

Uchwała nr X/80/03
Rady Gminy w Tułowicach
z dnia 23 października 2003 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Tułowice.

Na podstawie art.26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999 r. Nr 15 poz.139, Nr 41 poz.412, Nr 111 poz.1279, z 2000 r. Nr 12 poz.136, Nr 109 poz.1157, Nr 120 poz.1268, z 2001r. Nr 5 poz.42, Nr 14, poz.124, Nr 100, poz.1085, Nr 115 poz. 1229, Nr 154 poz. 1804 oraz z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 113, poz. 984, Nr 130 poz.1112, z 2003 r. Nr 80 poz. 717) w związku z art. 85 ust 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 poz. 717) Rada Gminy w Tułowicach uchwala, co następuje :

Rozdział I

Ustalenia ogólne

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Tułowice, obejmujący ustalenia planu i rysunki planu stanowiące załączniki nr 1 i nr 2 do niniejszej uchwały w skali 1:10000 wraz z rysunkami obejmującymi wsie Goszczowice, Ligota Tułowicka, Skarbiszowice, Tułowice, Szydłów stanowiącymi odpowiednio załączniki nr 3, 4, 5, 6, 7 do niniejszej uchwały w skali 1:5000.

§ 2. Przedmiotem ustaleń są:

- 1) zasady ochrony wartości kulturowych,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone symbolem „MW”, jednorodzinnej z jednym lub dwoma mieszkaniami oznaczone symbolem „MN” oraz mieszkalnictwa zbiorowego oznaczone symbolem „MZ”,
- 3) tereny zabudowy zagrodowej oznaczone symbolami „MR” lub „MRj”,
- 4) tereny przemysłu, składów, budownictwa oznaczone symbolem P,B,S,
- 5) tereny powierzchniowej eksploatacji surowców mineralnych oznaczone symbolem PE,
- 6) tereny urządzeń obsługi gospodarki rolnej oznaczone symbolem RPU, tereny urządzeń produkcji gospodarki ogrodniczej oznaczone symbolem RPR,
- 7) tereny urządzeń obsługi gospodarki leśnej oznaczone symbolem RUL,
- 8) tereny zabudowy usług skoncentrowanych oznaczone symbolem AUC,
- 9) tereny zabudowy administracji oznaczone symbolem A,
- 10) tereny zabudowy usług kultury oznaczone symbolem „UK”, usług handlu oznaczone symbolem „UH”, usług gastronomii oznaczone symbolem „UG”, usług rzemiosła oznaczone symbolem „UR”, usług oświaty oznaczone symbolem „UO”, usług zdrowia oznaczone symbolem UZ, usług turystyki oznaczone symbolem UT, usług sportu oznaczone symbolem US, usług innych oznaczone symbolem UI, usług (nieokreślonych) oznaczone symbolem U,
- 11) tereny zabudowy urządzeń obsługi gospodarki mieszkaniowej oznaczone symbolem „MT”,
- 12) tereny zabudowy składowej, magazynowej oznaczone symbolem „S”,
- 13) tereny zabudowy, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oznaczone symbolami „WW”, „NO”, „NU”, „EE”, EC, EG wraz z ich zasadami obsługi,
- 14) tereny zieleni parkowej oznaczone symbolem „ZP”, zieleni izolacyjnej oznaczone symbolem „ZI”, zieleni nie urządzonej oznaczone symbolem „ZN”, lasów oznaczone symbolem „ZL”,
- 15) tereny cmentarzy oznaczone symbolem „ZC”, teren cmentarza zamkniętego oznaczony symbolem „ZCz”,
- 16) tereny ogrodów działkowych oznaczone symbolem „ZD”,
- 17) tereny ujęć wody oznaczone symbolem „WW”,
- 18) tereny upraw polowych oznaczone symbolem RP, tereny upraw ogrodniczych, sadów oznaczone symbolem RO,

- 19) tereny wód otwartych oznaczone symbolem W, stawów rybackich oznaczonych symbolem RR,
- 20) tereny komunikacji kolejowej oznaczone symbolem KK,
- 21) tereny dróg, ulic i placów i ciągów pieszych w liniach rozgraniczających oznaczone symbolami „KZ”, „KL”, „KD” ,
- 22) tereny parkingów oraz tereny garaży oznaczone symbolem „KP”,
- 23) tereny technicznego zaplecza motoryzacji oznaczone symbolem „KS”,
- 24) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów.

Rozdział II

Ustalenia dla wsi Tułowice

§ 3. Tereny oznaczone symbolami **1ZL/ZL-R; 2ZL/ZL-R; 55ZL/ZL-R; 3ZL-R, 7ZL-R; 11ZL-R; 15ZL-R; 46ZL-R; 83ZL-R; 84ZL-R;** przeznacza się pod las gospodarczy – w obszarze objętym granicą polno-leśną. Ustala się następujące warunki jego użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą zieleń wysoką i średniowysoką, dopuszcza się gospodarcze i sanitarne wycinki,
- 2/ tereny leśne wraz z przyległymi terenami rolnymi znajdującymi się w granicach polno-leśnych ustala się jako ekosystem leśny,
- 3/ gospodarkę leśną (i zalesianie) prowadzić w oparciu o plany urządzenia lasu i studium granicy polno-leśnej z uwzględnieniem zasady dopasowania składu gatunkowego nowych nasadzeń (zalesienia) do warunków siedliskowych obszarów przeznaczonych pod te nasadzenia (zalesienia),
- 4/ utrzymuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej; dopuszcza się ich modernizację i przebudowę,
- 5/ zasadniczo nie dopuszcza się prowadzenia przez teren nowych sieci infrastruktury technicznej za wyjątkiem lokalizacji elementów i obiektów proekologicznych układów kanalizacji deszczowej np. rowów melioracyjnych, stawów i otwartych suchych oczek wodnych kanalizacji burzowej
- 6/ na terenie 83ZL-R utrzymuje się użytek ekologiczny w granicach określonych na rysunku planu z możliwością korekty granicy z terenami sąsiednimi,
- 7/ część terenu 84ZL podlegała lokalnej powodzi w lipcu 1997r. (w granicach określonych na rysunku planu); wchodzi w obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi.

§ 4. Tereny oznaczone symbolami 4ZL; 6ZL; 8ZL; 41ZL; 62ZL; 71ZL; 73ZL; 82ZL; 184ZL przeznacza się pod las gospodarczy. Ustala się następujące warunki jego użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą zieleń wysoką i średniowysoką, dopuszcza się gospodarcze i sanitarne wycinki,
- 2/ tereny leśne ustala się jako ekosystem leśny,
- 3/ gospodarkę leśną (i zalesianie) prowadzić w oparciu o plany urządzenia lasu i studium granicy polno-leśnej z uwzględnieniem zasady dopasowania składu gatunkowego nowych nasadzeń (zalesienia) do warunków siedliskowych obszarów przeznaczonych pod te nasadzenia (zalesienia),
- 4/ utrzymuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej; dopuszcza się ich modernizację i przebudowę,
- 5/ utrzymuje się istniejące na terenach leśnych wody (płynące i stojące),
- 6/ zasadniczo nie dopuszcza się prowadzenia przez teren nowych sieci infrastruktury technicznej za wyjątkiem lokalizacji elementów i obiektów proekologicznych układów kanalizacji deszczowej np. rowów melioracyjnych, stawów i otwartych suchych oczek wodnych kanalizacji burzowej,
- 7/ znajdujący się na terenach 82ZL i 83ZL-R projektowany użytek ekologiczny oraz znajdujący się na terenie 82ZL pomnik przyrody (dąb szypułkowy nr rej. 378) podlegają ochronie prawnej,
- 8/ dopuszcza się wykorzystanie lasów na cele rekreacyjne (lasy masowego wypoczynku), w uzgodnieniu ze służbami leśnymi dopuszcza się wydzielenie szlaków turystycznych, ciągów pieszych i rowerowych, ciągów dydaktycznych, in.,
- 9/ teren 184ZL możliwy do użytkowania jako park leśny,
- 10/ utrzymuje się istniejące obiekty kultury, kultu religijnego, miejsc pamięci, in.,
- 11/ tereny 62ZL; 71ZL; 73ZL podlegały lokalnej powodzi w lipcu 1997r. (w granicach określonych na rysunku planu); stanowią obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi.

§ 5. Tereny oznaczone symbolami 5RP; 9RP; 30RP; 44RP; 54RP; 56RP; 58RP; 59RP; 61RP; 63RP; 65RP; 67RP; 72RP; 77RP; 79RP; 81RP; 86RP; 88RP; 91RP; 97RP; 145RP; 157RP; 186RP przeznacza się pod użytki rolne. Ustala się następujące warunki ich użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejące zagospodarowanie polno-łkowe z docelowym zaleceniem przekształceń w kierunku użytkowania łąkowego,
- 2/ utrzymuje się istniejące drogi transportu rolnego; dopuszcza się ich modernizację i przebudowę oraz budowę nowych dróg,
- 3/ utrzymuje się istniejące tereny zieleni w formie remiz śródpolnych, pasów wiatrochronnych i zieleni porastającej brzegi cieków wodnych; dopuszcza się wprowadzenie dodatkowych pasów wiatrochronnych,
- 4/ utrzymuje się istniejące na terenach rolnych wody (płynące i stojące),
- 5/ dopuszcza się ograniczone prowadzenie sieci infrastruktury technicznej z zaleceniem prowadzenia sieci jako podziemnych,
- 6/ znajdujące się na terenach 77RP; 79RP i 91RP stanowiska archeologiczne podlegają ochronie wg zasad określonych w rozdziale VIII,
- 7/ na terenach określonych symbolami 5RP; 9RP; 30RP; 44RP; 54RP; 56RP; 58RP; 59RP; 61RP; 63RP; 65RP; 67RP; 72RP; 77RP; 79RP; 81RP; 86RP; 88RP; 91RP; 97RP; 145RP; 157RP; 186RP położonych w strefie ochrony pośredniej ujęć wody obowiązuje zakaz rolniczego wykorzystania ścieków,
- 8/ tereny 61RP; 63RP; 67RP; 72RP; 86RP; 88RP oraz w części tereny 45RP; 77RP; 79RP; 91RP podlegały lokalnej powodzi w lipcu 1997r. (w granicach określonych na rysunku planu); stanowią obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi.

§ 6. Tereny oznaczone symbolami **10MN,U; 66MN,U; 115MN,U; 139MN,U; 164MN,U** przeznacza się pod zabudowę niską, mieszkalną jednorodziną i wielorodzinną z usługami (handlu, gastronomii, administracji, kultury, zdrowia, rzemiosła usługowego). Ustala się następujące warunki ich zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą zabudowę, przy czym istniejące budynki mogą ulegać modernizacji, przebudowie i rozbudowie z uwzględnieniem wymogów technicznych, ochrony sanitarnej i konserwatorskiej,
- 2/ budynki w złym stanie technicznym nie objęte ochroną konserwatorską podlegają wyburzeniu,
- 3/ prace związane z przebudową i modernizacją budynku (przy ulicy Kościuszki - 1 Maja) na terenie 139 MN,U wymagają uzgodnień z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- 4/ lokalizacja nowych budynków winna uwzględniać nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6 m od frontowej granicy działki oraz zapewniać możliwość lokalizacji parkingu na samochody osobowe dla korzystających z usług, zlokalizowanego od strony dróg dojazdowych KD,
- 5/ wysokość przebudowywanej i nowej zabudowy jednorodzinnej nie może przekraczać 3 kondygnacji nadziemnych; poziom okapów zasadniczego dachu nie może przekroczyć 6,5m, a poziom kalenicy 12 m mierząc od średniego poziomu przy budynku; dachy strome o nachyleniu 30-45° kryte dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi, w przestrzeni poddaszy należy umieścić 1 kondygnację użytkową,
- 6/ wysokość przebudowywanej zabudowy wielorodzinnej nie może przekraczać 4 kondygnacji nadziemnych, poziom okapów zasadniczego dachu nie może przekroczyć 9,0 m a poziom kalenicy 15,0 m mierząc od średniego poziomu przy budynku, przy czym dopuszczalną w tej zabudowie 4 kondygnację wykształcić w przestrzeni poddasza,
- 7/ dopuszcza się realizację 1-kondygnacyjnych wolnostojących lub dobudowanych do budynku mieszkalnego obiektów gospodarczych, usługowych i garaży o architekturze nawiązującej do budynków mieszkalnych,
- 8/ na terenie przewiduje się budowę i rozbudowę istniejących obiektów i sieci infrastruktury technicznej, przy czym lokalizację obiektów i urządzeń należy dowiązać do projektowanego podziału terenu;
- 9/ w przypadku wprowadzenia podziału terenu, wewnętrzną obsługę komunikacyjną przyjąć drogami dojazdowymi o szerokości w liniach rozgraniczających – 10,0m, z jezdnią o szerokości 5,5m z wykształconym ruchem pieszo-jezdny,

- 10/ uciążliwość usług nie może przekraczać dopuszczalnych norm i powinna się zamykać w granicach działki (działek) określonych tytułem prawnym właściciela,
- 11/ wyklucza się lokalizację usług i przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- 12/ realizacja obiektów i urządzeń funkcji uzupełniających i z zakresu infrastruktury technicznej wg aktualnych warunków technicznych,
- 13/ teren do docelowego uzbrojenia w sieć elektroenergetyczną, sieć wodociągową, sieć kanalizacji sanitarnej i deszczowej, telekomunikacyjną i gazową,
- 14/ ogrzewanie obiektów docelowo przyjąć w oparciu o niskoemisyjne źródła energii lub wysoko-sprawne systemy grzewcze opalane paliwem stałym,
- 15/ dopuszczalne poziomy hałasu przyjąć jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej.

§ 7. Tereny oznaczone symbolami **12MW; 27MW; 36MW; 40MW; 103MW; 159MW; 167MW** przeznacza się pod zabudowę niską i średniowysoką, mieszkalną wielorodzinną i jednorodziną. Ustala się następujące warunki ich zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą zabudowę, przy czym istniejące budynki mogą ulegać przebudowie i rozbudowie z uwzględnieniem wymogów ochrony sanitarnej i konserwatorskiej,
- 2/ istniejące budynki mieszkalne, szczególnie wielorodzinne, poddać termorenowacji,
- 3/ budynki o złym stanie technicznym nie podlegające ochronie konserwatorskiej przeznacza się do wyburzenia,
- 4/ nieprzekraczalne linie zabudowy poddawanej rozbudowie wg stanu istniejącego,
- 5/ wewnętrzne ulice dojazdowe postulowane do poszerzenia na min. 10 m mierząc w liniach rozgraniczających, dla ulic tych postuluje się ruch pieszo-jezdny z jezdnią o szerokości min. 5m,
- 6/ architektura i ukształtowanie przebudowywanych budynków, poprzez układ brył, ukształtowanie dachów, układ i wystrój elewacji oraz materiały winna dostosować obiekty te do historycznie ukształtowanej zabudowy wsi,
- 7/ wysokość nowej i przebudowywanej zabudowy nie może przekroczyć 4 kondygnacji nadziemnych, poziom okapów zasadniczego dachu nowej zabudowy nie może przekroczyć 9,5 m a poziom kalenicy 15,5 m mierząc od średniego poziomu przy budynku; dla zabudowy gospodarczej i garażowej wartości te wynoszą odpowiednio: 2 kondygnacje nadziemne, poziom okapów zasadniczego dachu nie może przekroczyć 2,8 m, a poziom kalenicy 5 m,
- 8/ w obrębie działki jednorodzinnej należy przewidzieć minimum min. 2 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych przypadające na 1 mieszkanie (wliczając garaż i utwardzony podjazd przedgarażowy), dla budynku wielorodzinnego przewidzieć 1 stanowisko postojowe na każde mieszkanie przy czym terenowe miejsca postojowe wykonać jako ogólnodostępne,
- 9/ realizacja obiektów i urządzeń funkcji uzupełniających i z zakresu infrastruktury technicznej wg aktualnych warunków technicznych,
- 10/ teren do uzbrojenia w sieć elektroenergetyczną N/N kablową, sieć wodociągową, sieć kanalizacji sanitarnej i deszczowej, telekomunikacyjną i gazową,
- 11/ dopuszczalne poziomy hałasu przyjąć jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej.

§ 8. Tereny oznaczone symbolami **13MRj; 14MRj; 51MRj; 53MRj; 64MRj; 68MRj; 90MRj; 98MRj; 160MRj** przeznacza się pod zabudowę mieszkalną zagrodową z dopuszczeniem przekształceń i lokalizacji plombowych obiektów lokalnych usług bytowych i zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej. Ustala się następujące warunki ich zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą zabudowę, przy czym istniejące budynki mogą ulegać przebudowie i rozbudowie z uwzględnieniem wymogów ochrony sanitarnej i konserwatorskiej,
- 2/ lokalizacja nowych budynków funkcji podstawowej i funkcji uzupełniających winna odbywać się na zasadach plombowych i odtworzeniowych z uwzględnieniem istniejących linii zabudowy, w dostosowaniu architektonicznym do istniejącej zabudowy wsi o zachowanych cechach stylowych,
- 3/ budynki o złym stanie technicznym nie podlegające ochronie konserwatorskiej przeznacza się do wyburzenia,
- 4/ nie dopuszcza się inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest ustalenie obowiązku sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko,

- 5/ architektura i ukształtowanie przebudowywanych i nowych budynków, poprzez układ brył, ukształtowanie dachów, układ i wystrój elewacji oraz materiały winna dostosować obiekty te do historycznie ukształtowanej zabudowy wsi,
- 6/ wysokość przebudowywanej i nowej zabudowy nie może przekraczać 3 kondygnacji nadziemnych, poziom okapów zasadniczego dachu nie może przekroczyć 6,5m a poziom kalenicy 12,5 m mierząc od średniego poziomu przy budynku,
- 7/ dachy strome o nachyleniu 30-45° kryte dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi, w przestrzeni poddaszy zalecana 1 kondygnacja użytkowa,
- 8/ dopuszcza się inwestycje związane z hodowlą zwierząt wg zasad określonych w rozdziale VII,
- 9/ część terenów 68MRj; 90MRj; 98MRj podlegało lokalnej powodzi w lipcu 1997r. (w granicach określonych na rysunku planu); stanowią obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi; obowiązują zasady określone w rozdziale XI,
- 10/ realizacja obiektów i urządzeń funkcji uzupełniających i z zakresu infrastruktury technicznej wg aktualnych warunków technicznych,
- 11/ teren do docelowego uzbrojenia w sieć elektroenergetyczną N/N kablową, sieć wodociągową, sieć kanalizacji sanitarnej, telekomunikacyjną i gazową,
- 12/ dopuszczalne poziomy hałasu przyjąć jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej.

§ 9. Tereny oznaczone symbolami 16ZI; 19ZI; 22ZI; 23ZI; 42ZI; 124ZI; 154ZI; 161ZI przeznacza się pod zieleń izolacyjną. Ustala się następujące warunki jego użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą zieleń wysoką, średniowysoką i niską; dopuszcza się gospodarcze i sanitarne wycinki oraz dodatkowe nasadzenia zieleni,
- 2/ utrzymuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej; dopuszcza się ich modernizację i przebudowę oraz prowadzenie dodatkowych sieci,
- 3/ utrzymuje się istniejące na terenach zieleni wody (płynące i stojące),
- 4/ dopuszcza się prowadzenie przez tereny zieleni ciągów pieszych i rowerowych,
- 5/ na terenach 154ZI; 161ZI położonych w strefach sanitarnych cmentarzy zaleca się nasadzenia drzew zimozielonych.

§ 10. Tereny oznaczone symbolami **17ZD; 18ZD; 35ZD;38ZD** przeznacza się pod ogrody działkowe.

Ustala się następujące warunki ich zabudowy i użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejące kompleksy ogrodów wraz z ich zabudową,
- 2/ dla nowych terenów ogrodów działkowych wymagane opracowanie planu zagospodarowania z uwzględnieniem podziału na działki o wielkości od 350m² do 600m²,
- 3/ dopuszcza się realizację budynków i wiat gospodarczych, rekreacyjnych o powierzchni całkowitej do 25m²,
- 4/ dachy dwuspadowe o nachyleniu połąci od 20° do 40°, poziom okapów nie wyższy niż 2,8m, a poziom kalenicy nie wyższy niż 4,5 m mierząc od średniego poziomu terenu wokół obiektu,
- 5/ budynki gospodarcze i rekreacyjne o złym stanie technicznym przeznacza się do wyburzenia
- 6/ prowadzona gospodarka winna uwzględniać rozwiązania proekologiczne,
- 7/ dopuszcza się lokalizację elementów punktowych i prowadzenie sieci infrastruktury technicznej zbrojącej teren i „tranzytowej”.
- 8/ dopuszczalne poziomy hałasu przyjmować jak dla terenów wypoczynkowo-rekreacyjnych poza miastem.

§ 11. Tereny oznaczone symbolem **20P,B,S; 25P,B,S; 29P,B,S; 34P,B,S; 52P,B,S** przeznacza się pod zabudowę przemysłową, składową, produkcyjno-usługową, usługowo-handlową lub technicznego zaplecza motoryzacji i maszyn rolniczych oraz obiektów infrastruktury technicznej.

Ustala się następujące warunki ich zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą zabudowę przy czym istniejące budynki mogą ulegać przebudowie, rozbudowie z utrzymaniem ich w grupie budynków niskich,

- 2/ dopuszcza się funkcje mieszane z wykluczeniem inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko dla których jest wymagane sporządzenie stosownego raportu; uciążliwość obiektów i urządzeń na granicy winna spełniać wymogi określone dla terenu sąsiedniego,
- 3/ inwestycje zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których może być wymagane sporządzenie stosownego raportu podlegają postępowaniu w sprawie ocen oddziaływania na środowisko, które winno określić przedsięwzięcia techniczne eliminujące lub ograniczające oddziaływanie na środowisko do wartości normowych,
- 4/ gospodarkę odpadami prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami, minimalizując ich ilość i zapewniając ich odzysk,
- 5/ wyklucza się składowanie, na wolnym powietrzu lub w niezadaszonych budowlach, substancji i materiałów powodujących zanieczyszczenie powietrza, gleby i wód podziemnych,
- 6/ architektura nowych budynków typu przemysłowego, ich wysokość mierzona od średniego poziomu istniejącego terenu do gzymsów, kalenic i innych poziomych elementów wieńczących budynki nie może przekroczyć 10 m,
- 7/ w obrębie działki przewidzieć ogólnodostępny parking dla samochodów osobowych pracowników i osób korzystających z usług zakładu przyjmując wskaźnik 0,3 stanowiska na 1 zatrudnionego,
- 8/ realizacja obiektów i urządzeń funkcji uzupełniających i z zakresu infrastruktury technicznej wg aktualnych warunków technicznych,
- 9/ docelowo teren przewidziany do uzbrojenia w sieć elektroenergetyczną kablową N/N i SN, sieć wodociągową, sieć kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, telekomunikacyjną i gazową.

