniach rozgraniczających dróg i ulic, a w uzasadnionych przypadkach jako napowietrzną.

dla istniejących linii średniego i niskiego napięcia ustala się możliwość ich likwidacji i zastąpienia liniami kablowymi - doziemnymi,

dopuszcza się możliwość realizacji odcinków linii prowadzonych poza liniami rozgraniczającymi dróg i ulic - nie kolidujących z innymi obiektami i urządzeniami.

10. budowę i montaż linii średniego i niskiego napięcia należy prowadzić zgodnie z normami branżowymi w sposób zapewniający dogodne warunki budowy, bezpieczną eksploatację oraz możliwość dostępu do linii w ciągu całego roku.

51 w zakresie gazownictwa:

utrzymanie, modernizację i możliwość przebudowy istniejących sieci i urządzeń.

dopuszcza się możliwość realizacji rozdzielczej sieci gazowej prowadzonej w ciągach ulicznych.

dla obsługi terenów projektowanych funkcji przewiduje się możliwość realizacji nowych stacji redukcyjno - pomiarowych zlokalizowanych w ich obrębie, jako obiekty towarzyszące, dla których należy zapewnić stałe ogrodzenie i dojazd, oraz minimalne strefy izolacyjne wymagane obowiązującymi przepisami bezpieczeństwa pożarowego. dopuszcza się możliwość prowadzenia krótkich odcinków sieci gazowej poza liniami rozgraniczającymi ulic, pod warunkiem uzgodnienia z właścicielem nieruchomości przebiegu i zasad dostępności w sytuacjach awaryjnych lub w celu modernizacji gazo ciągu.

61 w zakresie sieci telekomunikacyjnej:

linie telefoniczne należy budować jako kablowe doziemne w sposób zapewniający najmniejszą liczbę skrzyżowań i zbliżeń z innymi obiektami budowlanymi wymagającymi dodatkowych zabezpieczeń.

dopuszcza się możliwość:

a./ ustawienia wyniesionych modułów centrali telefonicznej w postaci wolnostojących szaf sieci dostępowej,

przebieg linii powinien zapewnić dogodne warunki budowy, bezpieczną eksploatację oraz możliwość dostępu do linii i modułów w ciągu całego roku.

budowę i montaż należy przeprowadzić zgodnie z normami branżowymi.

II w zakresie ciepłownictwa:

zaopatrzenie w ciepło przewodami rozdzielczymi z miejskiej sieci ciepłej.

rozprowadzenie po terenie projektowanych przedsięwzięć inwestycyjnych poprzez przewody o przekrojach zabezpieczających planowane potrzeby.

sieć należy budować jako rurociągi doziemne w sposób zapewniający najmniejszą liczbę skrzyżowań i zbliżeń z innymi obiektami budowlanymi i istniejącym uzbrojeniem podziemnym, oraz najmniejsze straty ciepłe,

przebieg rurociągu powinien zapewnić dogodne warunki budowy, bezpieczną eksploatację oraz możliwość dostępu do ciepłociągu w ciągu całego roku.

budowę i montaż należy przeprowadzić zgodnie z wymaganiami technicznymi określonymi w normach branżowych.

w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się prowadzenie odcinków sieci poza liniami rozgraniczającymi dróg i ulic w uzgodnieniu z właścicielami nieruchomości pod warunkiem zachowania obowiązujących odległości od budynków.

dla obiektów położonych w terenach poza zasięgiem miejskiej sieci ciepłowniczej dopuszcza się możliwość realizacji instalacji indywidualnych z wykorzystaniem urządzeń grzewczych pracujących w oparciu o niskoemisyjne źródła energii (gaz, olej opałowy, energia elektryczna), z zachowaniem obowiązujących przepisów i norm branżowych.

8/ gospodarka odpadami:

1. odprowadzanie odpadów komunalnych do pojemników lub kontenerów i usuwanie w ramach gminnego systemu gromadzenia i usuwania odpadów na gminne składowisko odpadów komunalnych w Wierzbicy Górnej.