§ 12. Tereny oznaczone symbolami **21EE; 33EE; 108EE; 114aEE; 129EE; 136EE; 148EE; 158aEE** przeznacza się pod obiekty i urządzenia elektroenergetyki. Ustala się następujące warunki ich zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ utrzymuje się istniejące obiekty i urządzenia z dopuszczeniem ich rozbudowy i przebudowy,
- 2/ wyklucza się lokalizację stacji słupowych,
- 3/ powierzchnię terenu nie wykorzystaną pod obiekty elektroenergetyczne zagospodarować zielenią niską,
- 4/ doprowadzenie mocy do stacji transformatorowych docelowo liniami kablowymi,
- 5/ zabrania się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- 6/ w obrębie terenu dopuszcza się lokalizację urządzeń telekomunikacyjnych,
- 7/ realizacja obiektów i urządzeń funkcji uzupełniających i z zakresu infrastruktury technicznej wg aktualnych warunków technicznych,
- 8/ na terenie 21EE utrzymuje się obiekty i urządzenia funkcji uzupełniających (magazyny, warsztaty, administracja) z możliwością ich modernizacji i przebudowy.

§ 13. Tereny oznaczone symbolami **24EG; 32EG** przeznacza się pod obiekty i urządzenia zaopatrzenia w gaz (stacje redukcyjno-pomiarowe gazu). Ustala się następujące warunki ich zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ utrzymuje się istniejące obiekty i urządzenia z dopuszczeniem ich rozbudowy i przebudowy,
- 2/ wysokość obiektów kubaturowych (kontenerów) nie może przekraczać 4,0m,
- 3/ wydzielone tereny wymagają ogrodzenia,
- 4/ powierzchnię terenu nie wykorzystaną pod obiekty i urządzenia zagospodarować zielenią niską,
- 5/ realizacja obiektów i urządzeń funkcji uzupełniających i z zakresu infrastruktury technicznej wg aktualnych warunków technicznych.

§ 14. Teren oznaczony symbolem **26KP,ZI** przeznacza się pod plac parkingowy samochodów osobowych i ciężarowych z dopuszczeniem jako funkcji uzupełniającej zieleni skwerowej i izolacyjnej. Ustala się następujące warunki ich zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ plac parkingowy wyposażać w nawierzchnie utwardzoną,
- 2/ wody opadowe po ich podczyszczeniu (separacji) odprowadzić do kanalizacji deszczowej,
- 3/ w obrębie parkingu dopuszcza się lokalizację urządzeń telekomunikacyjnych,

- 4/ w urządzeniu parkingów wydzielić miejsca postojowe dla samochodów osobowych, ciężarowych i autobusów,
- 5/ zalecane wprowadzenie zieleni (średniej i wysokiej) wydzielającej place od przestrzeni ulic,
- 6/ realizacja obiektów i urządzeń funkcji uzupełniających i z zakresu infrastruktury technicznej wg aktualnych warunków technicznych,
- 7/ w obrębie terenu dopuszcza się prowadzenie podziemnych sieci infrastruktury technicznej,
- 8/ zieleń izolacyjną wprowadzić od strony terenu 27MW.

§ 15. Teren oznaczony symbolem **28 P,B,S, EC, EE,U** przeznacza się pod zabudowę przemysłową, produkcyjno-usługową, usługowo-handlową lub technicznego zaplecza motoryzacji oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z zaopatrzeniem w ciepło, elektroenergetyką i innymi. Ustala się następujące warunki ich zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą zabudowę przy czym istniejące budynki mogą ulegać przebudowie, rozbudowie z utrzymaniem ich w grupie budynków niskich,
- 2/ architektura nowych budynków typu przemysłowego, ich wysokość mierzona od średniego poziomu istniejącego terenu do gzymsów, kalenic i innych poziomych elementów wieńczących budynki nie może przekroczyć 10 m,
- 3/ budynek fabryczny porcelitu i portiernia są obiektami wpisanymi do rejestru zabytków; ich modernizacja i ewentualna przebudowa wymaga każdorazowo uzgodnień z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- 4/ dopuszcza się funkcje mieszane z wykluczeniem inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko dla których jest wymagane sporządzenie stosownego raportu; uciążliwość obiektów i urządzeń na granicy winna spełniać wymogi określone dla terenu sąsiedniego,
- 5/ inwestycje zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko dla których może być wymagane sporządzenie stosownego raportu podlegają procedurze jego sporządzenia, która winna określić przedsięwzięcia techniczne eliminujące lub ograniczające oddziaływanie na środowisko do wartości normowych,
- 6/ gospodarkę odpadami prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami, minimalizując ich ilość i zapewniając ich odzysk,
- 7/ zabrania się składowania na wolnym powietrzu lub w niezadaszonych budowlach, substancji i materiałów powodujących zanieczyszczenie powietrza, gleby i wód podziemnych,
- 8/ przy wtórnym podziale terenu na tereny mniejsze obsługę komunikacyjną zapewnić drogami dojazdowymi o szerokościach w liniach rozgraniczających 15m,
- 9/ utrzymuje się istniejące mieszkania funkcyjne (zakładowe),
- 10/ realizacja obiektów i urządzeń funkcji uzupełniających i z zakresu infrastruktury technicznej wg aktualnych warunków technicznych,
- 11/ docelowo teren przewidziano do uzbrojenia w sieć elektroenergetyczną kablową N/N i SN, sieć wodociągową, sieć kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, telekomunikacyjną i gazową,

§ 16. Teren oznaczony symbolem **31U,KP** przeznacza się pod zabudowę usługową oraz parking. Obowiązują warunki jego zabudowy i zagospodarowania określone w uchwale Rady Gminy nr XIX/151/2000 z dnia 23 listopada 2000r.

§ 17. Tereny oznaczone symbolami **25aWW; 28aWW; 37WW; 45WW** przeznacza się obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej związanej z zaopatrzeniem w wodę. Ustala się następujące warunki ich zabudowy i użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą zabudowę obiektami i urządzeniami z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy,
- 2/ dopuszcza się realizację nowych obiektów i urządzeń przy czym ich wysokość nie powinna przekraczać 5,0m nad poziom przyległego terenu; lokalizacja wg ogólnych i branżowych warunków technicznych,

- 3/ teren w obrębie ogrodzenia stacji wodociągowej stanowi jej strefę ochrony ujęcia wody podziemnej, obowiązują normowe ograniczenia użytkowania, a w strefie ochrony pośredniej oznaczonej na rysunku planu (zgodnie z decyzją UW w Opolu Wydział Ochrony Środowiska nr OŚ-III/6210/7798/bd z 98-04-20) obowiązuje zakaz rolniczego wykorzystania ścieków, przechowywania i składowania odpadów promieniotwórczych, lokalizowania wysypisk i wylewisk odpadów komunalnych i przemysłowych, lokalizowania nowych ujęć wód podziemnych,
- 4/ prowadzona działalność produkcyjna i gospodarka ogólna winna uwzględniać rozwiązania proekologiczne.

§ 18. Tereny oznaczone symbolami **39ZP; 48ZP; 70ZP; 92ZP; 93ZP; 95ZP; 96ZP; 152ZP** przeznacza się pod zielenią parkową. Ustala się następujące warunki ich użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejące zagospodarowanie zieleni typu parkowego,
- 2/ zachowaniu podlega istniejąca zielenią wysoka i średniowysoka; dopuszcza się gospodarcze i sanitarne wycinki i dodatkowe nasadzenia zieleni wysokiej i niskiej,
- 3/ dopuszcza się wprowadzenie ścieżek spacerowych, lokalizację obiektów i urządzeń małej architektury służącej rekreacji mieszkańców, turystów,
- 4/ pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu przepływające wody otwarte z możliwością ich regulacji i umocnienia brzegów,
- 5/ tereny 70ZP; 95ZP i część terenu 96ZP podlegały lokalnej powodzi w lipcu 1997r. (w granicach określonych na rysunku planu); stanowią obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi.

§ 19. Tereny oznaczone symbolami **43MN; 80MN; 84aMN; 100MN; 105MN; 106MN; 107MN; 111MN; 112MN; 120MN; 121MN; 122MN; 123MN; 131MN; 132MN; 138MN; 144MN; 146MN; 149MN; 151MN; 153MN; 156MN; 166MN; 167MN; 177MN; 178MN; 179MN; 180MN; 181MN; 183MN** przeznacza się pod zabudowę niską, mieszkalną jednorodziną z dopuszczeniem przeznaczenia części budynku na wykonywanie działalności gospodarczej przez właściciela budynku oraz niską zabudowę wielorodzinną na terenie 123MN. Ustala się następujące warunki ich zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą zabudowę, przy czym istniejące budynki mogą ulegać przebudowie i rozbudowie z uwzględnieniem wymogów ochrony sanitarnej i konserwatorskiej,
- 2/ wyklucza się na wszystkich terenach lokalizację usług i przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest ustalenie obowiązku sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko,
- 3/ budynki o złym stanie technicznym nie podlegające ochronie konserwatorskiej przeznacza się do wyburzenia,
- 4/ nieprzekraczalne linie zabudowy na terenach nowo zabudowywanych przyjąć w odległości 6,0 m od frontowej granicy działki,
- 5/ przy rozbudowie istniejącej zabudowy linie zabudowy dostosować do istniejącej linii określonej przez sąsiednie, zasadnicze budynki,
- 6/ powierzchnia zabudowana nowej działki budowlanej nie może przekraczać 60% jej powierzchni ogólnej, pozostałą powierzchnię należy przeznaczyć pod zielenią urządzoną (ogród, zielenią skwerowa, zielenią rekreacyjną itp.),
- 7/ architektura i ukształtowanie przebudowywanych i nowych budynków, poprzez układ brył, ukształtowanie dachów, układ i wystrój elewacji oraz materiały winna dostosować obiekty te do historycznie ukształtowanej zabudowy wsi,
- 8/ wysokość przebudowywanej zabudowy jednorodzinnej nie może przekraczać 3 kondygnacji nadziemnych; poziom okapów zasadniczego dachu nie może przekroczyć 6,5 m, a poziom kalenicy 12,5 m, mierząc od średniego poziomu przy budynku, a wysokość zabudowy wielorodzinnej odpowiednio 9,0m i 15,0m, przy czym dopuszczalna w tej zabudowie 4 kondygnacja wykształcona w przestrzeni poddasza,

9/ wysokość nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie może przekraczać 3 kondygnacji nadziemnych, poziom okapów zasadniczego dachu nie może przekroczyć 6 m, a poziom kalenicy 11 m, mierząc od średniego poziomu przy budynku; dla zabudowy gospodarczej i garażowej wartości te wynoszą maksymalnie odpowiednio: 2 kondygnacje nadziemne, poziom okapów zasadniczego dachu nie może przekroczyć 2,8 m, a poziom kalenicy 5 m,

10/ zabudowę gospodarczą i garażową realizować jako wolnostojącą lub dobudowaną do budynku mieszkalnego,

11/ dachy strome symetryczne o nachyleniu 30-45° kryte dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi, w przestrzeni poddaszy zalecana 1 kondygnacja użytkowa, doświetlenie poddaszy prostokątnymi oknami połączonymi,

12/ w obrębie działki budowlanej należy przewidzieć minimum min. 2 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych przypadające na 1 mieszkanie (wliczając garaż i utwardzony podjazd przedgarażowy); w wypadku wykonywania działalności gospodarczej na terenie działki należy dodać min. 1 stanowisko, a wszystkie terenowe miejsca postojowe wykonać jako ogólnodostępne,

13/ realizacja obiektów i urządzeń funkcji uzupełniających i z zakresu infrastruktury technicznej wg aktualnych warunków technicznych,

14/ ogrzewanie obiektów przyjąć w oparciu o niskoemisyjne źródła energii lub wysokosprawne systemy grzewcze opalane paliwem stałym,

15/ wewnętrzne ulice dojazdowe projektować o szerokości 10m mierząc w liniach rozgraniczających, dla ulic tych postuluje się ruch pieszo-jezdny z jezdnią szerokości min. 5m,

16/ dopuszczalne korekty granic terenów umożliwiające poszerzenie ulic dojazdowych,

17/ podział terenów nowej zabudowy opracować w oparciu o plan zagospodarowania w którym zaleca się tworzenie działek o szerokości frontu 20-25m i powierzchni od 600 do 1000 m²,

18/ na terenie 123MN w części obejmującej działkę o nr ewid.570 utrzymać ogrody przydomowe,

13/ część terenu 100MN podlegało lokalnej powodzi w lipcu 1997r. (w granicach określonych na rysunku planu); stanowi obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi; obowiązują zasady określone w rozdziale XI,

19/ teren do docelowego uzbrojenia w sieć elektroenergetyczną N/N kablową, sieć wodociągową, sieć kanalizacji sanitarnej, telekomunikacyjną i gazową,

20/ dopuszczalne poziomy hałasu przyjąć jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej,

21/ dla terenów 100MN; 144MN; 147MN; 151MN; 178MN; 180MN obowiązują warunki zabudowy i zagospodarowania określone odpowiednio w uchwałach Rady Gminy nr IX/89/99, IX/90/99, IX/92/99 z dnia 18 listopada 1999r oraz nr XIX/151/2000 z dnia 23 listopada 2000r.

§ 20. Tereny oznaczone symbolami **47W; 50W; 57W; 60W; 69W; 75W; 87W; 89W; 94W; 99W** przeznacza się pod wody otwarte. Ustala się następujące warunki ich użytkowania:

1/ pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu przepływające wody otwarte (w tym rzekę Ścinawę Niemodlińską - tereny 60W; 69W; 75W; 99W) z możliwością ich regulacji i umocnienia brzegów,

2/ dopuszcza się dodatkowe nasadzenia zieleni wysokiej i niskiej i wprowadzenie urządzeń regulacyjno-przeciwpowodziowych,

3/ zachowaniu podlega istniejąca zieleń wysoka, dopuszcza się sanitarne wycinki drzew oraz wycinki wymagane względami ochrony przeciwpowodziowej,

4/ tereny 60W; 69W; 75W; 99W stanowiące podstawowy element ekosystemu wodno – łąkowo - łąkowego rzeki Ścinawy Niemodlińskiej podlegają szczególnej ochronie w zakresie wprowadzenia zanieczyszczeń do wód płynących i antropopresji oddziałującej na w/ w ekosystem,

5/ dopuszcza się ograniczone, poprzeczne prowadzenie sieci infrastruktury technicznej.

§ 21. Teren oznaczony symbolem **49UTS** przeznacza się pod zabudowę usług turystyki i sportu z zielenią towarzyszącą. Ustala się następujące warunki jego zabudowy i zagospodarowania użytkowania:

1/ zabudowę usług turystyki zrealizować w formie domów lub pawilonów kempingowych lub w całości lub części w formie zabudowy letniskowej; przy czym zabudowa ta nie może zajmować więcej niż 50% powierzchni terenu,

- 2/ zalecana wielkość działki letniskowej nie powinna przekraczać 600m²; w ramach zagospodarowania działki należy przewidzieć min. 2 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych przypadające na 1 domek,
- 3/ wysokość nowej zabudowy nie może przekraczać 1,5 kondygnacji nadziemnych, poziom okapów zasadniczego dachu nie może przekroczyć 3,5m a poziom kalenicy 6,5 m,
- 4/ ze względu na ekspozycję terenu projektowana zabudowa powinna posiadać jednolity wystrój architektoniczny,
- 5/ dopuszcza się na terenie realizację zabudowy usługowej gastronomicznej wg warunków określonych w pkt.3
- 6/ urządzenia i obiekty sportowo-rekreacyjne (np. boiska do gier małych, place zabaw, mini golf, i in.) zrealizować w otoczeniu zieleni,
- 7/ wzdłuż wody stojącej oznaczonej symbolem 47W wydzielić pas plaży trawiastej ogólnodostępnej,
- 8/ utrzymuje się istniejącą zielenią wysoką,
- 9/ na terenie dopuszcza się realizację obiektów małej architektury oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 10/ wewnętrzną obsługę komunikacyjną przyjąć drogami dojazdowymi o szerokościach w liniach rozgraniczających 10m, z zalecanym ruchem pieszo jezdny, z jezdnią szerokości min. 5m,
- 11/ dla terenu wymagane opracowanie planu zagospodarowania,
- 12/ teren do docelowego uzbrojenia w sieć elektroenergetyczną N/N kablową, sieć wodociągową, sieć kanalizacji sanitarnej, telekomunikacyjną i gazową,
- 13/ ogrzewanie obiektów przyjąć w oparciu o niskoemisyjne źródła energii lub wysokosprawne systemy grzewcze opalane paliwem stałym,
- 14/ dopuszczalne poziomy hałasu przyjmować jak dla terenów wypoczynkowo-rekreacyjnych poza miastem,

§ 22. Teren oznaczony symbolem **74NO** przeznacza się pod urządzenia i obiekty oczyszczania ścieków. Ustala się następujące warunki jego zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ utrzymuje się istniejące zagospodarowanie terenu; istniejące urządzenia i obiekty mogą podlegać rozbudowie i modernizacji z uwzględnieniem wymogów technicznych i ochrony sanitarnej,
- 2/ dopuszczalna realizacja nowych urządzeń i obiektów związanych z funkcją terenu; przy czym wysokość zabudowy nie może przekraczać 6m,
- 3/ uciążliwość urządzeń i obiektów nie może wykroczyć poza granice wyznaczonego terenu określonego tytułem prawnym właściciela,
- 4/ w zagospodarowaniu terenu dopuszcza się nasadzenia zieleni (o charakterze izolacyjnym),
- 5/ w obrębie terenu dopuszcza się prowadzenie podziemnych i naziemnych sieci infrastruktury technicznej,
- 6/ teren podlegał lokalnej powodzi w lipcu 1997r. (w granicach określonych na rysunku planu); stanowi obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi; wymagane wprowadzenie zabezpieczeń przeciwpowodziowych.

§ 23. Tereny oznaczone symbolami **76ZN**; **175ZN** przeznacza się pod zielenią nieurządzoną. Ustala się następujące warunki ich użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą zielenią wysoką, średniowysoką i niską; dopuszcza się gospodarcze i sanitarne wycinki oraz dodatkowe nasadzenia zieleni,
- 2/ dopuszczalna korekta terenu 76ZN z 75W oraz 175ZN z 176RR,
- 3/ na terenie 175ZN dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń produkcyjnych związanych z funkcją 176RR,
- 4/ teren 76ZN podlegał lokalnej powodzi w lipcu 1997r. (w granicach określonych na rysunku planu); stanowi obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi.

§ 24. Tereny oznaczone symbolami **85MRj,MN; 125MRj,MN; 130MRj,MN; 141MRj,MN; 142MRj,MN; 170MRj,MN; 174MRj,MN** przeznacza się pod zabudowę mieszkalną zagrodową z dopuszczeniem przekształceń i lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych, niskich budynków mieszkalnych wielorodzinnych w formie „małych domów mieszkalnych” oraz z dopuszczeniem przekształceń i lokalizacji plombowych obiektów lokalnych usług bytowych i zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej. Ustala się następujące warunki ich zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą zabudowę, przy czym istniejące budynki mogą ulegać przebudowie i rozbudowie z uwzględnieniem wymogów ochrony sanitarnej i konserwatorskiej,
- 2/ lokalizacja nowych budynków funkcji podstawowej i funkcji uzupełniających winna odbywać się na zasadach plombowych i odtworzeniowych z uwzględnieniem istniejących linii zabudowy w dostosowaniu architektonicznym do istniejącej zabudowy wsi o zachowanych cechach stylowych,
- 3/ budynki o złym stanie technicznym nie podlegające ochronie konserwatorskiej przeznacza się do wyburzenia,
- 4/ wzdłuż ulicy lokalnej zaleca się przystosowanie parterów budynków na cele usług lokalnych z zakresu handlu, gastronomii, rzemiosła bytowego,
- 5/ architektura i ukształtowanie przebudowywanych i nowych budynków, poprzez układ brył, ukształtowanie dachów, układ i wystrój elewacji oraz materiały winna dostosować obiekty te do historycznie ukształtowanej zabudowy wsi,
- 6/ wysokość przebudowywanej i nowej zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej nie może przekraczać 3 kondygnacji nadziemnych, poziom okapów zasadniczego dachu nie może przekroczyć 6,5 m a poziom kalenicy 12,5 m mierząc od średniego poziomu przy budynku, a wysokość zabudowy wielorodzinnej odpowiednio 9,0m i 15,0m, przy czym dopuszczalna w tej zabudowie 4 kondygnację wykształcić w przestrzeni poddasza,
- 7/ istniejące budynki o 2 kondygnacjach nadziemnych i nieużytkowym poddaszu dachu stromego wyklucza się z nadbudowy przy jednoczesnym dopuszczeniu przebudowy nieużytkowanych poddaszy na cele mieszkalne,
- 8/ dachy strome o nachyleniu 30-45° kryte dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi, w przestrzeni poddaszy zalecana 1 kondygnacja użytkowa,
- 9/ wyklucza się na wszystkich terenach lokalizację usług i przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest ustalenie obowiązku sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko,
- 10/ na terenie 130MRj,MN, na działce o nr ewidencyjnym 608 lokalizuje się stację paliw gazu (LPG), w ramach której mogą być umiejscowione zbiorniki na gaz powierzchniowe i 1 kondygnacyjny pawilon obsługi; wyklucza się na tej działce lokalizację stacji paliw płynnych i innych urządzeń i obiektów technicznego zaplecza motoryzacji; w zagospodarowaniu działek przyległych do działki 608 uwzględnić 10 m strefę od zbiorników gazu, w której wyklucza się zabudowę kubaturową,
- 11/ dopuszcza się inwestycje związane z hodowlą zwierząt wg zasad określonych w rozdziale VII,
- 12/ realizacja obiektów i urządzeń funkcji uzupełniających i z zakresu infrastruktury technicznej wg aktualnych warunków technicznych,
- 13/ teren do docelowego uzbrojenia w sieć elektroenergetyczną N/N kablową, sieć wodociągową, sieć kanalizacji sanitarnej, telekomunikacyjną i gazową,
- 14/ dopuszczalne poziomy hałasu przyjąć jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej.

§ 25. Tereny oznaczone symbolami **101MW,U; 104MW,U** przeznacza się pod zabudowę niską i średniowysoką, mieszkalną wielorodzinną wraz z zabudową usługową. Ustala się następujące warunki ich zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej obowiązują ustalenia zawarte w § 7,
- 2/ wysokość nowej i przebudowywanej zabudowy usługowej nie może przekraczać 2 kondygnacji nadziemnych, poziom okapów zasadniczego dachu nowej zabudowy nie może przekroczyć 2,8 m a poziom kalenicy 5 m,
- 3/ w zabudowie usługowej dopuszcza się lokalizację lokalnych usług z zakresu administracji, handlu, gastronomii, oświaty, zdrowia, kultury, rzemiosła bytowego,

4/ wyklucza się na wszystkich terenach lokalizację usług i przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest ustalenie obowiązku sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko.

§ 26. Teren oznaczony symbolem **102KP** przeznacza się pod zespół garażowy samochodów osobowych z dopuszczeniem jako funkcji uzupełniającej zieleni skwerowej. Ustala się następujące warunki jego zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą zabudowę boksami garażowymi, przy czym istniejące budynki mogą ulegać przebudowie pod kątem nadania im jednolitego wystroju architektonicznego,
- 2/ projektowaną zabudowę garażową realizować w formie parterowych zespołów o jednolitym wystroju architektonicznym
- 3/ place manewrowe i drogi wewnętrzne wyposażyć w nawierzchnie utwardzone,
- 4/ wody opadowe z placów manewrowych po ich podczyszczeniu (separacji) odprowadzić do kanalizacji deszczowej,
- 5/ w zagospodarowaniu terenu uwzględnić nasadzenia zieleni,
- 6/ utrzymuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej z możliwością ich modernizacji i przebudowy; realizacja nowych obiektów i urządzeń funkcji uzupełniających z zakresu infrastruktury technicznej wg aktualnych warunków technicznych,
- 7/ teren przewidziany do uzbrojenia w sieci elektroenergetyczną, wodociągową, kanalizacji deszczowej,
- 8/ w obrębie terenu dopuszcza się prowadzenie podziemnych sieci infrastruktury technicznej.

§ 27. Tereny oznaczone symbolami **109MRj,MNp; 110MRj,MNp; 127MRj,MNp** przeznacza się pod zabudowę mieszkalną zagrodową, jednorodzinną oraz niskich budynków mieszkalnych wielorodzinnych w formie „małych domów mieszkalnych” z dopuszczeniem przekształceń i lokalizacji plombowych obiektów lokalnych usług lub usług wbudowanych. Ustala się następujące warunki ich zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą zabudowę, przy czym istniejące budynki mogą ulegać przebudowie i rozbudowie z uwzględnieniem wymogów ochrony sanitarnej i konserwatorskiej,
- 2/ lokalizacja nowych budynków funkcji podstawowej i funkcji uzupełniających winna odbywać się na zasadach plombowych i odtworzeniowych z uwzględnieniem istniejących linii zabudowy, w dostosowaniu architektonicznym do istniejącej zabudowy wsi o zachowanych cechach stylowych,
- 3/ budynki o złym stanie technicznym nie podlegające ochronie konserwatorskiej przeznacza się do wyburzenia,
- 4/ wyklucza się lokalizację usług i przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest ustalenie obowiązku sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko,
- 5/ architektura i ukształtowanie przebudowywanych i nowych budynków, poprzez układ brył, ukształtowanie dachów, układ i wystrój elewacji oraz materiały winna dostosować obiekty te do historycznie ukształtowanej zabudowy wsi,
- 6/ wysokość przebudowywanej i nowej zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej nie może przekraczać 3 kondygnacji nadziemnych, poziom okapów zasadniczego dachu nie może przekroczyć 6,0 m a poziom kalenicy 12,5 m mierząc od średniego poziomu przy budynku, a wysokość zabudowy wielorodzinnej odpowiednio 9,0m i 15,0m, przy czym dopuszczalna w tej zabudowie 4 kondygnacja powinna być wykształcona w przestrzeni poddasza,
- 7/ dachy strome o nachyleniu 30-45° kryte dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi, w przestrzeni poddaszy zalecana 1 kondygnacja użytkowa,
- 8/ dopuszcza się inwestycje związane z hodowlą zwierząt wg zasad określonych w rozdziale VII,
- 9/ realizacja obiektów i urządzeń funkcji uzupełniających i z zakresu infrastruktury technicznej wg aktualnych warunków technicznych,
- 10/ teren do docelowego uzbrojenia w sieć elektroenergetyczną N/N kablową, sieć wodociągową, sieć kanalizacji sanitarnej, telekomunikacyjną i gazową,
- 11/ dopuszczalne poziomy hałasu przyjąć jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej.

§ 28. Tereny oznaczone symbolami **113UO; 126UO** przeznacza się pod obiekty i urządzenia oświaty z dopuszczeniem obiektów sportu i rekreacji. Ustala się następujące warunki ich zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą zabudowę z dopuszczeniem jej przebudowy i rozbudowy powierzchniowej,
- 2/ dopuszcza się realizację nowych obiektów w nawiązaniu do architektury istniejących budynków,
- 3/ projektowane obiekty realizować jako budynki niskie, wolnostojące, o wysokości do 3 kondygnacji nadziemnych,
- 4/ poziom okapów zasadniczego dachu w budynkach projektowanych nie może przekroczyć 7,5m a poziom kalenicy 14 m mierząc od średniego poziomu przy budynku,
- 5/ w programie urządzeń sportowych na terenie szkolnym 113UO zaleca się realizację boisk (do gier małych), basenu kąpielowego, bieżni i skoczni; a na terenie przedszkola 47UO placu zabaw,
- 6/ w zagospodarowaniu terenu uwzględniać parkingi dla zatrudnionych,
- 7/ powierzchnia terenu nie wykorzystana pod zabudowę i inne urządzenia towarzyszące, z wyłączeniem terenu pod niezbędną komunikację wewnętrzną i parkingi, powinna być zagospodarowana zielenią urządzoną typu parkowego z dopuszczeniem urządzeń rekreacyjnych,
- 8/ realizacja obiektów i urządzeń funkcji uzupełniających i z zakresu infrastruktury technicznej wg aktualnych warunków technicznych,
- 9/ tereny do uzbrojenia w sieć elektroenergetyczną, sieć wodociągową, sieć kanalizacji sanitarnej, telekomunikacyjną i gazową,
- 10/ dopuszczalne poziomy hałasu przyjmować jak dla terenów zabudowy związanej z wielogodzinnym pobytom dzieci i młodzieży.

§ 29. Tereny oznaczone symbolami **114AUC; 118AUC; 119AUC** przeznacza się pod zabudowę usług skoncentrowanych w zakresie handlu, gastronomii, zdrowia, kultury, administracji, usług bytowych z dopuszczeniem jako funkcji uzupełniającej mieszkalnictwa rodzinnego i zbiorowego.

Ustala się następujące warunki ich zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą zabudowę, przy czym istniejące budynki mogą ulegać przebudowie i rozbudowie z uwzględnieniem wymogów ochrony sanitarnej i konserwatorskiej,
- 2/ dopuszcza się lokalizację nowych budynków funkcji podstawowej i funkcji uzupełniających na zasadach odtworzeniowych w dostosowaniu architektonicznym do istniejącej zabudowy wsi o zachowanych cechach stylowych,
- 3/ budynki i obiekty o złym stanie technicznym przeznacza się do wyburzenia,
- 4/ zaleca się przystosowanie parterów budynków na cele usług lokalnych z zakresu handlu i gastronomii,
- 5/ architektura i ukształtowanie przebudowywanych i nowych budynków, poprzez układ brył, ukształtowanie dachów, układ i wystrój elewacji oraz materiały winna dostosować obiekty te do historycznie ukształtowanej zabudowy wsi,
- 6/ linie zabudowy projektowanej zabudowy dostosować do zabudowy istniejącej,
- 7/ wysokość przebudowywanej i nowej zabudowy nie może przekraczać 3 kondygnacji nadziemnych, poziom okapów zasadniczego dachu nie może przekroczyć 6,5m a poziom kalenicy 12,5 m mierząc od średniego poziomu przy budynku,
- 8/ istniejące budynki o 2-ch kondygnacjach nadziemnych i dachu stromym wyklucza się z nadbudowy przy jednoczesnym dopuszczeniu przebudowy nieużytkowych poddaszy na cele mieszkalne,
- 9/ dachy strome o nachyleniu 35-45° kryte dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi, w przestrzeni poddaszy zalecana 1 kondygnacja użytkowa,
- 10/ realizacja obiektów i urządzeń funkcji uzupełniających i z zakresu infrastruktury technicznej wg aktualnych warunków technicznych,
- 11/ teren do uzbrojenia w sieć elektroenergetyczną, sieć wodociągową, sieć kanalizacji sanitarnej, telekomunikacyjną i gazową.

§ 30. Teren oznaczony symbolem **116UH** przeznacza się pod usługi handlu z dopuszczeniem usług „małej” gastronomii i rzemiosła bytowego. Ustala się następujące warunki jego zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą zabudowę, przy czym istniejące budynki mogą ulegać modernizacji,
- 2/ utrzymuje się istniejącą linię zabudowy i istniejącą wysokość zabudowy,
- 3/ architektura i ukształtowanie zabudowy, poprzez układ i wystrój elewacji oraz materiały winna dostosować tę zabudowę do historycznie ukształtowanej zabudowy wsi,
- 4/ realizacja obiektów i urządzeń funkcji uzupełniających i z zakresu infrastruktury technicznej wg aktualnych warunków technicznych,
- 5/ teren do docelowego uzbrojenia w sieć elektroenergetyczną, sieć wodociągową, sieć kanalizacji sanitarnej, telekomunikacyjną i gazową.

§ 31. Teren oznaczony symbolem **117UI,UK** przeznacza się pod zabudowę usług innych (remiza OSP) z dopuszczeniem jako funkcji uzupełniającej usług kultury, handlu, gastronomii.

Ustala się następujące warunki ich zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą zabudowę, przy czym może ona ulegać przebudowie i rozbudowie poziomej z uwzględnieniem wymogów ochrony sanitarnej i konserwatorskiej,
- 2/ dopuszcza się lokalizację nowych budynków funkcji podstawowej i funkcji uzupełniających przybudowanych od strony północnej w linii zabudowy budynku remizy,
- 3/ architektura i ukształtowanie przebudowywanych i nowych budynków, poprzez układ brył, ukształtowanie dachów, układ i wystrój elewacji oraz materiały winna dostosować obiekty te do historycznie ukształtowanej zabudowy wsi,
- 4/ wysokość przebudowywanej i nowej zabudowy nie może przekraczać 3 kondygnacji nadziemnych, poziom okapów zasadniczego dachu nie może przekroczyć 6,0m a poziom kalenicy 12 m mierząc od średniego poziomu przy budynku,
- 5/ dachy strome o nachyleniu 30-45° kryte dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi, w przestrzeni poddaszy należy umieścić 1 kondygnację użytkową,
- 6/ realizacja obiektów i urządzeń funkcji uzupełniających i z zakresu infrastruktury technicznej wg aktualnych warunków technicznych,
- 7/ teren do docelowego uzbrojenia w sieć elektroenergetyczną, sieć wodociągową, sieć kanalizacji sanitarnej, telekomunikacyjną i gazową.

§ 32. Teren oznaczony symbolem **128UR,MN** przeznacza się pod zabudowę mieszkalną rodzinną niskiej intensywności z usługami rzemieślniczymi. Ustala się warunki jego zabudowy i zagospodarowania jak w § 6 niniejszego rozdziału pkt.5, 7 ÷ 14 oraz następujące dodatkowe ustalenia:

- 1/ wydziela się minimum 2 działki pod zabudowę mieszkalną wolnostojącą oraz obiekty i urządzenia związane z funkcją podstawową oraz pod zabudowę rzemieślniczą,
- 2/ w zagospodarowaniu każdej działki uwzględnić parking dla korzystających z usług i zatrudnionych,
- 3/ dopuszczalne poziomy hałasu przyjąć jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi.

§ 33. Teren oznaczony symbolem **133UO,MZ** przeznacza się pod usługi oświaty, mieszkalnictwa zbiorowego z uzupełniającymi funkcjami związanymi z rekreacją i usługami sportu. Ustala się następujące warunki ich zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ utrzymuje się zabytkowy zespół pałacowo - parkowy (wpisany do rejestru zabytków) z ograniczonym zakresem jego przebudowy,
- 2/ zachowania wymaga istniejący układ historycznej zabudowy, zewnętrzny i wewnętrzny wystrój zawierający elementy o wartościach kulturowych; ewentualne zmiany każdorazowo wymagają konsultacji i zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- 3/ dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń uzupełniających np.: systemów przeciwpożarowych, systemów ochrony mienia, systemów nagłośnienia itp.,
- 4/ utrzymuje się istniejącą pozostałą zabudowę działki, z możliwością przebudowy i rozbudowy przy zachowaniu architektury obiektów bez zasadniczych zmian,

- 5/ rewaloryzacji lub likwidacji wymagają obiekty dysharmonizujące zespół pałacowo-parkowy,
- 6/ powierzchnia działki nie wykorzystana pod zabudowę i inne urządzenia, z wyłączeniem terenu pod niezbędną komunikację wewnętrzną, powinna być zagospodarowana zielenią urządzoną typu parkowego z dopuszczeniem urządzeń rekreacyjnych i obiektów małej architektury w tym dla niepełnosprawnych – wymagana rewaloryzacja założenia parkowego, utrzymania wymaga zabytkowy drzewostan parku,
- 7/ kolorystyka - zaleca się odtworzenie historycznej kolorystyki z okresu budowy obiektów głównych,
- 8/ na terenie dopuszczalna realizacja obiektów i sieci infrastruktury technicznej; teren przewidziany do uzbrojenia w sieć wodociągową, kanalizacyjną, energetyczną, telekomunikacyjną, gazową,
- 9/ ogrzewanie zabudowy w oparciu o niskoemisyjne źródła energii (gaz, olej opałowy, energia elektryczna) lub wysokosprawne systemy grzewcze opalane paliwem stałym,
- 10/ dopuszczalne poziomy hałasu przyjąć jak dla terenów zabudowy związanej z wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży.

§ 34. Teren oznaczony symbolem **134RUL** przeznaczony jest pod urządzenia obsługi leśnictwa (nadleśnictwo). Ustala się następujące warunki jego użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą zabudowę związaną z funkcją terenu z możliwością jej modernizacji i przebudowy;
- 2/ dopuszcza się przekształcenie części zabudowy na cele mieszkalnictwa wielorodzinnego lub mieszkalnictwa zbiorowego,
- 3/ dopuszcza się realizację nowej zabudowy o architekturze nawiązującej do zabudowy istniejącej,
- 4/ uciążliwość funkcji usługowych, składowych nie może wykraczać poza granice prawne właściciela działki,
- 5/ wyklucza się lokalizację usług i przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest ustalenie obowiązku sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko,
- 6/ wyklucza się składowanie, na wolnym powietrzu lub w niezadaszonych budowlach, substancji i materiałów powodujących zanieczyszczenie powietrza, gleby i wód podziemnych,
- 7/ realizacja obiektów i urządzeń funkcji uzupełniających i z zakresu infrastruktury technicznej wg aktualnych warunków technicznych,
- 8/ teren do docelowego uzbrojenia w sieć elektroenergetyczną N/N kablową, sieć wodociągową, sieć kanalizacji sanitarnej, telekomunikacyjną i gazową,
- 9/ dopuszczalne poziomy hałasu przyjąć jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej..

§ 35. Teren oznaczony symbolem **135UZ,MN,UK** przeznaczony jest pod usługi zdrowia lub pod funkcję mieszkalnictwa rodzinnego, zbiorowego, usługi kultury; dopuszczalne uzupełniające funkcje związane z rekreacją. Ustala się następujące warunki ich zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ utrzymuje się zabytkowy zespół pałacowo - parkowy (tzw. „Starą Willę” d. pałacyk - wpisana do rejestru zabytków) z ograniczonym zakresem jego przebudowy,
- 2/ zachowania wymaga istniejący układ historycznej zabudowy, zewnętrzny i wewnętrzny wystrój zawierający elementy o wartościach kulturowych; ewentualne zmiany każdorazowo wymagają konsultacji i zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- 3/ dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń uzupełniających np.: systemów przeciwpożarowych, systemów ochrony mienia, systemów nagłośnienia itp.,
- 4/ utrzymuje się istniejącą pozostałą zabudowę działki, z możliwością przebudowy i rozbudowy przy zachowaniu architektury obiektów bez zasadniczych zmian,
- 5/ rewaloryzacji lub likwidacji wymagają obiekty dysharmonizujące zespół pałacowo-parkowy,
- 6/ powierzchnia działki nie wykorzystana pod zabudowę i inne urządzenia, z wyłączeniem terenu pod niezbędną komunikację wewnętrzną, powinna być zagospodarowana zielenią urządzoną typu parkowego z dopuszczeniem urządzeń rekreacyjnych i obiektów małej architektury, w tym dla niepełnosprawnych – wymagana rewaloryzacja założenia parkowego, utrzymania wymaga zabytkowy drzewostan parku,

- 7/ kolorystyka - zaleca się odtworzenie historycznej kolorystyki z okresu budowy obiektów głównych,
- 8/ na terenie dopuszczalna realizacja obiektów i sieci infrastruktury technicznej; teren przewidziany do uzbrojenia w sieć wodociągową, kanalizacyjną, energetyczną, telekomunikacyjną, gazową,
- 9/ ogrzewanie zabudowy w oparciu o niskoemisyjne źródła energii (gaz, olej opałowy, energia elektryczna) lub wysokosprawne systemy grzewcze opalane paliwem stałym,
- 10/ dopuszczalne poziomy hałasu przyjmować jak dla terenów zabudowy szpitali i placówek służby zdrowia, a w przypadku przeznaczenia obiektu na cele mieszkaniowe – jak dla terenów mieszkaniowych.

§ 36. Teren oznaczony symbolem **137MZ,UG** przeznacza się pod mieszkalnictwo zbiorowe (motel, hotel), usługi gastronomiczne lub inne usługi nieuciążliwe ; dopuszczalne uzupełniające funkcje związane z turystyką (pensjonat), rekreacją, mieszkalnictwem. Ustala się następujące warunki ich zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ utrzymuje się zabytkową zabudowę, w tym młyna wodnego, z zachowaniem oryginalnych urządzeń młyńskich o wybitnych walorach historyczno-technicznych, wchodzącego w skład zespołu pałacowo - parkowego wpisanego do rejestru zabytków, z ograniczonym zakresem jej przebudowy i rozbudowy oraz realizacji nowej zabudowy, w dostosowaniu do określonych dla terenu funkcji,
- 2/ zachowania wymaga istniejący układ historycznej zabudowy, zewnętrzny i wewnętrzny wystrój zawierający elementy o wartościach kulturowych; ewentualne zmiany każdorazowo wymagają konsultacji i zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- 3/ dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń uzupełniających np.: systemów przeciwpożarowych, systemów ochrony mienia, systemów nagłośnienia itp., i innych związanych z funkcją terenu,
- 4/ rewaloryzacji lub likwidacji wymagają obiekty dysharmonizujące,
- 5/ powierzchnia działki nie wykorzystana pod zabudowę i inne urządzenia, z wyłączeniem terenu pod niezbędną komunikację wewnętrzną, powinna być zagospodarowana zielenią urządzoną typu parkowego z dopuszczeniem urządzeń rekreacyjnych i obiektów małej architektury; wymagana rewaloryzacja założenia parkowego, utrzymania wymaga zabytkowy drzewostan parku,
- 6/ na terenie dopuszczalna realizacja obiektów i sieci infrastruktury technicznej; teren przewidziany do uzbrojenia w sieć wodociągową, kanalizacyjną, energetyczną, telekomunikacyjną, gazową,
- 7/ ogrzewanie zabudowy w oparciu o niskoemisyjne źródła energii (gaz, olej opałowy, energia elektryczna) lub wysokosprawne systemy grzewcze opalane paliwem stałym,
- 8/ dopuszczalne poziomy hałasu przyjąć jak dla terenów zabudowy zbiorowego zamieszkania.

§ 37. Tereny oznaczone symbolami **130aUR; 140UR; 173UR** przeznacza się pod zabudowę usług rzemiosła. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą zabudowę, przy czym istniejące budynki mogą ulegać przebudowie i rozbudowie,
- 2/ budynki gospodarcze, garażowe i usługowo-produkcyjne o złym stanie technicznym nie podlegające ochronie konserwatorskiej przeznacza się do wyburzenia,
- 3/ uciążliwość usług rzemiosła nie może wykraczać poza granice prawne właściciela działki,
- 4/ wyklucza się składowanie, na wolnym powietrzu lub w niezadaszonych budowlach, substancji i materiałów powodujących zanieczyszczenie powietrza, gleby i wód podziemnych,
- 5/ wymagana regulacja stanu formalno-prawnego w zakresie ochrony środowiska,
- 6/ dopuszczalne wydzielanie wewnętrzne posesji poprzez wprowadzanie pełnych murów i ogrodzeń o wysokości do 2m lub zimozielonych żywopłotów strzyżonych o wysokości do 2m.

§ 38. Teren oznaczony symbolem **143NO** przeznacza się pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej –sieciami przepompownię ścieków komunalnych. Ustala się następujące warunki jego zabudowy i użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą zabudowę, przy czym istniejące obiekty i urządzenia mogą podlegać przebudowie i rozbudowie z uwzględnieniem wymogów technicznych i ochrony sanitarnej,

- 2/ uciążliwość urządzeń winna ograniczać się do granic działki
- 3/ wysokość elementów nadziemnych nie może przekraczać 1,5m.

§ 39. Tereny oznaczone symbolami **147MNp** przeznacza się pod niską zabudowę mieszkalną rodzinną z dopuszczeniem nieuciążliwych zakładów pracy i nieuciążliwych usług zasadniczo wbudowanych w parterowe kondygnacje budynków mieszkalnych. Ustala się warunki zabudowy jak w § 6 pkt 5, 7÷14 oraz wprowadza się następujące dodatkowe warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ dopuszcza się realizację części ogrodzeń poszczególnych działek w formie muru pełnego,
- 2/ dopuszczalne poziomy hałas przyjąć jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi.

§ 40. Teren oznaczony symbolami **150KP,ZI** przeznacza się pod ogólnodostępny plac parkingowy samochodów osobowych z dopuszczeniem jako funkcji uzupełniającej zieleni skwerowej.

Ustala się następujące warunki ich zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ istniejące zagospodarowanie terenu poddaje się przebudowie uwzględniającej aktualne wymogi ochrony środowiska i sanitarnej oraz konserwatorskiej,
- 2/ w obrębie parkingu dopuszcza się lokalizację urządzeń związanych z funkcjonowaniem kościoła i cmentarza, małej architektury, oświetlenia i urządzeń telekomunikacyjnych,
- 3/ place postojowe i drogi wewnętrzne winny posiadać nawierzchnie utwardzone, z których wody opadowe do kanalizacji deszczowej odprowadzić po ich separacji,
- 4/ zalecane wprowadzenie zieleni średniej i wysokiej,
- 5/ realizacja obiektów i urządzeń funkcji uzupełniających i z zakresu infrastruktury technicznej wg aktualnych warunków technicznych,
- 6/ w obrębie terenu dopuszcza się prowadzenie podziemnych sieci infrastruktury technicznej.