2. Dla funkcji o charakterze produkcyjno - usługowym wprowadza się nakaz gospodarczego zagospodarowania odpadów poprodukcyjnych. Zasady zagospodarowania odpadów niebezpiecznych lub innych niż niebezpieczne określają przepisy ustaw szczególnych.
- 9/ prowadzenie na nieruchomościach przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej wymaga przedłożenia do wniosku o pozwolenie na budowę zgód właścicieli lub wieczystych użytkowników tych nieruchomości, lub zezwolenia Starosty na przeprowadzenie linii -jeżeli właściciel lub wieczysty użytkownik nieruchomości nie wyraża zgody na wykonanie prac ziemnych.
Po zakończeniu robót ziemnych, teren należy przywrócić do stanu poprzedniego, niezwłocznie po założeniu i przeprowadzeniu urządzeń i linii.

ROZDZIAŁ V

Warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska i dóbr kultury

§60

Na terenach objętych niniejszym planem obowiązują następujące warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska:

Na obszarze opracowanego planu obowiązują dopuszczalne wartości stężeń zanieczyszczeń w powietrzu atmosferycznym, wynikające z aktualnie obowiązujących przepisów szczególnych,

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej obowiązują dopuszczalne poziomy natężenia hałasu w środowisku, wynikające z aktualnie obowiązujących przepisów prawnych w wysokości:

dla hałasu pochodzącego od dróg lub linii kolejowych:

Leq w dzień od godz. 6 ⁰⁰ - 22 ⁰⁰	- 60 dB/A/
Leq w nocy od godz. 22 ⁰⁰ - 6 ⁰⁰	- 50 dB/A/

dla hałasu od pozostałych obiektów i grup źródeł hałasu

Leq w dzień od godz. 6 ⁰⁰ - 22 ⁰⁰	- 50 dB/A/
Leq w nocy od godz. 22 ⁰⁰ - 6 ⁰⁰	- 40 dB/A/

Wewnątrz terenów na których prowadzona jest działalność gospodarcza zaleca się, aby dotrzymane były warunki wynikające z Rozporządzenia MPiPS z dnia 1 grudnia 1989 r. w sprawie najwyższych dopuszczalnych stężeń i natężeń czynników szkodliwych dla zdrowia w środowisku pracy (Dz. U. nr 69, póź. 351 z 1995 - t.j.).

Na określonych w ustaleniach szczegółowych planu obszarach dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu obowiązujących przepisów z zakresu ochrony środowiska, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko może być wymagane

Na wyznaczonych w ustaleniach szczegółowych planu obszarach o funkcjach mieszkalnych, administracyjnych, usług komercyjnych i publicznych - nie dopuszcza się do

lokalizacji przedsięwzięć zaliczonych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu obowiązujących przepisów z zakresu ochrony środowiska, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko może być wymagane; na terenach tych dopuszcza się lokalizację usług o charakterze nieuciążliwym, tj. takich, które nie powodują występowania zjawisk fizycznych lub stanów utrudniających życie lub dokuczliwych dla otaczającego środowiska np. usługi handlu, gastronomii, łączności, usługi bytowe, usługi kultury itp.,

Zagospodarowanie odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych i innych niż niebezpieczne prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami i gminnym planem gospodarki odpadami, przy preferowaniu działań zapobiegających i ograniczających wytworzenie odpadów oraz umożliwiających ich odzysk,

Ścieki sanitarne należy odprowadzać do projektowanej kanalizacji sanitarnej z wyprowadzeniem na miejską oczyszczalnię, a dla zabudowy we wsi Gierałtice na oczyszczalnię zakładową. Do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej, dopuszcza się stosowanie rozwiązań tymczasowych tj. odprowadzanie ścieków sanitarnych do zbiorników wybieralnych - skąd należy je wywozić na oczyszczalnię w Wołczyń lub Gierałticach (obowiązuje uzyskanie uzgodnienia zapewnienia odbioru ścieków). Ścieki technologiczne przed odprowadzeniem na oczyszczalnię ścieków wymagają podczyszczenia w miejscu ich powstania. Wody opadowe z posesji mieszkalnych i terenów nieprodukcyjnych (czyste) odprowadzane będą do istniejącej i projektowanej kanalizacji deszczowej, a w terenach zabudowy luźnej do rowów przydrożnych. Wody opadowe z terenów produkcyjnych („brudne”) wymagają wstępnego podczyszczenia na urządzeniach oczyszczających.