§ 41. Teren oznaczony symbolem **155UKs,ZC** przeznacza się pod usługi kultury sakralnej i kultu religijnego oraz cmentarza. Ustala się następujące warunki ich zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ utrzymuje się zabytkowy rzymsko-katolicki kościół parafialny z wykluczeniem jego przebudowy i rozbudowy,
- 2/ zachowania wymaga zewnętrzny i wewnętrzny wystrój kościoła w jego historycznie ukształtowanej formie,
- 3/ dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń uzupełniających np.: systemów przeciwpożarowych, systemów ochrony mienia, systemów nagłośnienia itp.,
- 4/ dopuszcza się umieszczanie (wmurowywanie) na ścianach przyziemia tablic pamiątkowych, epitafiów lub płaskorzeźb,
- 5/ powierzchnia działki nie wykorzystana pod zabudowę i inne urządzenia, z wyłączeniem terenu pod niezbędną komunikację wewnętrzną, powinna być zagospodarowana zielenią urządzoną typu parkowego z dopuszczeniem urządzeń rekreacyjnych i obiektów małej architektury,
- 6/ wyklucza się wprowadzanie elementów przestrzennych ograniczających lub pogarszających ekspozycję kościoła,
- 7/ kolorystyka - zaleca się odtworzenie historycznej kolorystyki z okresu budowy kościoła,
- 8/ utrzymuje się zasadniczo istniejące ogrodzenie od strony południowej; od strony zachodniej, wschodniej i północnej zalecane wprowadzenie ogrodzenia w formie zimozielonego żywopłotu strzyżonego o wysokości do 1,0m,
- 9/ dopuszczalna realizacja obiektów i sieci infrastruktury technicznej; teren przewidziany do uzbrojenia w sieć wodociągową, kanalizacyjną, energetyczną, telekomunikacyjną, gazową,
- 10/ utrzymuje się istniejący cmentarz,
- 11/ dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących związanych z funkcją terenu w tym dom przedpogrzebowy,
- 12/ dopuszcza się realizację ogrodzenia w formie muru pełnego o wysokości do 2 m,
- 13/ utrzymuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy,
- 14/ teren powiązać funkcjonalnie z terenem 150KP,ZI,

15/ na terenie cmentarza dopuszcza się nasadzenia zieleni wysokiej; zalecana zieleń zimozielona.

§ 42. Teren oznaczony symbolem **157RP** przeznacza się pod uprawy polowe, zieleń izolacyjną od cmentarza lub włączenie w części do terenu 156MN.

Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ teren znajdujący się w strefie sanitarnej cmentarza wyłącza się z zabudowy; dopuszczalne w tej strefie nasadzenia zieleni wysokiej i niskiej i włączenie terenu do terenu cmentarza 155UKs,ZC,
- 2/ w przypadku włączenia do terenu 156MN wyklucza się wprowadzenie zabudowy w strefie sanitarnej cmentarza,
- 3/ w ramach użytkowania rolnego wyklucza się w strefie sanitarnej cmentarza nasadzenia roślin do bezpośredniej konsumpcji.

§ 43. Teren oznaczony symbolem **158A** przeznacza się pod zabudowę administracji (samorządowej, bankowej, lokalnych jednostek gospodarczych, usług lokalnych) z dopuszczeniem awaryjnej funkcji mieszkaniowej administratora budynku. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą zabudowę, która może ulegać przebudowie i rozbudowie,
- 2/ wysokość nowej i przebudowywanej zabudowy nie może przekroczyć 4 kondygnacji nadziemnych, poziom okapów zasadniczego dachu nie może przekroczyć 9,5 m, a poziom kalenicy 15,5 m;
- 3/ dla zabudowy gospodarczej i garażowej wartości te wynoszą odpowiednio: 2 kondygnacje nadziemne, poziom okapów zasadniczego dachu nie może przekroczyć 2,8 m, a poziom kalenicy 5 m,
- 4/ dopuszcza się doświetlenie poddasza prostokątnymi oknami połaciowymi,
- 5/ budynki gospodarcze, garażowe i uzupełniające o złym stanie technicznym nie podlegające ochronie konserwatorskiej oraz kolidujące z wymogami tej ochrony przeznacza się do wyburzenia,
- 6/ powierzchnia terenu nie wykorzystana pod zabudowę i inne urządzenia, z wyłączeniem terenu pod niezbędną komunikację wewnętrzną, powinna być zagospodarowana zielenią urządzoną typu skwerowo-parkowego.

§ 44. Teren oznaczony symbolem **81aZC** przeznacza się na cele cmentarza komunalnego (parafialnego), dla którego obowiązują warunki zabudowy i zagospodarowania jak w § 41 pkt 11, 12, 13, 15, a teren **162ZCz** pod cmentarz zamknięty. Ustala się następujące dodatkowe warunki ich zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ teren 162ZCz funkcjonalnie powiązać z terenem 163 UKs,
- 2/ teren 81aZC stanowi rezerwę pod cmentarz; w zagospodarowaniu uwzględnić pas zieleni izolacyjnej od strony zachodniej o szerokości 40-50m.

§ 45. Teren oznaczony symbolem **163UKs** przeznacza się pod usługi kultury sakralnej, kultu religijnego. Ustala się następujące warunki ich zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ utrzymuje się zabytkową kaplicę z możliwością ograniczonej przebudowy przy zachowaniu architektury obiektu bez zasadniczych zmian,
- 2/ ogrodzenie przy kaplicy wpisane do ewidencji zabytków podlega ochronie konserwatorskiej,
- 3/ modernizacja kaplicy i jego ogrodzenie wymagają uzgodnień z Opolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- 4/ dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń uzupełniających np.: systemów przeciwpożarowych, systemów ochrony mienia, systemów nagłośnienia itp.,
- 5/ dopuszcza się umieszczanie (wmurowywanie) na ścianach przyziemia tablic pamiątkowych, epitafiów lub płaskorzeźb,
- 6/ powierzchnia działki nie wykorzystana pod zabudowę i inne urządzenia, z wyłączeniem terenu pod niezbędną komunikację wewnętrzną, powinna być zagospodarowana zielenią urządzoną typu parkowego z dopuszczeniem obiektów małej architektury,
- 7/ wyklucza się wprowadzanie elementów przestrzennych ograniczających lub pogarszających ekspozycję kościoła,
- 8/ dopuszczalna realizacja obiektów i sieci infrastruktury technicznej; teren przewidziany do uzbrojenia w sieć wodociagową, kanalizacyjną, energetyczną, telekomunikacyjną, gazową.

§ 46. Teren oznaczony symbolem **165RPR** przeznacza się pod zabudowę związaną z obiektami i urządzeniami produkcji gospodarki ogrodniczej.

Ustala się następujące warunki ich zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ utrzymuje się istniejący kompleks szklarniowy z urządzeniami towarzyszącymi, przy czym istniejące obiekty i urządzenia mogą podlegać modernizacji, przebudowie lub likwidacji,
- 2/ dopuszcza się na terenie lokalizację budynku mieszkalnego jednorodzinnego właściciela (gospodarstwa ogrodniczego),
- 3/ wymagana regulacja stanu formalno-prawnego w zakresie ochrony środowiska; uciążliwość kompleksu szklarniowego ograniczyć do granic własności określonej tytułem prawnym właściciela,
- 4/ wyklucza się lokalizację usług i przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagających sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko i przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko może być wymagany,
- 5/ wysokość zabudowy szklarniowej nie może przekraczać 5,0 m,
- 6/ ogrzewanie zespołu szklarniowego przyjąć w oparciu o niskoemisyjne źródła energii lub wysokosprawne systemy grzewcze opalane paliwem stałym,
- 7/ dla projektowanej zabudowy mieszkalnej właściciela przyjąć ustalenia określone w § 19,
- 8/ dopuszcza się likwidację kompleksu szklarniowego i włączenie go w całości lub części do terenu 164MN,U przyjmując ustalenia określone w § 6,
- 9/ gospodarkę odpadami prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami, minimalizując ich ilość i zapewniając ich odzysk,
- 10/ wyklucza się składowanie, na wolnym powietrzu lub w niezadaszonych budowlach, substancji i materiałów powodujących zanieczyszczenie powietrza, gleby i wód podziemnych,
- 11/ realizacja obiektów i urządzeń funkcji uzupełniających i z zakresu infrastruktury technicznej wg aktualnych warunków technicznych,
- 12/ docelowo teren przewidziano do uzbrojenia w sieć elektroenergetyczną kablową N/N, sieć wodociągową, sieć kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, telekomunikacyjną i gazową.

§ 47. Teren oznaczony symbolem **169MW,UR** przeznacza się pod zabudowę niską i średniowysoką, mieszkalną wielorodzinną oraz zabudowę usług rzemiosła. Ustala się następujące warunki ich zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ istniejąca zabudowa mieszkalna (budynek mieszkalny – przy ul.Zamkowej 3) wpisana do ewidencji zabytków podlega ochronie konserwatorskiej; modernizacje i przebudowy wymagają uzgodnień z Opolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- 2/ nową zabudowę mieszkaniową dowiązać architektonicznie do zabudowy istniejącej (wysokość, kształt dachu),
- 3/ wysokość nowej i przebudowywanej zabudowy usługowej nie może przekraczać 2 kondygnacji nadziemnych, poziom okapów zasadniczego dachu nowej zabudowy nie może przekroczyć 2,8 m a poziom kalenicy 5 m,
- 4/ w zabudowie usługowej dopuszcza się lokalizację lokalnych usług rzemiosła usługowego,
- 5/ dopuszcza się wtórny podział terenu i wydzielenie zabudowy usługowej; obsługę komunikacyjną zapewnić drogami dojazdowymi o szerokości w liniach rozgraniczenia - min.10m ,
- 6/ wyklucza się lokalizację usług i przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- 7/ dopuszczalne poziomy hałasu przyjąć jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej.

§ 48. Teren oznaczony symbolem **171MT** przeznacza się obiekty i urządzenia gospodarki mieszkaniowej (lub funkcje magazynowo-składowe, administracyjne). Ustala się następujące warunki jego zabudowy i użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą zabudowę, która może ulegać przebudowie i rozbudowie,
- 2/ wysokość nowej i przebudowywanej zabudowy nie może przekraczać 2 kondygnacji nadziemnych,
- 3/ budynki w złym stanie technicznym nie objęte ochroną konserwatorską podlegają rozbiórce,

- 4/ dopuszcza się wtórny podział terenu,
- 5/ na terenie przewiduje się budowę i rozbudowę istniejących obiektów i sieci infrastruktury technicznej,
- 6/ wyklucza się lokalizację usług i przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- 7/ realizacja obiektów i urządzeń funkcji uzupełniających i z zakresu infrastruktury technicznej wg aktualnych warunków technicznych,
- 8/ teren do docelowego uzbrojenia w sieć elektroenergetyczną, sieć wodociągową, sieć kanalizacji deszczowej, telekomunikacyjną,
- 9/ ogrzewanie obiektów docelowo przyjąć w oparciu o niskoemisyjne źródła energii lub wysoko-sprawne systemy grzewcze opalane paliwem stałym.

§ 49. Teren oznaczony symbolem **172MN,UKs** przeznacza się pod zabudowę niską, mieszkalną jednorodziną z dopuszczeniem przeznaczenia części budynku na wykonywanie działalności gospodarczej przez właściciela budynku oraz pod usługi kultury sakralnej, kultu religijnego. Dla zabudowy mieszkalnej ustala się warunki zabudowy jak w § 19, a dla obiektu sakralnego jak w § 45 z wyjątkiem pkt.2.

§ 50. Tereny oznaczone symbolami **78RR; 176RR** przeznacza się pod wody otwarte – stawy rybne. Ustala się następujące warunki ich użytkowania:

- 1/ pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu istniejący staw rybny na terenie 176RR z możliwością jego regulacji i umocnienia brzegów,
- 2/ dopuszcza się na brzegach dodatkowe nasadzenia zieleni wysokiej i niskiej oraz wprowadzenie urządzeń regulacyjno-przeciwpowodziowych,
- 3/ zachowaniu podlega istniejąca zieleń wysoka, dopuszcza się sanitarne wycinki drzew oraz wycinki wymagane względami ochrony przeciwpowodziowej,
- 4/ dopuszcza się ograniczone, poprzeczne prowadzenie sieci infrastruktury technicznej.

§ 51. Teren oznaczony symbolem **182US-1** przeznacza się pod obiekty i urządzenia sportu z dopuszczeniem obiektów mieszkalnictwa zbiorowego, rekreacji i usług handlu, gastronomii. Ustala się następujące warunki jego zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą zabudowę i zagospodarowanie z dopuszczeniem jej przebudowy i rozbudowy powierzchniowej,
- 2/ dopuszcza się realizację nowej zabudowy w nawiązaniu do istniejących obiektów,
- 3/ projektowane budynki realizować jako budynki niskie, wolnostojące, o wysokości do II kondygnacji nadziemnych, z dachami stromymi o nachyleniu połaci $30^{\circ} \div 45^{\circ}$ (II kondygnacja jako poddasze użytkowe), w dostosowaniu architektonicznym do istniejącej zabudowy wsi o zachowanych cechach stylowych,
- 4/ poziom okapów zasadniczego dachu nie może przekroczyć 5,5m a poziom kalenicy 10 m mierząc od średniego poziomu przy budynku,
- 5/ w programie urządzeń sportowych zaleca się m.in.: boisko piłki nożnej, boiska do gier małych, korty tenisowe, urządzenia lekkoatletyczne oraz obiekty i urządzenia treningowe,
- 6/ w zagospodarowaniu terenu uwzględnić utwardzony parking,
- 7/ powierzchnia terenu nie wykorzystana pod zabudowę i inne urządzenia towarzyszące, z wyłączeniem terenu pod niezbędną komunikację wewnętrzną i parkingi, powinna być zagospodarowana zielenią urządzoną typu parkowego z dopuszczeniem urządzeń rekreacyjnych,
- 8/ realizacja obiektów i urządzeń funkcji uzupełniających i z zakresu infrastruktury technicznej wg aktualnych warunków technicznych,
- 9/ teren do docelowego uzbrojenia w sieć elektroenergetyczną, sieć wodociągową, sieć kanalizacji sanitarnej, telekomunikacyjną i gazową,

§ 52. Teren oznaczony symbolem **185US-2** przeznacza się pod obiekty i urządzenia sportu z dopuszczeniem obiektów rekreacji i usług handlu. Ustala się następujące warunki jego zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ w programie urządzeń sportowych zaleca się m.in.: basen otwarty lub kryty, siłownię, hale sportową (lub obiekt wielofunkcyjny), mini golf, boisko piłki nożnej, boiska do gier małych, korty tenisowe, urządzenia lekkoatletyczne oraz obiekty i urządzenia treningowe,
- 2/ warunki realizacji przyjęć jak dla projektowanych budynków na terenie 182US-1 określonych w § 51 pkt 3 i 4,
- 3/ w przypadku realizacji hali sportowej dopuszcza się jej zagłębienie poniżej poziomu terenu,
- 4/ teren powiązać funkcjonalnie z terenem 182US-1.

§ 53. Tereny oznaczone symbolami **01KG; 02KG** przeznacza się pod obiekty i urządzenia komunikacji i transportu samochodowego - ulica główna. Ustala się następujące warunki jego zabudowy i użytkowania:

- 1/ istniejąca droga wojewódzka 405 Niemodlin - Korfantów i projektowane obejście wsi Tułowice od strony zachodniej w ciągu tej drogi;
- 2/ przyjmuje się szerokość w liniach rozgraniczających na 25m,
- 3/ jezdnia pojedyncza o szerokości 2x3,5m; zalecany chodnik o szerokości min. 2m od strony zabudowy wsi,
- 4/ pozostałe parametry wg branżowych warunków technicznych,
- 5/ dopuszczalne wprowadzenie obiektów małej architektury, reklamy i urządzeń technicznych (znaki drogowe, tablice, szafki instalacyjne, lampy, słupy), elementy te winny tworzyć skoordynowaną sieć urządzeń dostosowanych do otoczenia,
- 6/ zaleca się aby sieci i instalacje infrastruktury technicznej obsługujące drogę były prowadzone jako podziemne,
- 7/ zaleca się obrzeżne wprowadzenie zieleni niskiej i wysokiej.

§ 54. Tereny oznaczone symbolami **03KZ; 04KZ; 05KZ; 06KZ** przeznacza się pod obiekty i urządzenia komunikacji i transportu samochodowego - ulica zbiorcza. Ustala się następujące warunki jego zabudowy i użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejące drogi: 03KZ w ciągu drogi wojewódzkiej 27-405 Niemodlin - Korfantów; 04KZ i 05KZ - drogę powiatową 27-717; 06KZ - drogę powiatową 27-513; dopuszcza się ich przebudowę i rozbudowę,
- 2/ przyjmuje się szerokość w liniach rozgraniczających na 20m z dopuszczeniem poszerzeń wynikających z dodatkowych funkcji drogi; możliwość zmniejszenia szerokości ulic określają warunki techniczne jakim powinny odpowiadać drogi publiczne,
- 3/ jezdnia pojedyncza o szerokości 7m; wymagane obustronne chodniki szerokości min. 2m,
- 4/ pozostałe parametry wg branżowych warunków technicznych,
- 5/ dopuszczalne wprowadzenie pasów postojowo-parkingowych oraz obiektów małej architektury, reklamy i urządzeń technicznych (znaki drogowe, tablice, szafki instalacyjne, lampy, słupy), elementy te winny tworzyć skoordynowaną sieć urządzeń dostosowanych do otoczenia,
- 6/ zaleca się aby sieci i instalacje infrastruktury technicznej obsługujące drogę były prowadzone jako podziemne,
- 7/ dopuszcza się obrzeżne wprowadzenie zieleni niskiej i wysokiej,
- 8/ część terenu 06KZ podlegała lokalnej powodzi w lipcu 1997r. (w granicach określonych na rysunku planu); stanowi obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi, poziom korony drogi powinien być wyższy od lokalnego poziomu wód powodziowych.

§ 55. Tereny oznaczone symbolami **07KL; 08KL; 09KL; 10KL; 11KL** przeznacza się pod obiekty i urządzenia komunikacji i transportu - ulice lokalne. Ustala się następujące warunki ich zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ utrzymuje się istniejące ulice o funkcji lokalnej, dopuszczalna przebudowa lub rozbudowa,

- 2/ przyjmuje się dla nich szerokość w liniach rozgraniczających min. 12 m z docelowym zaleceniem poszerzenia do min. 15 m, szerokość jezdni 6 m, obustronne chodniki szerokości min. 2m; pozostałe parametry wg branżowych warunków technicznych,
- 3/ dopuszczalne wprowadzenie obiektów małej architektury, reklamy i urządzeń technicznych (ławki, znaki drogowe, tablice, szafki instalacyjne, lampy, słupy), elementy te winny tworzyć skoordynowaną sieć urządzeń dostosowanych do otoczenia,
- 4/ sieci i instalacje infrastruktury technicznej obsługujące ulicę nie mogą prowadzone być jako napowietrzne,
- 5/ dopuszcza się ograniczone wprowadzenie zieleni niskiej i wysokiej.

§ 56. Tereny oznaczone symbolami **12KD; 13KD; 14KD; 15KD; 16KD; 17KD; 18KD; 19KD; 20KD; 21KD; 22KD; 23KD; 24KD; 25KD; 26KD; 27KD; 28KD; 29KD; 31KD; 31KD; 32KD; 33KD; 34KD; 35KD; 36KD; 37KD; 38KD; 39KD; 40KD; 41KD; 42KD; 43KD; 44KD; 45KD; 46KD; 47KD; 48KD** przeznaczają się pod obiekty i urządzenia komunikacji i transportu - ulice dojazdowe. Ustala się następujące warunki ich zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ utrzymuje się ulice o funkcji dojazdowej, dopuszczalna ich przebudowa i rozbudowa,
- 2/ przyjmuje się dla nich szerokość w liniach rozgraniczających min. 10 m; na odcinkach istniejącej zabudowy dopuszcza się odcinki zawężone do min. 6m,
- 3/ szerokość jezdni ulic dojazdowych w granicach 5,0-5,5 m, pozostałe parametry wg branżowych warunków technicznych,
- 4/ w obszarach zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej oraz na ciągach nie użytkowanych przez maszyny rolnicze zaleca się prowadzenie ruchu pieszo-jezdnego,
- 5/ dopuszczalne wprowadzenie obiektów małej architektury i urządzeń technicznych (ławki, znaki drogowe, szafki instalacyjne, lampy); elementy te winny tworzyć skoordynowaną sieć urządzeń dostosowanych do otoczenia,
- 6/ sieci i instalacje infrastruktury technicznej nie mogą być prowadzone jako napowietrzne,
- 7/ część terenu 28KD podlegała lokalnej powodzi w lipcu 1997r. (w granicach określonych na rysunku planu); stanowi obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi; poziom korony drogi powinien być wyższy od lokalnego poziomu wód powodziowych.

§ 57. Teren oznaczony symbolem **01KK** przeznaczają się pod tereny kolejowe. Ustala się następujące warunki jego użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejące obiekty i urządzenia związane z funkcją terenu,
- 2/ istniejące budynki mogą ulegać modernizacji i przebudowie, z utrzymaniem ich w grupie budynków niskich,
- 3/ wyklucza się lokalizację usług i przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagających sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko i przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko może być wymagany,
- 4/ uciążliwość obiektów i urządzeń powinna zamykać się na granicy terenu określonego tytułem prawnym właściciela,
- 5/ wyklucza się składowanie na wolnym powietrzu lub w niezadaszonych budowlach, substancji i materiałów powodujących zanieczyszczenie powietrza, gleby i wód podziemnych,
- 6/ architektura nowych budynków typu przemysłowego; ich wysokość mierzona od średniego poziomu istniejącego terenu do gzymsów, kalenic i innych poziomych elementów wieńczących budynki nie może przekroczyć 6 m,
- 7/ w obrębie działki przewidzieć ogólnodostępny parking dla samochodów osobowych i plac manewrowy (składowy),
- 8/ wody opadowe z parkingu i utwardzonych placów manewrowych odprowadzić do kanalizacji deszczowej po ich podczyszczeniu,
- 9/ dopuszcza się wtórny podział terenu, zapewniając obsługę komunikacyjną wydzielonych części drogami dojazdowymi o szerokości w liniach rozgraniczających min. 10 m,

- 10/ na terenie dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń funkcji uzupełniających i z zakresu infrastruktury technicznej wg aktualnych warunków technicznych,
- 11/ ogrzewanie obiektów przyjąć w oparciu o niskoemisyjne źródła energii lub wysokosprawne systemy grzewcze,
- 12/ docelowo teren przewidziany do uzbrojenia w sieć elektroenergetyczną kablową N/N i SN, telekomunikacyjną, a tereny zabudowane dodatkowo w sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej i gazową,
- 13/ część terenu podlegała lokalnej powodzi w lipcu 1997r. (w granicach określonych na rysunku planu); stanowi obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi; wymagane wprowadzenie zabezpieczeń przeciwpowodziowych.