Gospodarkę ciepłą dla celów socjalno - bytowych i technologicznych należy prowadzić na bazie kotłowni miejskich. W terenach poza zasięgiem sieci ciepłowniczej dopuszcza się stosowanie indywidualnych instalacji grzewczych pracujących na paliwach niskoemisyjnych (ciekłe i gazowe) lub z wykorzystaniem energii elektrycznej.

Przy prowadzeniu robót ziemnych lub w czasie przebudowy istniejących obiektów budowlanych należy powstrzymać się przed przekształceniami istniejącej rzeźby terenu i niszczeniem istniejącej szaty roślinnej w stopniu przekraczającym niezbędny zakres *działań*, służący uzyskaniu zakładanego celu; w przypadku *działań* mogących naruszyć równowagę przyrodniczą, sporządzić należy ekspertyzę ekologiczną spełniającą wymogi § 11.1 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 23 stycznia 1987r. o ochronie powierzchni ziemi (Dz.U. nr 4, póź. 23).

W granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Lasów Stobrawsko - Turawskich, oznaczonego na rysunku planu należy uwzględnić zakazy i ograniczenia określone w Rozporządzeniu Wojewody Opolskiego nr P/12/98 z dnia 17.06.1998 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie opolskim (Dz.Urz. Woj. Op. Nr 17), w tym:

zakazy w zakresie:

- a/ płoszenia i zabijania dziko żyjących zwierząt, b/ niszczenia nor, legowisk zwierzęcych i ptasich gniazd, c/ niszczenia lub uszkodzenia drzew i innych roślin (rzadkich i chronionych), d/ wysypywania, zakopywania i wylewania odpadów lub innych nieczystości, innego zanieczyszczenia wód, gleby i powietrza,

e/ uszkodzenia i zanieczyszczania przedmiotów i obszarów objętych ochroną, f/ budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych, urządzeń lub instalacji niekorzystnie wpływających na stan środowiska lub naruszających wysokie walory kraj obrazowo - przyrodnicze,

oraz **ograniczenia** w zakresie:

- a/ pozyskiwania drzew i innych roślin,
- b/ zmiany stosunków wodnych, regulacji rzek i potoków,
- c/ wydobywania skał, minerałów i torfu,
- d/ niszczenia gleby lub zmiany sposobu jej użytkowania,
- e/ stosowania środków chemicznych w gospodarce rolnej i leśnej,
- f/ prowadzenia działalności przemysłowej i hodowlanej,
- g/ budowy lub rozbudowy linii komunikacyjnych,
- h/ umieszczania na obszarach lub przedmiotach objętych ochroną tablic, napisów, ogłoszeń reklamowych i innych znaków nie związanych z ochroną przedmiotu z wyjątkiem znaków drogowych i znaków związanych z ochroną.

10. Prowadzenie prac modernizacyjnych, oraz wykonywanie niezbędnych zabiegów pielęgnacyjnych - sanitarnych na drzewostanach zlokalizowanych w obrębie pasów drogowych wymaga uzgodnienia zakresu tych prac z Opolskim Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody, oraz Państwową Służbą Ochrony Zabytków.

§61

1. Na terenach objętych niniejszym planem ustala się strefy izolacyjne, w celu ograniczenia skutków oddziaływania obiektów i urządzeń na otoczenie, oraz zapobieganiu ewentualnych konfliktów:

- 1.1. strefa izolacyjna dla miejskiej oczyszczalni ścieków w odległości 200 m od zewnętrznej granicy terenu oznaczonego symbolem NO, w której obowiązuje:
 - a./ zakaz lokalizacji obiektów mieszkaniowych i przeznaczonych na stały pobyt ludzi, oraz obiektów szczególnej ochrony.

strefy ochrony bezpośredniej ujęć wody, ustalone w granicach ogrodzenia terenów ujęć, w których obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach szczególnych,

strefy ochrony pośredniej - wewnętrznej ujęć wody, określone na rysunku planu na podstawie obowiązujących pozwoleń wodno - prawnych, w których obowiązuje zakaz:

- a./ wprowadzania ścieków do wód powierzchniowych i ziemi,
- b./ rolniczego wykorzystania ścieków, stosowania nawozów sztucznych i chemicznych środków ochrony roślin.
- c./ przechowywania i składowania odpadów promieniotwórczych,
- d./ wydobywania kopaliny,
- e./ lokalizowania zakładów przemysłowych i ferm chowu zwierząt,
- f./ lokalizowania magazynów produktów ropopochodnych i innych substancji chemicznych oraz rurociągów do ich transportu,
- g./ lokalizowania wysypisk i wylewisk odpadów komunalnych i przemysłowych,
- h./ lokalizowania nowych ujęć wody,
- i./ lokalizowania cmentarzy i grzebania zwierząt,
- j./ mycia pojazdów mechanicznych,
- k./ urządzania parkingów i obozowisk.

1.4. strefy ochrony pośredniej zewnętrznej ujęć wody, określone na rysunku planu, w których obowiązują ograniczenia użytkowania i zagospodarowania terenów, określone w obowiązujących pozwoleniach wodno - prawnych.

1.5. strefy izolacyjne wokół cmentarzy, w odległości 50 m, w których obowiązuje:
a./ zakaz lokalizacji obiektów mieszkalnych, produkcji, przetwarzania i konsumpcji żywności.

strefa izolacyjna wzdłuż linii energetycznej wysokiego napięcia 110 kV, w odległości 15 m po obu stronach od osi linii, w której zabrania się możliwości lokalizowania obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

strefa izolacyjna wzdłuż gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy 0 100 i ciśnieniu 6,4 MPa, w odległości 35 m po obu stronach rurociągu, w której wyklucza się możliwość realizacji budynków mieszkalnych, obiektów użyteczności publicznej i obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

strefa izolacyjna od terenów kolejowych, w odległości 50 m od skrajnego toru, w której wyklucza się możliwość realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej oraz obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

§62

1. Dla terenów objętych ustaleniami niniejszego planu obowiązują następujące warunki wynikające z potrzeb ochrony dóbr kultury:

1.1. Plan ustala strefę ochrony konserwatorskiej typu „A”, obejmującą zabytkowy układ urbanistyczny Zespołu Staromiejskiego Wołczyna z okresu średniowiecznej lokacji. Granice strefy określa rysunek planu. W obrębie strefy obowiązuje:

5. utrzymanie rozplanowania,
zachowanie ulic w ich dotychczasowym przebiegu oraz liniach rozgraniczających,
utrzymanie mieszkalno - usługowego charakteru zabudowy,
ochrona przed lokalizowaniem obiektów typowych.
ograniczenie możliwości lokalizowania obiektów tymczasowych.
możliwość prowadzenia modernizacji, remontów, oraz odtworzenia zabudowy,
g) lokalizowanie funkcji nie sprzecznych z funkcją pierwotną obiektów.
h) możliwość modernizacji, wymiany i lokalizacji nowych elementów małej architektury-i) wszelka działalność projektowa i realizacyjna, związana z remontami,
konserwacją
oraz rekonstrukcją zabudowy i układu ulic winna być uzgadniana z Opolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

1.2. Plan ustala strefę ochrony konserwatorskiej typu „B”, obejmującą tereny zespołu pałacowo - dworskiego w Gierałcicach o wysokich walorach kulturowych. Granice strefy określa rysunek planu. W obrębie strefy obowiązuje:

- zachowanie i ochrona obiektów i zespołów przestrzennych wraz z elementami środowiska przyrodniczego.
utrzymanie budynków i urządzeń, możliwość modernizacji, remontów, przebudowy,
dla parków zakłada się utrzymanie funkcji pierwotnej bez możliwości wprowadzenia funkcji degradujących zieleni.
wszelka działalność związana z konserwacją oraz rekonstrukcją i przebudową winna być uzgadniana z Opolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