Rozdział III

Ustalenia dla wsi Skarbiszowice

§ 58. Teren oznaczony symbolem **1P,RPU** przeznacza się pod zabudowę przemysłową, składową, produkcyjno-usługową lub obsługi rolnictwa. Ustala się następujące warunki jego użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą zabudowę przy czym istniejące budynki mogą ulegać przebudowie, rozbudowie z utrzymaniem ich w grupie budynków niskich,
- 2/ inwestycje zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których może być wymagane sporządzenie stosownego raportu podlegają postępowaniu w sprawie ocen oddziaływania na środowisko, które winno określić przedsięwzięcia techniczne eliminujące lub ograniczające oddziaływanie na środowisko do wartości normowych,
- 3/ uciążliwość obiektów i urządzeń powinna zamykać się na granicy terenu określonego tytułem prawnym właściciela,
- 4/ wyklucza się składowanie na wolnym powietrzu lub w niezadaszonych budowlach, substancji i materiałów powodujących zanieczyszczenie powietrza, gleby i wód podziemnych,
- 5/ architektura nowych budynków typu przemysłowego; ich wysokość mierzona od średniego poziomu istniejącego terenu do gzymsów, kalenic i innych poziomych elementów wieńczących budynki nie może przekroczyć 10 m,
- 6/ w obrębie działki przewidzieć ogólnodostępny parking dla samochodów osobowych pracowników i plac manewrowy,
- 7/ wody opadowe z parkingu i placu manewrowego odprowadzić do kanalizacji deszczowej po ich podczyszczeniu,
- 8/ dopuszcza się wtórny podział terenu, zapewniając obsługę komunikacyjną wydzielonych części drogami dojazdowymi o szerokości w liniach rozgraniczających min.10 m,
- 9/ w przypadku utrzymania produkcji materiałów budowlanych (funkcji cegielni) teren funkcjonalnie powiązać ze złożem gliny „Skarbiszowice I” na terenie 7ZL-R,
- 10/ dopuszcza się na części terenu (na działce 97/15) lokalizację budynku mieszkalnego jednorodzinne (właściciela) o wysokości nie przekraczającej 2 kondygnacji nadziemnych z dachem stromym o nachyleniu połąci 30-45°, krytym dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi,
- 11/ na terenie dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń funkcji uzupełniających i z zakresu infrastruktury technicznej wg aktualnych warunków technicznych,
- 12/ ogrzewanie obiektów przyjąć w oparciu o niskoemisyjne źródła energii lub wysokosprawne systemy grzewcze,
- 13/ docelowo teren przewidziany do uzbrojenia w sieć elektroenergetyczną kablową N/N i SN, sieć wodociągową, sieć kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, telekomunikacyjną i gazową.

§ 59. Teren oznaczony symbolem **1aEE** przeznacza się pod zabudowę i obiekty elektroenergetyczne. Ustala się następujące warunki ich zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ utrzymuje się istniejący obiekt elektroenergetyczny (stacje transformatorową),
- 2/ dopuszcza się jego przebudowę i modernizację (z wymianą transformatorów włącznie) w ramach zajmowanego terenu.

§ 60. Tereny oznaczone symbolami **2MRj,MN; 3MRj,MN; 5 MRj,MN; 15 MRj,MN; 17MRj,MN; 21MRj,MN; 23MRj,MN; 24MRj,MN; 29MRj,MN; 30MRj,MN; 32MRj,MN; 33MRj,MN; 40MRj,MN; 40aMRj,MN; 41MRj,MN; 48MRj,MN** przeznacza się pod zabudowę mieszkalną zagrodową i jednorodziną z dopuszczeniem przekształceń i lokalizacji plombowych obiektów lokalnych usług lub usług wbudowanych. Ustala się następujące warunki ich zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą zabudowę, przy czym istniejące budynki mogą ulegać przebudowie i rozbudowie z uwzględnieniem wymogów ochrony sanitarnej i konserwatorskiej,
- 2/ lokalizacja nowych budynków funkcji podstawowej i funkcji uzupełniających winna odbywać się na zasadach plombowych i odtworzeniowych z uwzględnieniem istniejących linii zabudowy w dostosowaniu architektonicznym do istniejącej zabudowy wsi o zachowanych cechach stylowych,
- 3/ ochroną konserwatorską obejmuje się na terenie 33MRj,MN d.dwór - dom nr 30 i zabudowania folwarczne na terenie 40MRj,MN wg zasad określonych w rozdziale VIII,
- 4/ budynki o złym stanie technicznym nie podlegające ochronie konserwatorskiej przeznacza się do wyburzenia,
- 5/ wyklucza się na wszystkich terenach lokalizację usług i przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest ustalenie obowiązku sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko,
- 6/ architektura i ukształtowanie przebudowywanych i nowych budynków, poprzez układ brył, ukształtowanie dachów, układ i wystrój elewacji oraz materiały winna dostosować obiekty te do historycznie ukształtowanej zabudowy wsi,
- 7/ wysokość przebudowywanej i nowej zabudowy nie może przekraczać 3 kondygnacji nadziemnych, poziom okapów zasadniczego dachu nie może przekroczyć 6,5m a poziom kalenicy 12,5 m mierząc od średniego poziomu przy budynku,
- 8/ dachy strome o nachyleniu 30-45° kryte dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi, w przestrzeni poddaszy zalecana 1 kondygnacja użytkowa,
- 9/ dopuszcza się inwestycje związane z hodowlą zwierząt wg zasad określonych w rozdziale VII,
- 10/ realizacja obiektów i urządzeń funkcji uzupełniających i z zakresu infrastruktury technicznej wg aktualnych warunków technicznych,
- 11/ teren do docelowego uzbrojenia w sieć elektroenergetyczną N/N kablową, sieć wodociągową, sieć kanalizacji sanitarnej, telekomunikacyjną i gazową,
- 12/ dopuszczalne poziomy hałasu przyjąć jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej.

§ 61. Tereny oznaczone symbolami **4MRj; 6MRj; 18MRj** przeznacza się pod zabudowę mieszkalną zagrodową i jednorodziną z dopuszczeniem przekształceń i lokalizacji plombowych obiektów lokalnych usług lub usług wbudowanych. Ustala się następujące warunki ich zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą zabudowę, przy czym istniejące budynki mogą ulegać przebudowie i rozbudowie z uwzględnieniem wymogów ochrony sanitarnej i konserwatorskiej,
- 2/ lokalizacja nowych budynków funkcji podstawowej i funkcji uzupełniających winna odbywać się na zasadach plombowych i odtworzeniowych z uwzględnieniem istniejących linii zabudowy w dostosowaniu architektonicznym do istniejącej zabudowy wsi o zachowanych cechach stylowych,
- 3/ budynki o złym stanie technicznym nie podlegające ochronie konserwatorskiej przeznacza się do wyburzenia,
- 4/ wyklucza się lokalizację usług i przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest ustalenie obowiązku sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko,
- 5/ architektura i ukształtowanie przebudowywanych i nowych budynków, poprzez układ brył, ukształtowanie dachów, układ i wystrój elewacji oraz materiały winna dostosować obiekty te do historycznie ukształtowanej zabudowy wsi,

- 6/ wysokość przebudowywanej i nowej zabudowy nie może przekraczać 3 kondygnacji nadziemnych, poziom okapów zasadniczego dachu nie może przekroczyć 6,5m a poziom kalenicy 12,5 m mierząc od średniego poziomu przy budynku,
- 7/ dachy strome o nachyleniu 30-45° kryte dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi, w przestrzeni poddaszy zalecana 1 kondygnacja użytkowa,
- 8/ dopuszcza się inwestycje związane z hodowlą zwierząt wg zasad określonych w rozdziale VII,
- 9/ realizacja obiektów i urządzeń funkcji uzupełniających i z zakresu infrastruktury technicznej wg aktualnych warunków technicznych,
- 10/ teren do docelowego uzbrojenia w sieć elektroenergetyczną N/N kablową, sieć wodociągową, sieć kanalizacji sanitarnej, telekomunikacyjną i gazową,
- 11/ dopuszczalne poziomy hałasu przyjąć jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej.

§ 62. Tereny oznaczone symbolami **7ZL-R; 13ZL-R; 19ZL-R; 25ZL-R** przeznacza się pod las gospodarczy – w obszarze objętym granicą polno-leśną. Ustala się następujące warunki jego użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą zielenią wysoką i średniowysoką, dopuszcza się gospodarcze i sanitarne wycinki,
- 2/ tereny leśne wraz z przyległymi terenami rolnymi znajdującymi się w granicach polno-leśnych ustala się jako ekosystem leśny,
- 3/ gospodarkę leśną (i zalesianie) prowadzić w oparciu o plany urządzenia lasu i studium granicy polno-leśnej z uwzględnieniem zasady dopasowania składu gatunkowego nowych nasadzeń (zalesienia) do warunków siedliskowych obszarów przeznaczonych pod te nasadzenia (zalesienia),
- 4/ utrzymuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej; dopuszcza się ich modernizację i przebudowę,
- 5/ zasadniczo nie dopuszcza się prowadzenia przez teren nowych sieci infrastruktury technicznej za wyjątkiem lokalizacji elementów i obiektów proekologicznych układów kanalizacji deszczowej np. rowów melioracyjnych, stawów i otwartych suchych oczek wodnych kanalizacji burzowej,
- 6/ znajdujące się na terenie 7ZL-R złoża gliny „Skarbiszowice I” eksploatować zgodnie z uzyskaną koncesją na eksploatację; po zaniechaniu eksploatacji lub w przypadku odstąpienia od eksploatacji teren przeznacza się do zalesienia.

§ 63. Tereny oznaczone symbolami **8RP; 9RP; 10RP; 27RP; 28RP; 34RP; 36RP; 38RP; 39RP; 44RP; 45RP; 47RP** przeznacza się pod użytki rolne. Ustala się następujące warunki ich użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejące zagospodarowanie polno-łąkowe z docelowym zaleceniem przekształceń terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie kompleksów leśnych w kierunku użytkowania łąkowego,
- 2/ utrzymuje się istniejące drogi transportu rolnego; dopuszcza się ich modernizację i przebudowę oraz budowę nowych dróg,
- 3/ utrzymuje się istniejące tereny zieleni w formie remizów śródpolnych, pasów wiatrochronnych i zieleni porastającej brzegi cieków wodnych; dopuszcza się wprowadzenie dodatkowych pasów wiatrochronnych,
- 4/ na terenach 36RP i 47RP dopuszcza się lokalizację wyłącznie zabudowy zagrodowej, oznaczonej symbolem MR, w granicach określonych na rysunku planu,
- 5/ utrzymuje się istniejące na terenach rolnych wody (płynące i stojące),
- 6/ dopuszcza się ograniczone prowadzenie sieci infrastruktury technicznej z zaleceniem prowadzenia sieci jako podziemnych,
- 7/ znajdujące się na terenie 8RP stanowisko archeologiczne podlega ochronie wg zasad określonych w Rozdziale VIII,
- 9/ na terenach określonych symbolami 27RP; 36RP; 38RP; 39RP; 44RP; 45RP; 47RP położonych w strefie ochrony pośredniej ujęć wody obowiązuje zakaz rolniczego wykorzystania ścieków.

§ 64. Tereny oznaczone symbolami **11ZL; 12ZL; 26ZL; 51ZL; 52ZL** przeznacza się pod las gospodarczy. Ustala się następujące warunki ich użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą zieleń wysoką i średniowysoką, dopuszcza się gospodarcze i sanitarne wycinki,
- 2/ tereny leśne ustala się jako ekosystem leśny,
- 3/ gospodarkę leśną (i zalesianie) prowadzić w oparciu o plany urządzenia lasu i studium granicy polno-leśnej z uwzględnieniem zasady dopasowania składu gatunkowego nowych nasadzeń (zalesienia) do warunków siedliskowych obszarów przeznaczonych pod te nasadzenia (zalesienia),
- 4/ utrzymuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej; dopuszcza się ich modernizację i przebudowę,
- 5/ utrzymuje się istniejące na terenach leśnych wody (płynące i stojące),
- 6/ zasadniczo nie dopuszcza się prowadzenia przez teren nowych sieci infrastruktury technicznej za wyjątkiem lokalizacji elementów i obiektów proekologicznych układów kanalizacji deszczowej np. rowów melioracyjnych, stawów i otwartych suchych oczek wodnych kanalizacji burzowej,
- 7/ dopuszcza się wykorzystanie lasów na cele rekreacyjne (lasy masowego wypoczynku), w uzgodnieniu ze służbami leśnymi dopuszcza się wydzielenie szlaków turystycznych, ciągów pieszych i rowerowych, ciągów dydaktycznych, in.,
- 8/ utrzymuje się istniejące obiekty kultury, kultu religijnego, miejsc pamięci, in.

§ 65. Tereny oznaczone symbolami **14MN; 37MN; 43MN; 46MN; 49MN; 50MN** przeznacza się pod zabudowę niską, mieszkalną jednorodziną z dopuszczeniem przeznaczenia części budynku na wykonywanie działalności gospodarczej przez właściciela budynku. Ustala się następujące warunki ich zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą zabudowę, przy czym istniejące budynki mogą ulegać przebudowie i rozbudowie z uwzględnieniem wymogów ochrony sanitarnej i konserwatorskiej,
- 2/ wyklucza się na wszystkich terenach lokalizację usług i przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest ustalenie obowiązku sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko,
- 3/ budynki o złym stanie technicznym nie podlegające ochronie konserwatorskiej przeznacza się do wyburzenia,
- 4/ nieprzekraczalne linie zabudowy na terenach nowo zabudowywanych przyjąć w odległości 5 m od frontowej granicy działki (linii rozgraniczającej z ulicą określoną niniejszym planem); dla działek z wjazdem od strony południowej zaleca się lokalizację budynków w odległości 10m od frontowej granicy,
- 5/ przy rozbudowie istniejącej zabudowy linie zabudowy dostosować do istniejącej linii określonej przez sąsiednie, zasadnicze budynki,
- 6/ powierzchnia zabudowana nowej działki budowlanej nie może przekraczać 60% jej powierzchni ogólnej, pozostałą powierzchnię należy przeznaczyć pod zieleń urządzoną (ogród, zieleń skwerowa, zieleń rekreacyjna itp.),
- 7/ architektura i ukształtowanie przebudowywanych i nowych budynków, poprzez układ brył, ukształtowanie dachów, układ i wystrój elewacji oraz materiały winna dostosować obiekty te do historycznie ukształtowanej zabudowy wsi,
- 8/ wysokość przebudowywanej zabudowy nie może przekraczać 3 kondygnacji nadziemnych; poziom okapów zasadniczego dachu nie może przekroczyć 6,5 m, a poziom kalenicy 12,5 m, mierząc od średniego poziomu przy budynku,
- 9/ wysokość nowych budynków mieszkalnych nie może przekraczać 3 kondygnacji nadziemnych, poziom okapów zasadniczego dachu nie może przekroczyć 6 m, a poziom kalenicy 11 m, mierząc od średniego poziomu przy budynku; dla zabudowy gospodarczej i garażowej wartości te wynoszą maksymalnie odpowiednio: 2 kondygnacje nadziemne, poziom okapów zasadniczego dachu nie może przekroczyć 2,8 m, a poziom kalenicy 5 m,
- 10/ zabudowę gospodarczą i garażową realizować jako wolnostojącą lub dobudowaną do budynku mieszkalnego,

- 11/ dachy strome symetryczne o nachyleniu 35-45° kryte dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi, w przestrzeni poddaszy zalecana 1 kondygnacja użytkowa, doświetlenie poddaszy prostokątnymi oknami połączonymi,
- 12/ w obrębie działki budowlanej należy przewidzieć minimum min. 2 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych przypadające na 1 mieszkanie (wliczając garaż i utwardzony podjazd przedgarażowy); w wypadku wykonywania działalności gospodarczej na terenie działki należy dodać min. 1 stanowisko, a wszystkie terenowe miejsca postojowe wykonać jako ogólnodostępne,
- 13/ realizacja obiektów i urządzeń funkcji uzupełniających i z zakresu infrastruktury technicznej wg aktualnych warunków technicznych,
- 14/ ogrzewanie obiektów przyjąć w oparciu o niskoemisyjne źródła energii lub wysokosprawne systemy grzewcze opalane paliwem stałym,
- 15/ wewnętrzne ulice dojazdowe projektować o szerokości 10m mierząc w liniach rozgraniczających, dla ulic tych postuluje się ruch pieszo-jezdny z jezdnią szerokości min. 5m,
- 16/ dopuszczalne korekty granic terenów umożliwiające poszerzenie ulic dojazdowych,
- 17/ podział terenów nowej zabudowy opracować w oparciu o plan zagospodarowania w którym zaleca się tworzenie działek o szerokości frontu 20-25m i powierzchni od 600 do 1000 m²,
- 18/ teren do docelowego uzbrojenia w sieć elektroenergetyczną N/N kablową, sieć wodociągową, sieć kanalizacji sanitarnej, telekomunikacyjną i gazową,
- 19/ dopuszczalne poziomy hałasu przyjąć jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej.

§ 66. Teren oznaczony symbolem **16US** przeznacza się pod usługi sportu (boisko sportowe). Ustala się następujące warunki jego użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejące boisko sportowe,
- 2/ dopuszcza się realizację dodatkowych urządzeń i obiektów (np. szatnie) związanych z funkcją terenu, obiekty kubaturowe zrealizować w formie zabudowy niskiej 1 kondygnacyjnej.

§ 67. Teren oznaczony symbolem **20ZC** przeznacza się pod cmentarz. Ustala się następujące warunki jego użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejący cmentarz,
- 2/ dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących związanych z funkcją terenu w tym dom przedpogrzebowy,
- 3/ dopuszcza się realizację ogrodzenia w formie muru pełnego o wysokości do 2 m,
- 4/ na terenie cmentarza wprowadzić nasadzenia zieleni wysokiej; zalecana zieleń zimozielona.

§ 68. Teren oznaczony symbolem **22RUL** przeznacza się pod urządzenia obsługi leśnictwa (leśniczówka). Ustala się następujące warunki jego użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą zabudowę związaną z funkcją terenu;
- 2/ dopuszcza się przekształcenie pod zabudowę mieszkalną zagrodową lub jednorodziną z lokalnymi usługami,
- 3/ dla terenu obowiązują warunki określone w § 60.

§ 69. Teren oznaczony symbolem **25 ZI/ZL-R** przeznacza się pod zieleń izolacyjną lub pod las gospodarczy. Ustala się warunki użytkowania jak w § 62.

§ 70. Tereny oznaczone symbolami **31W; 35W** przeznacza się pod wody otwarte. Ustala się następujące warunki ich użytkowania:

- 1/ pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu wody otwarte z możliwością ich regulacji i umocnienia brzegów,
- 2/ dopuszcza się dodatkowe nasadzenia zieleni wysokiej i niskiej i wprowadzenie urządzeń regulacyjno-przeciwpowodziowych,
- 3/ zachowaniu podlega istniejąca zieleń wysoka, dopuszcza się sanitarne wycinki drzew oraz wycinki wymagane względami ochrony przeciwpowodziowej,

4/ tereny wód otwartych stanowiące podstawowy element ekosystemu wodnego podlegają szczególnej ochronie w zakresie wprowadzenia zanieczyszczeń do wód i antropopresji oddziaływującej na w/w ekosystem.

§ 71. Teren oznaczony symbolem **39aRP/PE** przeznacza się pod użytki rolne i eksploatację surowców mineralnych. Ustala się następujące warunki jego użytkowania:

- 1/ na terenie 39aRP/PE obejmującym obszar górniczy, w ramach którego znajduje się złoża surowców ilastych „Skarbiszowice III”, dopuszcza się prowadzenie eksploatacji złoża,
- 2/ tereny poeksploatacyjne rekultywować w kierunku wodnym, leśnym lub rolnym,
- 3/ w przypadku zaniechania działalności przemysłowej związanej z eksploatacją złoża teren pozostawić w użytkowaniu rolnym wg zasad określonych w rozdziale III w § 63 pkt 1÷3 i 5÷6.

§ 72. Teren oznaczony symbolem **42RR** przeznacza się pod wody otwarte – staw rybny. Ustala się następujące warunki jego użytkowania:

- 1/ pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu istniejący staw rybny z możliwością jego regulacji i umocnienia brzegów,
- 2/ dopuszcza się na brzegach dodatkowe nasadzenia zieleni wysokiej i niskiej i wprowadzenie urządzeń regulacyjno-przeciwpowodziowych,
- 3/ zachowaniu podlega istniejąca zieleń wysoka, dopuszcza się sanitarne wycinki drzew oraz wycinki wymagane względami ochrony przeciwpowodziowej,
- 4/ dopuszcza się ograniczone, prowadzenie sieci infrastruktury technicznej.

§ 73. Tereny oznaczone symbolami **01KZ; 02KZ; 03KZ; 04KZ** przeznacza się pod obiekty i urządzenia komunikacji i transportu samochodowego - ulica zbiorcza. Ustala się następujące warunki jego zabudowy i użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejące drogi: 01KZ w ciągu drogi powiatowej 27-717; 02KZ - drogę powiatową 27-516; 03KZ - drogę powiatową 27-512; 04KZ - drogę powiatową 27-513 dopuszcza się ich przebudowę i rozbudowę,
- 2/ przyjmuje się szerokość w liniach rozgraniczających na 20m z dopuszczeniem poszerzeń wynikających z dodatkowych funkcji drogi; możliwość zmniejszenia szerokości ulic określają warunki techniczne jakim powinny odpowiadać drogi publiczne,
- 3/ jezdnia pojedyncza o szerokości 7m; wymagane obustronne chodniki szerokości min. 2m,
- 4/ pozostałe parametry wg branżowych warunków technicznych,
- 5/ dopuszczalne wprowadzenie pasów postojowo-parkingowych oraz obiektów małej architektury, reklamy i urządzeń technicznych (znaki drogowe, tablice, szafki instalacyjne, lampy, słupy); elementy te winny tworzyć skoordynowaną sieć urządzeń dostosowanych do otoczenia,
- 6/ zaleca się aby sieci i instalacje infrastruktury technicznej obsługujące drogę były prowadzone jako podziemne,
- 7/ zaleca się obrzeżne wprowadzenie zieleni niskiej i wysokiej.

§ 74. Tereny oznaczone symbolami **05KD; 06KD; 07KD; 08KD; 09KD; 10KD; 11KD; 12KD; 13KD; 14KD; 15KD; 16KD** przeznacza się pod obiekty i urządzenia komunikacji i transportu - ulice dojazdowe. Ustala się następujące warunki ich zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ utrzymuje się istniejące ulice o funkcji dojazdowej, dopuszczalna ich przebudowa, przyjmuje się dla nich szerokość w liniach rozgraniczających min. 10 m; na odcinkach istniejącej zabudowy dopuszcza się odcinki zawężone do min.6m,
- 2/ szerokość jezdni ulic dojazdowych w granicach 5,0-5,5 m, pozostałe parametry wg branżowych warunków technicznych,
- 3/ w obszarach zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej oraz na ciągach nie użytkowanych przez maszyny rolnicze zaleca się prowadzenie ruchu pieszo-jezdnego,
- 4/ dopuszczalne wprowadzenie obiektów małej architektury i urządzeń technicznych (ławki, znaki drogowe, szafki instalacyjne, lampy); elementy te winny tworzyć skoordynowaną sieć urządzeń dostosowanych do otoczenia,
- 5/ sieci i instalacje infrastruktury technicznej nie mogą być prowadzone jako napowietrzne.

Rozdział IV Ustalenia dla wsi Szydłów

§ 75. Tereny oznaczone symbolami **1 ZL; 12 ZL; 23 ZL; 42 ZL; 45 ZL; 53 ZL; 56 ZL; 58 ZL; 60 ZL; 63 ZL; 64 ZL; 65 ZL; 66 ZL; 67ZL** przeznacza się pod las gospodarczy. Ustala się następujące warunki jego użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą zieleń wysoką i średniowysoką, dopuszcza się gospodarcze i sanitarne wycinki,
- 2/ tereny leśne ustala się jako ekosystem leśny,
- 3/ gospodarkę leśną (i zalesianie) prowadzić w oparciu o plany urządzenia lasu i studium granicy polno-leśnej z uwzględnieniem zasady dopasowania składu gatunkowego nowych nasadzeń (zalesienia) do warunków siedliskowych obszarów przeznaczonych pod te nasadzenia (zalesienia),
- 4/ utrzymuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej; dopuszcza się ich modernizację i przebudowę,
- 5/ utrzymuje się istniejące na terenach leśnych wody (płynące i stojące),
- 6/ zasadniczo nie dopuszcza się prowadzenia przez teren nowych sieci infrastruktury technicznej za wyjątkiem lokalizacji elementów i obiektów proekologicznych układów kanalizacji deszczowej, np. rowów melioracyjnych, stawów i otwartych suchych oczek wodnych kanalizacji burzowej,
- 7/ znajdujący się na terenie 1ZL rezerwat „Złote Bagna” i pomnik przyrody (sosna z podwójnym pniem, nr rej.153) oraz znajdujący się na terenie KK pomnik przyrody (modrzew europejski nr rej.152) podlegają ochronie prawnej,
- 8/ znajdujący się na terenie 63ZL projektowany użytek ekologiczny „Rosiczka”, obejmujący torfowisko niskie, podlegają ochronie prawnej; teren 63ZL znajduje się na obszarze stanowiska dokumentacyjnego przyrody nieożywionej „Śródleśne wydmy”, który podlega ochronie,
- 9/ na terenie 1ZL znajduje się złożo „Szydłów” objęte obszarem górnictwem, w którym pozostał piasek schudzający (surowiec ilasty w tym złożu został wyeksploatowany),
- 10/ dopuszcza się wykorzystanie lasów na cele rekreacyjne (lasy masowego wypoczynku); w uzgodnieniu ze służbami leśnymi dopuszcza się wydzielenie szlaków turystycznych, ciągów pieszych i rowerowych, ciągów dydaktycznych, in.,
- 11/ utrzymuje się istniejące obiekty kultury, kultu religijnego, miejsc pamięci, in.

§ 76. Tereny oznaczone symbolami **2MR; 7MRj,MN; 15 MRj,MN; 17 MRj,MN; 18 MRj,MN; 22 MRj,MN; 24 MRj,MN; 26 MRj,MN; 28 MRj,MN; 30 MRj,MN; 31 MRj,MN; 32 MRj,MN; 33 MRj,MN; 36 MRj,MN; 39 MRj,MN; 44 MRj,MN** przeznacza się pod zabudowę mieszkalną zagrodową i jednorodzinną z dopuszczeniem przekształceń i lokalizacji plombowych obiektów lokalnych usług lub usług wbudowanych. Ustala się następujące warunki ich zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą zabudowę, przy czym istniejące budynki mogą ulegać przebudowie i rozbudowie z uwzględnieniem wymogów ochrony sanitarnej i konserwatorskiej,
- 2/ lokalizacja nowych budynków funkcji podstawowej i funkcji uzupełniających winna odbywać się na zasadach plombowych i odtworzeniowych z uwzględnieniem istniejących linii zabudowy w dostosowaniu architektonicznym do istniejącej zabudowy wsi o zachowanych cechach stylowych,
- 3/ budynki o złym stanie technicznym nie podlegające ochronie konserwatorskiej przeznacza się do wyburzenia,
- 4/ wyklucza się na wszystkich terenach lokalizację usług i przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest ustalenie obowiązku sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko,
- 5/ architektura i ukształtowanie przebudowywanych i nowych budynków, poprzez układ brył, ukształtowanie dachów, układ i wystrój elewacji oraz materiały winna dostosować obiekty te do historycznie ukształtowanej zabudowy wsi,

- 6/ wysokość przebudowywanej i nowej zabudowy nie może przekraczać 3 kondygnacji nadziemnych, poziom okapów zasadniczego dachu nie może przekroczyć 6,5m a poziom kalenicy 12,5 m mierząc od średniego poziomu przy budynku,
- 7/ dachy strome o nachyleniu 35-45° kryte dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi, w przestrzeni poddaszy zalecana 1 kondygnacja użytkowa,
- 8/ dopuszcza się inwestycje związane z hodowlą zwierząt wg zasad określonych w rozdziale VII,
- 9/ realizacja obiektów i urządzeń funkcji uzupełniających i z zakresu infrastruktury technicznej wg aktualnych warunków technicznych,
- 10/ teren do docelowego uzbrojenia w sieć elektroenergetyczną N/N kablową, sieć wodociągową, sieć kanalizacji sanitarnej, telekomunikacyjną i gazową,
- 11/ dopuszczalne poziomy hałasu przyjąć jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej.

§ 77. Tereny oznaczone symbolami **3RP; 8RP; 10RP; 13RP; 14RP; 16RP; 28aRP; 30aRP; 31aRP; 37RP; 38RP; 41RP; 44aRP; 54RP;** przeznacza się pod użytki rolne. Ustala się następujące warunki ich użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejące zagospodarowanie polno-łkowe z docelowym zaleceniem przekształceń w kierunku użytkowania łąkowego,
- 2/ utrzymuje się istniejące drogi transportu rolnego; dopuszcza się ich modernizację i przebudowę oraz budowę nowych dróg,
- 3/ utrzymuje się istniejące tereny zieleni w formie remiz śródpolnych, pasów wiatrochronnych i zieleni porastającej brzegi cieków wodnych; dopuszcza się wprowadzenie dodatkowych pasów wiatrochronnych,
- 4/ utrzymuje się istniejące na terenach rolnych wody (płynące i stojące), dopuszcza się ograniczone prowadzenie sieci infrastruktury technicznej z zaleceniem prowadzenia sieci jako podziemnych,
- 5/ na terenach 28aRP; 30aRP; 31aRP; 44aRP położonych w strefie sanitarnej cmentarza wprowadza się zakaz upraw roślin do bezpośredniej konsumpcji.

§ 78. Teren oznaczony symbolem **11RP/PE** przeznacza się pod użytki rolne i eksploatację surowców mineralnych. Ustala się następujące warunki jego użytkowania:

- 1/ na terenie 11RP/PE obejmującym obszar górniczy, w ramach którego znajduje się złożo surowców ilastych „Szydłów II”, dopuszcza się prowadzenie eksploatacji złoża,
- 2/ tereny poeksploatacyjne rekultywować w kierunku wodnym z możliwością wykorzystania terenu na cele turystyczno-rekreacyjne wg zasad zabudowy i zagospodarowania określonych w § 91.
- 3/ w przypadku zaniechania działalności przemysłowej związanej z eksploatacją złoża teren pozostawić w użytkowaniu rolnym wg warunków określonych w § 77 pkt.1÷4 niniejszego rozdziału.

§ 79. Tereny oznaczone symbolami **4ZL-R; 6ZL-R; 9ZL-R; 9aZL-R** przeznacza się pod las gospodarczy – w obszarze objętym granicą polno-leśną. Ustala się następujące warunki jego użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą zielenią wysoką i średniowysoką, dopuszcza się gospodarcze i sanitarne wycinki,
- 2/ tereny leśne wraz z przyległymi terenami rolnymi znajdującymi się w granicach polno-leśnych ustala się jako ekosystem leśny,
- 3/ gospodarkę leśną (i zalesianie) prowadzić w oparciu o plany urządzenia lasu i studium granicy polno-leśnej z uwzględnieniem zasady dopasowania składu gatunkowego nowych nasadzeń (zalesienia) do warunków siedliskowych obszarów przeznaczonych pod te nasadzenia (zalesienia),
- 4/ utrzymuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej; dopuszcza się ich modernizację i przebudowę,
- 5/ zasadniczo nie dopuszcza się prowadzenia przez teren nowych sieci infrastruktury technicznej za wyjątkiem lokalizacji elementów i obiektów proekologicznych układów kanalizacji deszczowej np. rowów melioracyjnych, stawów i otwartych suchych oczek wodnych kanalizacji burzowej.
- 6/ na terenie 9ZL-R znajdują się zrekultywowane tereny eksploatacyjne złoża „Szydłów”.

§ 80. Teren oznaczony symbolem **5P** przeznacza się pod zabudowę przemysłową (w tym przemysłu rolnego), składową, produkcyjno-usługową, a tereny **5aP(KD)** i **5aP(KD)** pod transport przemysłowy związany z dowozem surowca ilastego ze złoża na terenie 11RP/PE. Ustala się następujące warunki użytkowania terenu 5P:

- 1/ utrzymuje się istniejącą zabudowę (cegielni); przy czym istniejące budynki mogą ulegać przebudowie, rozbudowie z utrzymaniem ich w grupie budynków niskich,
- 2/ inwestycje zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których może być wymagane sporządzenie stosownego raportu podlegają postępowaniu w sprawie ocen oddziaływania na środowisko, które winno określić przedsięwzięcia techniczne eliminujące lub ograniczające oddziaływanie na środowisko do wartości normowych,
- 3/ uciążliwość obiektów i urządzeń powinna zamykać się na granicy terenu określonego tytułem prawnym właściciela,
- 4/ wyklucza się lokalizację obiektów i funkcji wytwarzających odpady grożące skażeniem, zakażeniem lub odpady niebezpieczne oraz składowanie, na wolnym powietrzu lub w niezadaszonych budowlach, substancji i materiałów powodujących zanieczyszczenie powietrza, gleby i wód podziemnych,
- 5/ architektura nowych budynków typu przemysłowego; ich wysokość mierzona od średniego poziomu istniejącego terenu do gzymsów, kalenic i innych poziomych elementów wieńczących budynki nie może przekroczyć 10 m,
- 6/ w obrębie działki przewidzieć ogólnodostępny parking dla samochodów osobowych pracowników i plac manewrowy,
- 7/ wody opadowe z parkingu i placu manewrowego odprowadzić do kanalizacji deszczowej po ich podczyszczeniu,
- 8/ dopuszcza się korekty granic terenu z terenami sąsiednimi; dopuszcza się również wtórny podział terenu, zapewniając obsługę komunikacyjną wydzielonych części drogami dojazdowymi o szerokości w liniach rozgraniczających min. 10 m,
- 9/ w przypadku zakończenia działalności przemysłowej teren przekształcić na cele gospodarstwa rolnego z możliwością włączenia do terenu 7MRj,MN lub na cele usług nieuciążliwych,
- 10/ na terenie dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń funkcji uzupełniających i z zakresu infrastruktury technicznej wg aktualnych warunków technicznych,
- 11/ ogrzewanie obiektów przyjąć w oparciu o niskoemisyjne źródła energii lub wysokosprawne systemy grzewcze opalane paliwem stałym,
- 12/ docelowo teren przewidziany do uzbrojenia w sieć elektroenergetyczną kablową N/N i SN, sieć wodociągową, sieć kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, telekomunikacyjną i gazową.

Ustala się następujące warunki użytkowania terenów **5aP(KD)** i **5aP(KD)**:

- 1/ tereny przeznacza się pod transport przemysłowy związany z dowozem surowca ilastego ze złoża na terenie 11RP/PE,
- 2/ w przypadku zaniechania działalności przemysłowej na terenie 5P i odstąpienia od eksploatacji złoża na terenie 11RP/PE teren przeznaczyć pod drogę leśną.

§ 81. Tereny oznaczone symbolami **7aMN; 27MN; 47aMN; 47MN; 50MN; 57MN; 61MN**; przeznacza się pod zabudowę niską, mieszkalną jednorodziną z dopuszczeniem przeznaczenia części budynku na wykonywanie działalności gospodarczej przez właściciela budynku. Ustala się następujące warunki ich zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą zabudowę, przy czym istniejące budynki mogą ulegać przebudowie i rozbudowie z uwzględnieniem wymogów ochrony sanitarnej i konserwatorskiej,
- 2/ wyklucza się na wszystkich terenach lokalizację usług i przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest ustalenie obowiązku sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko,

- 3/ budynki o złym stanie technicznym nie podlegające ochronie konserwatorskiej przeznaczają się do wyburzenia,
- 4/ nieprzekraczalne linie zabudowy na terenach nowo zabudowywanych przyjąć w odległości 5 m od frontowej granicy działki (linii rozgraniczającej z ulicą określoną niniejszym planem); dla działek z wjazdem od strony południowej zaleca się lokalizację budynków w odległości 10m od frontowej granicy,
- 5/ przy rozbudowie istniejącej zabudowy linie zabudowy dostosować do istniejącej linii określonej przez sąsiednie, zasadnicze budynki,
- 6/ powierzchnia zabudowana nowej działki budowlanej nie może przekraczać 60% jej powierzchni ogólnej, pozostałą powierzchnię należy przeznaczyć pod zieleni urządzoną (ogród, zieleni skwerowa, zieleni rekreacyjna itp.),
- 7/ architektura i ukształtowanie przebudowywanych i nowych budynków, poprzez układ brył, ukształtowanie dachów, układ i wystrój elewacji oraz materiały winna dostosować obiekty te do historycznie ukształtowanej zabudowy wsi,
- 8/ wysokość przebudowywanej zabudowy nie może przekraczać 3 kondygnacji nadziemnych; poziom okapów zasadniczego dachu nie może przekroczyć 6,5 m, a poziom kalenicy 12,5 m, mierząc od średniego poziomu przy budynku,
- 9/ wysokość nowych budynków mieszkalnych nie może przekraczać 3 kondygnacji nadziemnych, poziom okapów zasadniczego dachu nie może przekroczyć 6 m, a poziom kalenicy 12 m, mierząc od średniego poziomu przy budynku; dla zabudowy gospodarczej i garażowej wartości te wynoszą maksymalnie odpowiednio: 2 kondygnacje nadziemne, poziom okapów zasadniczego dachu nie może przekroczyć 2,8 m, a poziom kalenicy 5 m,
- 10/ zabudowę gospodarczą i garażową realizować jako wolnostojącą lub dobudowaną do budynku mieszkalnego,
- 11/ dachy strome symetryczne o nachyleniu 30-45° kryte dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi, w przestrzeni poddaszy zalecana 1 kondygnacja użytkowa, doświetlenie poddaszy prostokątnymi oknami połaciowymi,
- 12/ w obrębie działki budowlanej należy przewidzieć minimum min. 2 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych przypadające na 1 mieszkanie (wliczając garaż i utwardzony podjazd przedgarażowy); w wypadku wykonywania działalności gospodarczej na terenie działki należy dobrać min. 1 stanowisko, a wszystkie terenowe miejsca postojowe wykonać jako ogólnodostępne,
- 13/ realizacja obiektów i urządzeń funkcji uzupełniających i z zakresu infrastruktury technicznej wg aktualnych warunków technicznych,
- 14/ ogrzewanie obiektów przyjąć w oparciu o niskoemisyjne źródła energii lub wysokosprawne systemy grzewcze opalane paliwem stałym,
- 15/ wewnętrzne ulice dojazdowe projektować o szerokości 10m mierząc w liniach rozgraniczających, dla ulic tych postuluje się ruch pieszo-jezdny z jezdnią szerokości min. 5m,
- 16/ dopuszczalne korekty granic terenów umożliwiające poszerzenie ulic dojazdowych,
- 17/ podział terenów nowej zabudowy opracować w oparciu o plan zagospodarowania w którym zaleca się tworzenie działek o szerokości frontu 20-25m i powierzchni od 600 do 1000 m²,
- 18/ teren do docelowego uzbrojenia w sieć elektroenergetyczną N/N kablową, sieć wodociągową, sieć kanalizacji sanitarnej, telekomunikacyjną i gazową,
- 19/ dopuszczalne poziomy hałasu przyjąć jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej.

§ 82. Tereny oznaczone symbolami **15aUS,UT; 16aUS** przeznaczają się pod zabudowę usług sportu i rekreacji z zielenią towarzyszącą. Ustala się następujące warunki ich zabudowy i zagospodarowania użytkowania:

- 1/ urządzenia i obiekty sportowo-rekreacyjne (np. boiska do gier małych, place zabaw, pole golfowe, i in.) zrealizować w otoczeniu zieleni,
- 2/ dopuszcza się realizację I kondygnacyjnych obiektów kubaturowych związanych z funkcją terenu oraz małej architektury i obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 3/ utrzymuje się istniejącą zieleni wysoką,

- 4/ w przypadku podziału terenu wewnętrzną obsługę komunikacyjną przyjąć drogami dojazdowymi o szerokościach w liniach rozgraniczających min.10m, z zalecanym ruchem pieszo jezdny, z jezdnią o szerokości min. 5m,
- 5/ dla terenu wymagane opracowanie planu zagospodarowania,
- 6/ teren do docelowego uzbrojenia w sieć elektroenergetyczną N/N kablową, sieć wodociągową, sieć kanalizacji sanitarnej, telekomunikacyjną i gazową,
- 7/ dopuszczalne poziomy hałasu przyjmować jak dla terenów wypoczynkowo-rekreacyjnych poza miastem,

§ 83. Teren oznaczony symbolem **19UKs** przeznacza się pod usługi kultury sakralnej, kultu religijnego. Ustala się następujące warunki ich zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ utrzymuje się istniejący kościół z możliwością ograniczonej przebudowy przy zachowaniu architektury obiektu bez zasadniczych zmian,
- 2/ prace modernizacyjne kościoła wymagają uzgodnień z Opolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- 3/ dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń uzupełniających np.: systemów przeciwpożarowych, systemów ochrony mienia, systemów nagłośnienia itp.,
- 4/ dopuszcza się umieszczanie (wmurowywanie) na ścianach przyziemia tablic pamiątkowych, epitafiów lub płaskorzeźb,
- 5/ powierzchnia działki nie wykorzystana pod zabudowę i inne urządzenia, z wyłączeniem terenu pod niezbędną komunikację wewnętrzną, powinna być zagospodarowana zielenią urządzoną typu parkowego z dopuszczeniem obiektów małej architektury,
- 6/ wyklucza się wprowadzanie elementów przestrzennych ograniczających lub pogarszających ekspozycję kościoła,
- 7/ dopuszczalna realizacja obiektów i sieci infrastruktury technicznej; teren przewidziany do uzbrojenia w sieć wodociągową, kanalizacyjną, energetyczną, telekomunikacyjną, gazową,

§ 84. Teren oznaczony symbolem **20UI** przeznacza się pod usługi inne związane z ochroną przeciwpożarową (remiza przeciwpożarowa). Ustala się następujące warunki jego zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą zabudowę, przy czym może ona ulegać przebudowie i rozbudowie, z uwzględnieniem wymogów technicznych, ochrony sanitarnej,
- 2/ utrzymuje się istniejącą linię zabudowy,
- 3/ architektura i ukształtowanie przebudowywanych i nowych budynków, poprzez układ brył, ukształtowanie dachów, układ i wystrój elewacji oraz materiały winna dostosować obiekty te do historycznie ukształtowanej zabudowy wsi,
- 4/ wysokość przebudowywanej i nowej zabudowy nie może przekraczać 2 kondygnacji nadziemnych, poziom okapów zasadniczego dachu nie może przekroczyć 6,5m a poziom kalenicy 12 m mierząc od średniego poziomu przy budynku,
- 5/ dachy strome o nachyleniu 30-45° kryte dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi; w przestrzeni poddaszy można umieścić 1 kondygnację użytkową,
- 6/ realizacja obiektów i urządzeń funkcji uzupełniających i z zakresu infrastruktury technicznej wg aktualnych warunków technicznych,
- 7/ teren do docelowego uzbrojenia w sieć elektroenergetyczną, sieć wodociągową, sieć kanalizacji sanitarnej, telekomunikacyjną i gazową.

§ 85. Tereny oznaczone symbolami **21ZP; 25ZP** przeznacza się pod zieleń parkową. Ustala się następujące warunki ich użytkowania:

- 1/ na terenie wprowadzić nasadzenia zieleni wysokiej i niskiej,
- 2/ dopuszcza się powiązanie funkcjonalne terenu 21ZP z 18MRj,MN i terenu 25ZP z 24MRj,MN,
- 3/ dopuszcza się wprowadzenie obiektów i urządzeń małej architektury służącej rekreacji mieszkańców, turystów.

§ 86. Teren oznaczony symbolem **29ZC** przeznacza się pod cmentarz. Ustala się następujące warunki jego zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ utrzymuje się istniejący cmentarz na terenie 29ZC z możliwością jego rozbudowy w kierunku wschodnim,
- 2/ dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących związanych z funkcją terenu w tym dom przedpogrzebowy oraz realizację ogrodzenia w formie muru pełnego o wysokości do 2 m,
- 3/ na terenie cmentarza wprowadzić nasadzenia zieleni wysokiej; zalecana zieleń zimozielona.