2. Dla terenów stanowisk archeologicznych zlokalizowanych:

2.1. Na terenie miasta Wołczyn:

- nr 1 (dz. ew. nr 74)
- nr 2 (dz. ew. 798, 799/1, 799/4, 794)
- nr 4 (dz. ew. nr 890, 886/2, 881),
- nr 5 (dz. ew. nr 53/10, 53/9, 51, 50, 51/1) - nr rejestru A-499/78,
- nr 6 (dz. ew. nr 801) - nr rejestru A-501/78,
- nr 7 (dz. ew. nr 22),
- nr 8 (dz. ew. nr 775),

2.2. na terenie Gierałcic:

- nr 5 (dz. ew. nr 51/6),
- nr 6 (dz. ew. nr 1 PGR),
- nr 7 (dz. ew. nr 131, 132, 134/1) - nr rejestru A-486/78,
- nr 8 (dz. ew. nr 391/4),
- nr 9 (dz. ew. 7PGR),
- nr 10 (dz. ew. nr 291),
- nr 11 (dz. ew. nr 53/35),

2.3. na terenie Ligoty Wołczyńskiej:

- nr 5 (dz. ew. nr 285/5, 285/7, 285/6, 286/11),
- nr 6 (dz. ew. nr 145/2, 145/14, 145/10, 145/15),
- nr 7 (dz. ew. nr 117/1),
- nr 8 (dz. ew. nr 37/2),
- nr 9 (dz. ew. nr 73/40) - nr rejestru A-933/91,
- nr 10 (dz. ew. nr 37/3) - nr rejestru A-932/91,

określonych na rysunku planu ustala się:

- zabudowa lub inne prace ziemne wymagają każdorazowo poprzedzenia pracami wykopaliskowymi na koszt inwestora po uprzednim uzyskaniu zezwolenia Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, dopuszcza się dotychczasowy rolniczy sposób użytkowania gruntów.

3. W przypadku odkrycia w trakcie prowadzenia robót ziemnych znalezisk archeologicznych, na inwestorze ciąży obowiązek:

powiadomienia Państwowej Służby Ochrony Zabytków w Opolu o znalezisku, przeprowadzenia na koszt inwestora ratowniczych badań archeologicznych przez specjalistyczne placówki.

4. Obiektami ujętymi w rejestrze zabytków są:

- Kościół ewangelicki, drewn., XVII w. (nr rej. 69/53) w miejscowości Gierałcice,
- Pałac „Caritas”, mur., pocz. XX w. (nr rej. 1595/66) w miejscowości Gierałcice,
- Spichlerz dworski, mur., pocz. XIX w. (nr rej. 1596/66) miejscowości Gierałcice,

5. Obiektami ujętymi w ewidencji zabytków są:

a. w mieście Wołczyn:

- Kościół p.w. Niepokalanego Poczęcia N. Marii Panny, mur., 1770 - 99, 1899 - 1900*
- Ogrodzenie z bramą Kościoła NPN M. Panny rok 1859, mur.,
- Kościół p.w. św. Teresy rok 1771, mur.
- Kościół cmentarny, mur., rok 1848
- Budynek dworca PKP, pocz. XX w., mur.
- Budynek nastawni wł. PKP, pocz. XX w., mur.
- Wieża ciśnień l. 20-te XX w., mur.

- Park miejski, 2 pół XIX w.
 Domy mieszkalne Rynek nr 10, 12, 13, 14, 19 (mur., k. XIX w.)
 Budynek ul. Drzymały 5, mur., pocz. XX w.
 Dom mieszkalny ul. Drzymały 6, mur., pocz. XX w.
 Dom ul. Dworcowa nr 22, mur., pocz. XX w.
 Budynek ul. Dworcowa 1 ob. Urząd Gminny, mur., pocz. XX w.
 Dom ul. Dworcowa 2, mur., k. XIX w.
 Budynek ul. Dworcowa, nr 38, mur., pocz. XX w.
 Budynek ul. Dworcowa, nr 36, mur., pocz. XX w.
 Dom ul. Dworcowa 11, 12, 16, 19 (mur., pocz. XX w.)
 Dom ul. Kościelna 3 -4, szpital, mur., 1986 r.
 Dom mieszkalny ul. Kościelna 5, mur., XIX w.
 Dom mieszkalny ul. Kluczborska nr 3, 5, 6, 7, 8, 11, 13, 16, 19, 21, 40, 49, 63,
 Budynek ul. Opolska 2, mur., pocz. XX w.
 Brama ul. Opolska 2, mur., pocz. XX w.
 Budynek ul. Opolska 5, Huta Szkła, mur., pocz. XX w.
 Dom ul. Młyńska 4, mur., pocz. XIX w.
 Dom mieszkalny ul. Młyńska 6, 7, 12, 16, 18, 20 (mur., XIX w.)
 Dom mieszkalny ul. Namysłowska 1, 2, 3, 6, 7, 8, 9, 12, 17, 23, 34, 36
 Dom Pl. Partyzantów 3, przeł. XIX/XX w.
 Dom ul. Powstańców 1, 4, 6, 7, 8, 10, 11 (mur., k. XIX w.)
 Dom ul. Stalmacha 1/3/5/7 - zespół pięciu budynków, mur., około 1936 r.
 Dom Pl. Wolności 5, kanc. parafii ewang., mur., k. XIX w.