§ 87. Teren oznaczony symbolem **34EE** przeznacza się pod zabudowę i obiekty elektroenergetyczne. Ustala się następujące warunki ich zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ utrzymuje się istniejący obiekt elektroenergetyczny (stacje transformatorową),
- 2/ dopuszcza się jego przebudowę i modernizację (z wymianą transformatorów włącznie) w ramach zajmowanego terenu.

§ 88. Teren oznaczony symbolem **35AUC** przeznacza się pod zabudowę usług skoncentrowanych w zakresie handlu, gastronomii, zdrowia, kultury, administracji, usług bytowych z dopuszczeniem jako funkcji uzupełniającej mieszkalnictwa rodzinnego i zbiorowego. Ustala się następujące warunki ich zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą zabudowę, przy czym istniejące budynki mogą ulegać przebudowie i rozbudowie z uwzględnieniem wymogów ochrony sanitarnej i konserwatorskiej,
- 2/ dopuszcza się lokalizację nowych budynków funkcji podstawowej i funkcji uzupełniających na zasadach odtworzeniowych,
- 3/ budynki i obiekty o złym stanie technicznym przeznacza się do wyburzenia,
- 4/ zaleca się przystosowanie parterów budynków na cele usług lokalnych z zakresu handlu i gastronomii,
- 5/ architektura i ukształtowanie przebudowywanych i nowych budynków, poprzez układ brył, ukształtowanie dachów, układ i wystrój elewacji oraz materiały winna dostosować obiekty te do historycznie ukształtowanej zabudowy wsi,
- 6/ linie zabudowy projektowanej zabudowy dostosować do zabudowy istniejącej,
- 7/ wysokość przebudowywanej i nowej zabudowy nie może przekraczać 3 kondygnacji nadziemnych, poziom okapów zasadniczego dachu nie może przekroczyć 6,5m a poziom kalenicy 12,5 m mierząc od średniego poziomu przy budynku,
- 8/ istniejące budynki o 2-ch kondygnacjach nadziemnych i dachu stromym wyklucza się z nadbudowy przy jednoczesnym dopuszczeniu przebudowy nieużytkowych poddaszy na cele mieszkalne,
- 9/ dachy strome o nachyleniu 30-45° kryte dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi, w przestrzeni poddasza zalecana 1 kondygnacja użytkowa,
- 10/ realizacja obiektów i urządzeń funkcji uzupełniających i z zakresu infrastruktury technicznej wg aktualnych warunków technicznych,
- 11/ teren do uzbrojenia w sieć elektroenergetyczną, sieć wodociągową, sieć kanalizacji sanitarnej, telekomunikacyjną i gazową.

§ 89. Teren oznaczony symbolem **40W** przeznacza się pod wody otwarte. Ustala się następujące warunki ich użytkowania:

- 1/ pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu zbiornik wodny z możliwością jego regulacji i umocnienia brzegów,
- 2/ zbiornik wykorzystać na cele przeciwpożarowe.

§ 90. Teren oznaczony symbolem **43UTL** przeznacza się pod obiekty i urządzenia oświaty związane z gminnym centrum edukacji ekologicznej. Ustala się następujące warunki ich zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą zabudowę z dopuszczeniem jej przebudowy i rozbudowy powierzchniowej,
- 2/ dopuszcza się realizację nowych obiektów w nawiązaniu do architektury istniejącego budynku szkolnego,

- 3/ projektowane obiekty towarzyszące realizować jako budynki niskie, wolnostojące, o wysokości do II kondygnacji nadziemnych,
- 4/ w programie urządzeń sportowych zaleca się realizację boisk (do gier małych np.korty tenisowe), basenu kąpielowego, bieżni i skoczni; placu zabaw, in.,
- 5/ w zagospodarowaniu terenu uwzględniać teren do prowadzenia „upraw edukacyjnych” oraz parking dla zatrudnionych,
- 6/ powierzchnia terenu nie wykorzystana pod zabudowę i inne urządzenia towarzyszące, z wyłączeniem terenu pod niezbędną komunikację wewnętrzną i parkingi, powinna być zagospodarowana zielenią urządzoną typu parkowego z dopuszczeniem urządzeń rekreacyjnych,
- 7/ w przypadku odstąpienia od realizacji gminnego centrum edukacji w istniejącej zabudowie utrzymać usługi oświaty lub zabudowę dostosować na potrzeby administracji, usług zdrowia i opieki społecznej lub na cele mieszkalnictwa zbiorowego lub wielorodzinnego,
- 8/ realizacja obiektów i urządzeń funkcji uzupełniających i z zakresu infrastruktury technicznej wg aktualnych warunków technicznych,
- 9/ tereny do uzbrojenia w sieć elektroenergetyczną, sieć wodociągową, sieć kanalizacji sanitarnej, telekomunikacyjną i gazową,
- 10/ dopuszczalne poziomy hałasu przyjmować jak dla terenów zabudowy związanej z wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży.

§ 91. Teren oznaczony symbolem **46UTL** przeznacza się pod zabudowę usług turystyki i sportu z zielenią towarzyszącą. Ustala się następujące warunki jego zabudowy i zagospodarowania użytkowania:

- 1/ zabudowę usług turystyki zrealizować w formie domów lub pawilonów kempingowych lub w całości lub części w formie zabudowy letniskowej; przy czym zabudowa ta nie może zajmować więcej niż 50% powierzchni terenu,
- 2/ zalecana wielkość działki letniskowej nie powinna przekraczać 800m²; w ramach zagospodarowania działki należy przewidzieć min. 2 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych przypadające na 1 domek,
- 3/ wysokość zabudowy nie może przekraczać 1,5 kondygnacji nadziemnych, poziom okapów zasadniczego dachu nie może przekroczyć 3,5m a poziom kalenicy 6,5 m,
- 4/ dopuszcza się na terenie realizację zabudowy usługowej gastronomicznej wg warunków określonych w pkt.3
- 5/ urządzenia i obiekty sportowo-rekreacyjne (n.p. boiska do gier małych, place zabaw, pole golfowe, i in.) zrealizować w otoczeniu zieleni,
- 6/ utrzymuje się istniejącą zieleń wysoką,
- 7/ na terenie dopuszcza się realizację obiektów małej architektury i obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 8/ wewnętrzną obsługę komunikacyjną przyjąć drogami dojazdowymi o szerokościach w liniach rozgraniczających 10m, z zalecanym ruchem pieszo jezdny, z jezdnią szerokości min. 5m,
- 9/ dla terenu wymagane opracowanie planu zagospodarowania dla całości lub części,
- 10/ teren do docelowego uzbrojenia w sieć elektroenergetyczną N/N kablową, sieć wodociągową, sieć kanalizacji sanitarnej, telekomunikacyjną i gazową,
- 11/ dopuszczalne poziomy hałasu przyjmować jak dla terenów wypoczynkowo-rekreacyjnych poza miastem,
- 12/ ogrzewanie obiektów przyjąć w oparciu o niskoemisyjne źródła energii lub wysokosprawne systemy grzewcze opalane paliwem stałym.

§ 92. Teren oznaczony symbolem **25US/ZL** przeznacza się pod usługi sportu (boisko sportowe) i zieleń leśną. Ustala się następujące warunki jego zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ utrzymuje się istniejące boisko sportowe z dodatkowymi urządzeniami i obiektami (np.szatnie) związanymi z funkcją terenu,
- 2/ obiekty kubaturowe zrealizować w formie zabudowy niskiej 1 kondygnacyjnej,
- 3/ istniejącą na terenie zieleń leśną pozostawia się bez zmiany sposobu użytkowania.

§ 93. Tereny oznaczone symbolami **49 ML i 51 ML** przeznacza się pod zabudowę letniskową z zielenią towarzyszącą. Ustala się warunki ich zabudowy i zagospodarowania użytkowania jak w § 91 pkt 2, 3, 6-12.

§ 94. Tereny oznaczone symbolami **52MRj; 55MRj** przeznacza się pod zabudowę mieszkalną zagrodową i jednorodziną z dopuszczeniem przekształceń i lokalizacji plombowych obiektów lokalnych usług lub usług wbudowanych. Ustala się następujące warunki ich zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą zabudowę, przy czym istniejące budynki mogą ulegać przebudowie i rozbudowie z uwzględnieniem wymogów ochrony sanitarnej i konserwatorskiej,
- 2/ lokalizacja nowych budynków funkcji podstawowej i funkcji uzupełniających winna odbywać się na zasadach plombowych i odtworzeniowych z uwzględnieniem istniejących linii zabudowy w dostosowaniu architektonicznym do istniejącej zabudowy wsi o zachowanych cechach stylowych,
- 3/ budynki o złym stanie technicznym nie podlegające ochronie konserwatorskiej przeznacza się do wyburzenia,
- 4/ wyklucza się na wszystkich terenach lokalizację usług i przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest ustalenie obowiązku sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko,
- 5/ architektura i ukształtowanie przebudowywanych i nowych budynków, poprzez układ brył, ukształtowanie dachów, układ i wystrój elewacji oraz materiały winna dostosować obiekty te do historycznie ukształtowanej zabudowy wsi,
- 6/ wysokość przebudowywanej i nowej zabudowy nie może przekraczać 3 kondygnacji nadziemnych, poziom okapów zasadniczego dachu nie może przekroczyć 6,5m a poziom kalenicy 12,5 m mierząc od średniego poziomu przy budynku,
- 7/ dachy strome o nachyleniu 35-45° kryte dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi, w przestrzeni poddaszy zalecana 1 kondygnacja użytkowa,
- 8/ dopuszcza się inwestycje związane z hodowlą zwierząt wg zasad określonych w rozdziale VII,
- 9/ realizacja obiektów i urządzeń funkcji uzupełniających i z zakresu infrastruktury technicznej wg aktualnych warunków technicznych,
- 10/ teren do docelowego uzbrojenia w sieć elektroenergetyczną N/N kablową, sieć wodociągową, sieć kanalizacji sanitarnej, telekomunikacyjną i gazową,
- 11/ ogrzewanie obiektów przyjąć w oparciu o niskoemisyjne źródła energii lub wysokosprawne systemy grzewcze opalane paliwem stałym.
- 12/ dopuszczalne poziomy hałasu przyjąć jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej.

§ 95. Tereny oznaczone symbolami **59RU-L; 62RU-L** przeznacza się pod obiekty i urządzenia obsługi leśnictwa. Ustala się następujące warunki jego zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ na terenie 61RU-L utrzymuje się funkcje administracyjną i mieszkaniową związaną z istniejącą leśniczówką; zabudowa na tym terenie może podlegać przebudowie, rozbudowie, modernizacji lub likwidacji wg warunków § 94 pkt.6-11 niniejszego rozdziału,
- 2/ na terenach 59RU-L i 61RU-L utrzymuje się funkcje składowe, przy czym istniejąca niska zabudowa może podlegać przebudowie, rozbudowie, modernizacji lub likwidacji; dopuszcza się nową I kondygnacyjną zabudowę związaną z funkcją terenu,
- 3/ powierzchnia terenu nie wykorzystana pod zabudowę, inne urządzenia oraz komunikację powinna być zagospodarowana zielenią urządzoną,
- 4/ uciążliwość funkcji usługowych i składowych powinna zamknąć się w granicach określonych tytułem prawnym właściciela,
- 5/ wyklucza się lokalizację usług i przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagających sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko i przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko może być wymagany,
- 6/ dopuszczalna realizacja obiektów i sieci infrastruktury technicznej (wodociągowej, kanalizacyjnej, energetycznej, telekomunikacyjnej, gazowej),

7/ ogrzewanie zabudowy w oparciu o niskoemisyjne źródła energii lub wysokosprawne systemy grzewcze opalane paliwem stałym.

§ 96. Tereny oznaczone symbolami **01KA** przeznacza się pod obiekty i urządzenia komunikacji i transportu samochodowego – autostrada A4. Ustala się następujące warunki jego zabudowy i użytkowania:

1/ utrzymuje się istniejący odcinek autostrady A4 w istniejących liniach rozgraniczenia, dopuszcza się jej przebudowę i rozbudowę zgodnie z branżowymi warunkami technicznymi.

§ 97. Tereny oznaczone symbolami **02KZ** przeznacza się pod obiekty i urządzenia komunikacji i transportu samochodowego - ulica zbiorcza. Ustala się następujące warunki jego zabudowy i użytkowania:

1/ utrzymuje się istniejącą drogę 1KZ w ciągu drogi powiatowej 27-717; dopuszcza się jej przebudowę i rozbudowę,

2/ przyjmuje się szerokość w liniach rozgraniczających na 20m z dopuszczeniem poszerzeń wynikających z dodatkowych funkcji drogi; możliwość zmniejszenia szerokości ulic określają warunki techniczne jakim powinny odpowiadać drogi publiczne,

3/ jezdnia pojedyncza o szerokości 7m; wymagane obustronne chodniki szerokości min. 2m,

4/ pozostałe parametry wg branżowych warunków technicznych,

5/ dopuszczalny wprowadzenie pasów postojowo-parkingowych,

6/ dopuszczalne wprowadzenie obiektów małej architektury, reklamy i urządzeń technicznych (znaki drogowe, tablice, szafki instalacyjne, lampy, słupy), elementy te winny tworzyć skoordynowaną sieć urządzeń dostosowanych do otoczenia,

7/ zaleca się aby sieci i instalacje infrastruktury technicznej obsługujące drogę były prowadzone jako podziemne,

8/ zaleca się obrzeżne wprowadzenie zieleni niskiej i wysokiej.

§ 98. Tereny oznaczone symbolami **07KL; 08KL; 09KL; 10KL; 11KL** przeznacza się pod obiekty i urządzenia komunikacji i transportu - ulice lokalne. Ustala się następujące warunki ich zabudowy i zagospodarowania:

1/ utrzymuje się istniejące ulice o funkcji lokalnej, dopuszczalna przebudowa lub rozbudowa,

2/ przyjmuje się dla nich szerokość w liniach rozgraniczających min. 12 m z docelowym zaleceniem poszerzenia do min. 15 m, szerokość jezdni 6 m, obustronne chodniki szerokości min.2m; pozostałe parametry wg branżowych warunków technicznych,

3/ dopuszczalne wprowadzenie obiektów małej architektury, reklamy i urządzeń technicznych (ławki, znaki drogowe, tablice, szafki instalacyjne, lampy, słupy), elementy te winny tworzyć skoordynowaną sieć urządzeń dostosowanych do otoczenia,

4/ sieci i instalacje infrastruktury technicznej obsługujące ulicę nie mogą prowadzone być jako na powietrze,

5/ dopuszcza się ograniczone wprowadzenie zieleni niskiej i wysokiej.

§ 99. Tereny oznaczone symbolami **06KD; 07KD; 08KD; 09KD; 10KD; 11KD; 12KD; 13KD; 14KD; 15KD** przeznacza się pod obiekty i urządzenia komunikacji i transportu - ulice dojazdowe. Ustala się następujące warunki ich zabudowy i zagospodarowania:

1/ utrzymuje się istniejące ulice o funkcji dojazdowej, dopuszczalna ich przebudowa,

2/ przyjmuje się dla nich szerokość w liniach rozgraniczających min. 10 m; na odcinkach istniejącej zabudowy dopuszcza się odcinki zawężone do min.6m,

3/ szerokość jezdni ulic dojazdowych w granicach 5,0-5,5 m, pozostałe parametry wg branżowych warunków technicznych,

4/ w obszarach zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej oraz na ciągach nie użytkowanych przez maszyny rolnicze zaleca się prowadzenie ruchu pieszo-jezdnego,

5/ dopuszczalne wprowadzenie obiektów małej architektury i urządzeń technicznych (ławki, znaki drogowe, szafki instalacyjne, lampy); elementy te winny tworzyć skoordynowaną sieć urządzeń dostosowanych do otoczenia,

6/ sieci i instalacje infrastruktury technicznej nie mogą być prowadzone jako napowietrzne.

§ 100. Teren oznaczony symbolem **KK** przeznacza się pod tereny kolejowe. Ustala się następujące warunki jego użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejące obiekty i urządzenia związane z funkcją terenu,
- 1/ istniejące budynki mogą ulegać modernizacji i przebudowie, z utrzymaniem ich w grupie budynków niskich,
- 2/ wyklucza się lokalizację usług i przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagających sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko i przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko może być wymagany,
- 2/ uciążliwość obiektów i urządzeń powinna zamykać się na granicy terenu określonego tytułem prawnym właściciela,
- 3/ wyklucza się składowanie na wolnym powietrzu lub w niezadaszonych budowlach, substancji i materiałów powodujących zanieczyszczenie powietrza, gleby i wód podziemnych,
- 4/ architektura nowych budynków typu przemysłowego; ich wysokość mierzona od średniego poziomu istniejącego terenu do gzymsów, kalenic i innych poziomych elementów wieńczących budynki nie może przekroczyć 6 m,
- 5/ w obrębie działki przewidzieć ogólnodostępny parking dla samochodów osobowych i plac manewrowy (składowy),
- 6/ wody opadowe z parkingu i utwardzonych placów manewrowych odprowadzić do kanalizacji deszczowej po ich podczyszczeniu,
- 7/ dopuszcza się wtórny podział terenu, zapewniając obsługę komunikacyjną wydzielonych części drogami dojazdowymi o szerokości w liniach rozgraniczających min.10 m,
- 8/ na terenie dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń funkcji uzupełniających i z zakresu infrastruktury technicznej wg aktualnych warunków technicznych,
- 9/ ogrzewanie obiektów przyjąć w oparciu o niskoemisyjne źródła energii lub wysokosprawne systemy grzewcze opalane paliwem stałym,
- 10/ docelowo teren przewidziany do uzbrojenia w sieć elektroenergetyczną kablową N/N i SN, telekomunikacyjną, a tereny zabudowane dodatkowo w sieci wodociągową, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej i gazową.

Rozdział V

Ustalenia dla wsi Ligota Tułowicka

§ 101. Tereny oznaczone symbolami **1ZL; 9ZL; 16ZL; 18ZL; 20ZL; 44ZL; 45ZL; 48ZL; 49ZL; 49aZL; 54ZL** przeznacza się pod las gospodarczy. Ustala się następujące warunki ich użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą zieleń wysoką i średniowysoką, dopuszcza się gospodarcze i sanitarne wycinki,
- 2/ tereny leśne ustala się jako ekosystem leśny,
- 3/ gospodarkę leśną (i zalesianie) prowadzić w oparciu o plany urządzenia lasu i studium granicy polno-leśnej z uwzględnieniem zasady dopasowania składu gatunkowego nowych nasadzeń (zalesienia) do warunków siedliskowych obszarów przeznaczonych pod te nasadzenia (zalesienia),
- 4/ utrzymuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej; dopuszcza się ich modernizację i przebudowę,
- 5/ utrzymuje się istniejące na terenach leśnych wody (płynące i stojące),
- 6/ zasadniczo nie dopuszcza się prowadzenia przez teren nowych sieci infrastruktury technicznej za wyjątkiem lokalizacji elementów i obiektów proekologicznych układów kanalizacji deszczowej np. rowów melioracyjnych, stawów i otwartych suchych oczek wodnych kanalizacji burzowej,

- 7/ dopuszcza się wykorzystanie lasów na cele rekreacyjne (lasy masowego wypoczynku); w uzgodnieniu ze służbami leśnymi dopuszcza się wydzielenie szlaków turystycznych, ciągów pieszych i rowerowych, ciągów dydaktycznych, in.,
- 8/ znajdujący się na terenie 16ZL proponowany użytek ekologiczny „Staw Ławnik” i pomnik przyrody (dąb szypułkowy nr rej. 241) oraz znajdujące się na terenie 45ZL pomniki przyrody (sosna pospolita nr rej. 240, sosna pospolita nr rej.368, 2 sosny pospolite nr rej.367) podlegają ochronie prawnej,
- 9/ znajdujący się na terenach 18ZL i 45ZL Zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Łąki nad Ścinawą” podlega ochronie,
- 10/ teren 45ZL znajduje się na obszarze stanowiska dokumentacyjnego przyrody nieożywionej „Śródleśne wydmy”, który podlega ochronie,
- 11/ tereny 48ZL; 49aZL; 49ZL; 54ZL znajdują się na terenie górniczym kopalni bazaltu – Rutki-Ligota,
- 12/ część terenu 18ZL i tereny 20ZL; 44ZL podlegały lokalnej powodzi w lipcu 1997r. (w granicach określonych na rysunku planu); stanowią obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi,
- 13/ tereny 45ZL; 48ZL; 49ZL; 49aZL położone są w strefie przechowywania środków wybuchowych na terenie 47aS; w strefie określonej na rysunku planu obowiązują ograniczenia lokalizacji określone w § 113 pkt 2; wyklucza się wykorzystanie lasów w strefie na cele masowego wypoczynku.

§ 102. Tereny oznaczone symbolami **2RP; 3RP; 4RP; 7RP; 8RP; 9RP; 10RP; 13RP; 19RP; 27RP; 28RP; 32RP; 34RP; 36RP; 38RP; 39RP; 40RP; 43RP; 44RP; 45RP; 47RP; 52RP; 53RP; 55RP; 62RP; 65RP** przeznacza się pod użytki rolne. Ustala się następujące warunki ich użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejące zagospodarowanie polno-łąkowe z docelowym zaleceniem przekształceń terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie kompleksów leśnych w kierunku użytkowania łąkowego,
- 2/ utrzymuje się istniejące drogi transportu rolnego; dopuszcza się ich modernizację i przebudowę oraz budowę nowych dróg,
- 3/ utrzymuje się istniejące tereny zieleni w formie remiz śródpolnych, pasów wiatrochronnych i zieleni porastającej brzegi cieków wodnych; dopuszcza się wprowadzenie dodatkowych pasów wiatrochronnych,
- 4/ utrzymuje się istniejące na terenach rolnych wody (płynące i stojące),
- 5/ dopuszcza się ograniczone prowadzenie sieci infrastruktury technicznej z zaleceniem prowadzenia sieci jako podziemnych.
- 6/ znajdujące się na terenie 52RP stanowisko archeologiczne podlega ochronie wg zasad określonych w rozdziale VIII.
- 7/ tereny 40RP; 43RP; 47RP; 52RP; 55RP; 62RP; 65RP znajdują się na terenie górniczym kopalni bazaltu – Rutki Ligota,
- 8/ przebiegającą przez teren 47RP drogę o nr ewidencyjnym 449 utrzymuje się jako dojazd do terenu 47aS,
- 9/ teren 43RP oraz w części tereny 19RP; 38RP; 47RP podlegały lokalnej powodzi w lipcu 1997r. (w granicach określonych na rysunku planu); stanowią obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi,
- 10/ znajdujący się na terenach 43RP i 47RP Zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Łąki nad Ścinawą” podlega ochronie,
- 11/ tereny 43RP; 47RP; 52RP; 65RP położone są w strefie przechowywania środków wybuchowych na terenie 47aS; w strefie określonej na rysunku planu obowiązują ograniczenia lokalizacji określone w § 13 pkt.2,
- 12/ na terenach określonych symbolami 4RP; 7RP położonych w strefie ochrony pośredniej ujęć wody obowiązuje zakaz rolniczego wykorzystania ścieków.