b. miejscowości Gieralcice:

- Kapliczka w centrum wsi, 3 ćw. XIX w.*
 Obora dworska, pocz. XX w.
 Park krajobrazowy, „Caritas”, pocz. XIX w.
 Budynek, ul. Opolska 49, d. gospoda, mur., pocz. XX w.

c. miejscowości Ligota Wołczyńska

- Dom, ul. Wołczyńska, d. gospoda, mur., przeł. XIX/XX w.*
 Dom, ul. Wołczyńska nr 22, mur., przeł. XIX/XX w.
 Dom, ul. Wołczyńska nr 28, mur., 2ćw. XIX w.

ROZDZIAŁ VI

Przepisy końcowe

§63

W sprawach nie unormowanych ustaleniami niniejszego planu obowiązują przepisy ustaw szczególnych.

§64

3. Stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty na rzecz gminy, o której mowa w art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się na poziomie: a/ dla terenów zabudowy mieszkaniowej, usługowej i wytwórczej - trzydzieści procent (30%),
 b/ dla terenów dróg i ulic - zero procent (0 %), c/ dla terenów zieleni publicznej - zero procent (0 %),

d/ dla terenów zieleni izolacyjnej - zero procent (0%)., e/
dla terenów obsługi komunalnej - zero procent (0 %)

§65 Na obszarze

objętych niniejszym planem traci moc obowiązującą:

uchwałą nr 116/92 Rady Miejskiej w Wołczynie z dnia 29.09.1992 r. w sprawie planu

ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Wołczyn oraz wsi Ligota Wołczyńska i Gierałcice (Dz.Urz.Nr 16/92 póź. 226),

uchwałą nr 54/91 Rady Miejskiej w Wołczynie z dnia 15 maja 1991 r. w sprawie planu

szczegółowego zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego w rejonie ul. Poznańskiej (Dz.Urz. Nr 14 póź. 265),

uchwałą nr 53/91 Rady Miejskiej w Wołczynie z dnia 15 maja 1991 r. w sprawie planu

szczegółowego zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego w rejonie ul. Kościuszki (Dz.Urz. Nr 14 póź. 264).

§66

Na obszarze objętych niniejszym planem utrzymuje się moc obowiązującą następujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonych:

uchwałą nr XVIII/103/96 Rady Miejskiej w Wołczynie z dnia 30.08.1996 r. (Dz.Urz.Nr 33/96 póź. 120),

uchwałą nr XVIII/104/96 Rady Miejskiej w Wołczynie z dnia 30.08.1996 r. (Dz.Urz.Nr 33/96 póź. 121),

uchwałą nr XXIII/133/97 Rady Miejskiej w Wołczynie z dnia 13.02.1997 r. (Dz.Urz.Nr 6/97 póź. 46),

4. uchwałą nr XXXII/196/98 Rady Miejskiej w Wołczynie z dnia 20.02.1998 r. (Dz.Urz.Nr 10 póź. 52),

5. uchwałą nr VII/55/99 Rady Miejskiej w Wołczynie z dnia 26.04.1999 r. (Dz.Urz.Nr 20/99 póź. 73).

§67 Wykonanie uchwały

powierza się Zarządowi Miejskiemu w Wołczynie.

§68

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

Uchwała podlega ogłoszeniu na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Wołczynie.