§ 103. Teren oznaczony symbolem **5ZI** przeznacza się pod zielenią izolacyjną. Ustala się następujące warunki jego użytkowania:

- 1/ wprowadza się zielenń wysoką, średniowysoką i niską,
- 2/ wymagane powiązanie funkcjonalne lub włączenie do terenu 6KS.

§ 104. Teren oznaczony symbolem **6KS** przeznacza się pod urządzenia i obiekty technicznego zaplecza motoryzacji (stacja paliw z urządzeniami towarzyszącymi wraz z parkingiem). Ustala się następujące warunki jego użytkowania:

- 1/ wysokość zabudowy max.6,0m do okapu dachu wiat nad dystrybutorami, pawilonu handlowego i gastronomicznego stacji,
- 2/ w rozwiązaniach technologicznych stacji przewidzieć zabezpieczenia przed przedostaniem się substancji ropopochodnych do gruntu, hermetyzację gospodarki paliwowej, monitoring wód gruntowych poprzez założenie piezometrów,
- 3/ dla stacji paliw wymagane przeprowadzenie postępowania w sprawie ocen oddziaływania na środowisko,
- 4/ wyklucza się składowanie na wolnym powietrzu lub w niezadaszonych budowlach, substancji i materiałów powodujących zanieczyszczenie powietrza, gleby i wód podziemnych,
- 5/ wody deszczowe z utwardzonego parkingu i dróg komunikacji wewnętrznej odprowadzić po ich podczyszczeniu do kanalizacji deszczowej,
- 6/ obiekty poszczególnych funkcji winny zachowywać między sobą wymagane odległości techniczno-sanitarne, w obiekcie gastronomicznym (gastronomiczno-handlowym) dopuszczalna dodatkowa funkcja mieszkalno-motelowa,
- 7/ ogrzewanie obiektów przyjąć w oparciu o niskoemisyjne źródła energii,
- 8/ realizacja obiektów i urządzeń funkcji uzupełniających i z zakresu infrastruktury technicznej wg aktualnych warunków technicznych,
- 9/ docelowo teren przewidziano do uzbrojenia w sieć elektroenergetyczną kablową N/N, sieć wodociągową, sieć kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, telekomunikacyjną i gazową, dopuszczalne prowadzenie tranzytowych i zasilających naziemnych linii i sieci SN.

§ 105. Teren oznaczony symbolem **10MRj,MN,ML** przeznacza się pod zabudowę mieszkalną zagrodową, jednorodzinną i letniskową z dopuszczeniem przekształceń i lokalizacji plombowych obiektów lokalnych usług lub usług wbudowanych. Ustala się następujące warunki ich zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą zabudowę, przy czym istniejące budynki mogą ulegać przebudowie i rozbudowie z uwzględnieniem wymogów ochrony sanitarnej i konserwatorskiej,
- 2/ lokalizacja nowych budynków funkcji podstawowej i funkcji uzupełniających winna odbywać się na zasadach plombowych i odtworzeniowych z uwzględnieniem istniejących linii zabudowy w dostosowaniu architektonicznym do istniejącej zabudowy wsi o zachowanych cechach stylowych,
- 3/ budynki o złym stanie technicznym nie podlegające ochronie konserwatorskiej przeznacza się do wyburzenia,
- 4/ wyklucza się na wszystkich terenach lokalizację usług i przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest ustalenie obowiązku sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko,
- 5/ architektura i ukształtowanie przebudowywanych i nowych budynków, poprzez układ brył, ukształtowanie dachów, układ i wystrój elewacji oraz materiały winna dostosować obiekty te do historycznie ukształtowanej zabudowy wsi,
- 6/ wysokość przebudowywanej i nowej zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej nie może przekraczać 3 kondygnacji nadziemnych, poziom okapów zasadniczego dachu nie może przekroczyć 6,5m a poziom kalenicy 12,5 m mierząc od średniego poziomu przy budynku;
- 7/ wysokość zabudowy letniskowej nie może przekraczać 2 kondygnacji nadziemnych, poziom okapów zasadniczego dachu nie może przekroczyć 4,5m, a poziom kalenicy 7,5 m mierząc od średniego poziomu przy budynku;

- 8/ dachy strome o nachyleniu 35-45° kryte dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi, w przestrzeni poddaszy zalecana 1 kondygnacja użytkowa,
- 9/ dopuszcza się inwestycje związane z hodowlą zwierząt wg zasad określonych w rozdziale VII,
- 10/ ogrzewanie obiektów przyjąć w oparciu o niskoemisyjne źródła energii lub wysokosprawne systemy grzewcze opalane paliwem stałym,
- 11/ realizacja obiektów i urządzeń funkcji uzupełniających i z zakresu infrastruktury technicznej wg aktualnych warunków technicznych,
- 12/ podział terenu dokonać w oparciu o koncepcję planu zagospodarowania, przy czym wewnętrzną obsługę komunikacyjną zapewnić drogamijazdowymi o szerokości w liniach rozgraniczenia 10m,
- 13/ teren do docelowego uzbrojenia w sieć elektroenergetyczną N/N kablową, sieć wodociągową, sieć kanalizacji sanitarnej, telekomunikacyjną i gazową,
- 14/ dopuszczalne poziomy hałasu przyjąć jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej.

§ 106. Tereny oznaczone symbolami **11MN; 12MN; 27MN; 29MN; 31MN; 34MN** przeznacza się pod zabudowę niską, mieszkalną jednorodziną z dopuszczeniem przeznaczenia części budynku na wykonywanie działalności gospodarczej przez właściciela budynku. Ustala się następujące warunki ich zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą zabudowę, przy czym istniejące budynki mogą ulegać przebudowie i rozbudowie z uwzględnieniem wymogów ochrony sanitarnej i konserwatorskiej,
- 2/ wyklucza się na wszystkich terenach lokalizację usług i przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest ustalenie obowiązku sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko,
- 3/ budynki o złym stanie technicznym nie podlegające ochronie konserwatorskiej przeznacza się do wyburzenia,
- 4/ nieprzekraczalne linie zabudowy na terenach nowo zabudowywanych przyjąć w odległości 5 m od frontowej granicy działki (linii rozgraniczającej z ulicą określoną niniejszym planem),
- 5/ przy rozbudowie istniejącej zabudowy linie zabudowy dostosować do istniejącej linii określonej przez sąsiednie, zasadnicze budynki,
- 6/ powierzchnia zabudowana nowej działki budowlanej nie może przekraczać 60% jej powierzchni ogólnej, pozostałą powierzchnię należy przeznaczyć pod zieleń urządzoną (ogród, zieleń skwerowa, zieleń rekreacyjna itp.),
- 7/ architektura i ukształtowanie przebudowywanych i nowych budynków, poprzez układ brył, ukształtowanie dachów, układ i wystrój elewacji oraz materiały winna dostosować obiekty te do historycznie ukształtowanej zabudowy wsi,
- 8/ wysokość przebudowywanej zabudowy nie może przekraczać 3 kondygnacji nadziemnych; poziom okapów zasadniczego dachu nie może przekroczyć 6,5 m, a poziom kalenicy 12,5 m, mierząc od średniego poziomu przy budynku,
- 9/ wysokość nowych budynków mieszkalnych nie może przekraczać 3 kondygnacji nadziemnych, poziom okapów zasadniczego dachu nie może przekroczyć 6,0 m, a poziom kalenicy 12,0 m, mierząc od średniego poziomu przy budynku; dla zabudowy gospodarczej i garażowej wartości te wynoszą maksymalnie odpowiednio: 2 kondygnacje nadziemne, poziom okapów zasadniczego dachu nie może przekroczyć 2,8 m, a poziom kalenicy 5,0 m,
- 10/ zabudowę gospodarczą i garażową realizować jako wolnostojącą lub dobudowaną do budynku mieszkalnego,
- 11/ dachy strome symetryczne o nachyleniu 30-45° kryte dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi, w przestrzeni poddaszy zalecana 1 kondygnacja użytkowa, doświetlenie poddaszy prostokątnymi oknami połaciowymi,
- 12/ w obrębie działki budowlanej należy przewidzieć min. 2 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych przypadające na 1 mieszkanie (wliczając garaż i utwardzony podjazd przedgarażowy); w wypadku wykonywania działalności gospodarczej na terenie działki należy dodać min. 1 stanowisko, a wszystkie terenowe miejsca postojowe wykonać jako ogólnodostępne,

- 13/ realizacja obiektów i urządzeń funkcji uzupełniających i z zakresu infrastruktury technicznej wg aktualnych warunków technicznych,
- 14/ ogrzewanie obiektów przyjąć w oparciu o niskoemisyjne źródła energii lub wysokosprawne systemy grzewcze opalane paliwem stałym ,
- 15/ wewnętrzne ulice dojazdowe projektować o szerokości 10m mierząc w liniach rozgraniczających, dla ulic tych postuluje się ruch pieszo-jezdny z jezdnią szerokości min. 5m,
- 16/ dopuszczalne korekty granic terenów umożliwiające poszerzenie ulic dojazdowych,
- 17/ podział terenów nowej zabudowy opracować w oparciu o plan zagospodarowania w którym zaleca się tworzenie działek o szerokości frontu 20-25m i powierzchni od 600 do 1000 m²,
- 18/ teren do docelowego uzbrojenia w sieć elektroenergetyczną N/N kablową, sieć wodociągową, sieć kanalizacji sanitarnej, telekomunikacyjną i gazową,
- 19/ dopuszczalne poziomy hałasu przyjąć jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej.

§ 107. Tereny oznaczone symbolem **13aZL-R; 19aZL-R** przeznacza się pod las gospodarczy – w ramach zalesienia gruntu rolnego. Ustala się następujące warunki jego użytkowania:

- 1/ wprowadza się zieleń wysoką i średniowysoką, dopuszcza się gospodarcze i sanitarne wycinki,
- 2/ gospodarkę leśną (i zalesianie) prowadzić w oparciu o plany urządzenia lasu i studium granicy polno-leśnej z uwzględnieniem zasady dopasowania składu gatunkowego nowych nasadzeń (zalesienia) do warunków siedliskowych obszarów przeznaczonych pod te nasadzenia (zalesienia),
- 3/ dopuszcza się czasowe użytkowanie terenu jako gruntu rolnego,
- 4/ teren 19aZL-R podlegał lokalnej powodzi w lipcu 1997r. (w granicach określonych na rysunku planu); stanowi obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi.

§ 108. Tereny oznaczone symbolami **14MRj,MN; 21MRj,MN; 24 MRj,MN; 26 MRj,MN; 36MRj,MN** przeznacza się pod zabudowę mieszkalną zagrodową i jednorodziną z dopuszczeniem przekształceń i lokalizacji plombowych obiektów lokalnych usług lub usług wbudowanych. Ustala się następujące warunki ich zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą zabudowę, przy czym istniejące budynki mogą ulegać przebudowie i rozbudowie z uwzględnieniem wymogów ochrony sanitarnej i konserwatorskiej,
- 2/ lokalizacja nowych budynków funkcji podstawowej i funkcji uzupełniających winna odbywać się na zasadach plombowych i odtworzeniowych z uwzględnieniem istniejących linii zabudowy w dostosowaniu architektonicznym do istniejącej zabudowy wsi o zachowanych cechach stylowych,
- 3/ budynki o złym stanie technicznym nie podlegające ochronie konserwatorskiej przeznacza się do wyburzenia,
- 4/ wyklucza się na wszystkich terenach lokalizację usług i przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest ustalenie obowiązku sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko,
- 5/ architektura i ukształtowanie przebudowywanych i nowych budynków, poprzez układ brył, ukształtowanie dachów, układ i wystrój elewacji oraz materiały winna dostosować obiekty te do historycznie ukształtowanej zabudowy wsi,
- 6/ wysokość przebudowywanej i nowej zabudowy nie może przekraczać 3 kondygnacji nadziemnych, poziom okapów zasadniczego dachu nie może przekroczyć 6,5m a poziom kalenicy 12,5 m mierząc od średniego poziomu przy budynku,
- 7/ dachy strome o nachyleniu 35-45° kryte dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi, w przestrzeni poddaszy zalecana 1 kondygnacja użytkowa,
- 8/ dopuszcza się inwestycje związane z hodowlą zwierząt wg zasad określonych w rozdziale VII,
- 9/ teren 21MRj,MN oraz w części tereny 24MRj,MN; 36MRj,MN podlegały lokalnej powodzi w lipcu 1997r. (w granicach określonych na rysunku planu); stanowią obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi; obowiązują zasady określone w rozdziale XI,

- 10/ realizacja obiektów i urządzeń funkcji uzupełniających i z zakresu infrastruktury technicznej wg aktualnych warunków technicznych,
- 11/ teren do docelowego uzbrojenia w sieć elektroenergetyczną N/N kablową, sieć wodociągową, sieć kanalizacji sanitarnej, telekomunikacyjną i gazową,
- 12/ dopuszczalne poziomy hałasu przyjąć jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej.

§ 109. Tereny oznaczone symbolami **15W; 17W; 23W; 33W; 37W; 41W; 41aW; 46W** przeznacza się pod wody otwarte. Ustala się następujące warunki ich użytkowania:

- 1/ pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu wody otwarte z możliwością ich regulacji i umocnienia brzegów,
- 2/ dopuszcza się dodatkowe nasadzenia zieleni wysokiej i niskiej i wprowadzenie urządzeń regulacyjno-przeciwpowodziowych,
- 3/ zachowaniu podlega istniejąca zieleń wysoka, dopuszcza się sanitarne wycinki drzew oraz wycinki wymagane względami ochrony przeciwpowodziowej,
- 4/ tereny 33W i 41W stanowiące podstawowy element ekosystemu wodno – łąkowo - łąkowego rzeki Ścinawy Nimodlińskiej oraz pozostałe tereny wód otwartych stanowiące podstawowy element ekosystemu wodnego podlegają szczególnej ochronie w zakresie wprowadzenia zanieczyszczeń do wód i antropopresji oddziałującej na w/w ekosystem,
- 5/ znajdujący się na terenie 17W „Staw Ławnik” proponowany jako użytek ekologiczny objęty jest ochroną prawną,
- 6/ tereny 41W i 46W znajdują się na obszarze Zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Łąki nad Ścinawą”, który podlega ochronie,
- 7/ tereny 41W i 46W położone są w strefie przechowywania środków wybuchowych na terenie 47aS; w strefie określonej na rysunku planu obowiązują ograniczenia lokalizacji określone w § 113 pkt 2.

§ 110. Tereny oznaczone symbolem **22P,B,S; 35P,S** przeznacza się pod zabudowę przemysłową, składową, produkcyjno-usługową. Ustala się następujące warunki ich zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą zabudowę przy czym istniejące budynki mogą ulegać przebudowie, rozbudowie z utrzymaniem ich w grupie budynków niskich,
- 2/ inwestycje zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których może być wymagane sporządzenie stosownego raportu podlegają postępowaniu w sprawie ocen oddziaływania na środowisko, które winno określić przedsięwzięcia techniczne eliminujące lub ograniczające oddziaływanie na środowisko do wartości normowych,
- 3/ uciążliwość obiektów i urządzeń powinna zamykać się na granicy terenu określonego tytułem prawnym właściciela,
- 4/ wyklucza się składowanie na wolnym powietrzu lub w niezadaszonych budowlach, substancji i materiałów powodujących zanieczyszczenie powietrza, gleby i wód podziemnych,
- 5/ architektura nowych budynków typu przemysłowego; ich wysokość mierzona od średniego poziomu istniejącego terenu do gzymsów, kalenic i innych poziomych elementów wieńczących budynki nie może przekroczyć 10 m,
- 6/ w obrębie działki przewidzieć ogólnodostępny parking dla samochodów osobowych pracowników i plac manewrowy,
- 7/ wody opadowe z parkingu i placu manewrowego odprowadzić do kanalizacji deszczowej po ich podczyszczeniu,
- 8/ na terenie dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń funkcji uzupełniających i z zakresu infrastruktury technicznej wg aktualnych warunków technicznych,
- 9/ ogrzewanie obiektów przyjąć w oparciu o niskoemisyjne źródła energii lub wysokosprawne systemy grzewcze opalane paliwem stałym,
- 10/ docelowo teren przewidziany do uzbrojenia w sieć elektroenergetyczną kablową N/N i SN, sieć wodociągową, sieć kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, telekomunikacyjną i gazową.

§ 111. Teren oznaczony symbolem **25US** przeznacza się pod usługi sportu (boisko sportowe). Ustala się następujące warunki jego zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ utrzymuje się istniejące boisko sportowe,
- 2/ dopuszcza się realizację dodatkowych urządzeń i obiektów (np. szatnie) związanych z funkcją terenu, obiekty kubaturowe zrealizować w formie zabudowy niskiej i kondygnacyjnej,
- 3/ utrzymuje się zielenią wysoką.

§ 112. Teren oznaczony symbolem **30UR** przeznacza się pod usługi rzemiosła. Ustala się następujące warunki jego zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ wysokość zabudowy rzemieślniczej mierzona od średniego poziomu istniejącego terenu do gzymsów, kalenic i innych poziomych elementów wieńczących budynki nie może przekroczyć 6 m,
- 2/ inwestycje zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których może być wymagane sporządzenie stosownego raportu podlegają postępowaniu w sprawie ocen oddziaływania na środowisko, które winno określić przedsięwzięcia techniczne eliminujące lub ograniczające oddziaływanie na środowisko do wartości normowych,
- 3/ uciążliwość obiektów i urządzeń powinna zamykać się na granicy terenu określonego tytułem prawnym właściciela,
- 4/ wyklucza się składowanie na wolnym powietrzu lub w niezadaszonych budowlach, substancji i materiałów powodujących zanieczyszczenie powietrza, gleby i wód podziemnych,
- 5/ w obrębie działki przewidzieć ogólnodostępny parking dla samochodów osobowych pracowników i korzystających z usług,
- 6/ wody opadowe z parkingu odprowadzić do kanalizacji deszczowej po ich podczyszczeniu,
- 7/ na terenie dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń funkcji uzupełniających i z zakresu infrastruktury technicznej wg aktualnych warunków technicznych,
- 8/ ogrzewanie obiektów przyjąć w oparciu o niskoemisyjne źródła energii lub wysokosprawne systemy grzewcze opalane paliwem stałym,
- 9/ docelowo teren przewidziany do uzbrojenia w sieć elektroenergetyczną kablową N/N i SN, sieć wodociągową, sieć kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, telekomunikacyjną i gazową.

§ 113. Teren oznaczony symbolem **47aS** przeznacza się pod zabudowę magazynowo-składową. Ustala się

następujące warunki jego zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą zabudowę magazynowo-składową materiałów wybuchowych kopalni bazaltu – Rutki Ligota, przy czym istniejąca zabudowa może ulegać przebudowie i rozbudowie z uwzględnieniem dostosowania do warunków technicznych związanych ze składowaniem materiałów wybuchowych,
- 2/ skład materiałów wybuchowych nie może być klasy wyższej niż III, a najmniejsza odległość składu od magazynów łatwo zapalnych materiałów o pojemności powyżej 2000 l paliwa, sieci gazowych powinna wynosić 750m, a najmniejsza odległość składu od osiedli, dróg publicznych, mostów, obiektów zakładów, linii wysokiego napięcia powinna wynosić 500m.

§ 114. Tereny oznaczone symbolem **50aPE; 51RP/PE; 63PE** przeznacza się pod eksploatację kopaliny (bazaltu) w ramach zakładu górniczego. Ustala się następujące warunki ich zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ na obszarze górniczym, którego granice określone zostały na rysunku planu, obowiązują zasady wydobywania złoża zgodnie z wydaną koncesją,
- 2/ inwestycje zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których może być wymagane sporządzenie stosownego raportu podlegają postępowaniu w sprawie ocen oddziaływania na środowisko, które winno określić przedsięwzięcia techniczne eliminujące lub ograniczające oddziaływanie na środowisko do wartości normowych,
- 3/ teren 50aPE powiązać funkcjonalnie z terenami 50P,S i 51RP/PE, a teren 63PE powiązać funkcjonalnie z terenem 64P,S,

- 4/ dopuszcza się włączenie do terenu 63PE terenów 59MR/PE; 60MR/PE; 61MR/PE i 17KD/PE; 18KD/PE w granicach obszaru górniczego, po uzyskaniu przez zakład górniczy prawa własności do tych terenów,
- 5/ wyklucza się lokalizację obiektów i funkcji wytwarzających odpady grożące skażeniem, zakażeniem lub odpady niebezpieczne oraz składowanie, na wolnym powietrzu lub w niezadaszonych budowlach, substancji i materiałów powodujących zanieczyszczenie powietrza, gleby i wód podziemnych za wyjątkiem lokalizacji zwałowisk ziemnych i mas skalnych,
- 6/ nieużyteczne masy ziemne i skalne, przemieszczane w związku z eksploatacją i przerabianiem kopaliny ze złoża bazaltu, w postaci nadkładu, skał płonnych i nieużytecznych składników kopaliny, należy wykorzystać do wypełnienia wyrobisk poeksploatacyjnych (rekułtywacji terenów pogórniczych) w sposób określony w projekcie zagospodarowania złoża i projekcie rekułtywacji,
- 7/ po zakończeniu eksploatacji, tereny pogórnicze zrekułtywować: zwałowiska wewnętrzne i zewnętrzne mas ziemnych i skalnych oraz skarpy i obrzeża wyrobisk w kierunku leśnym, a wyrobiska zagłębione poniżej poziomu wód gruntowych w kierunku wodnym,
- 8/ znajdujące się na terenie 51RP/PE stanowisko archeologiczne podlega ochronie wg zasad określonych w rozdziale VIII,
- 9/ na terenie dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń funkcji uzupełniających i z zakresu infrastruktury technicznej wg aktualnych warunków technicznych,
- 10/ teren 51RP/PE położony jest w strefie przechowywania środków wybuchowych na terenie 47aS; w strefie określonej na rysunku planu obowiązują ograniczenia lokalizacji określone w § 113 pkt 2.

§ 115. Tereny oznaczone symbolem **50P,S; 64P,S** przeznacza się pod zabudowę przemysłową, składową, produkcyjno-usługową związaną z eksploatacją kopaliny (bazaltu) w ramach zakładu górniczego. Ustala się następujące warunki ich zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą zabudowę przy czym istniejące budynki mogą ulegać przebudowie, rozbudowie z utrzymaniem ich w grupie budynków niskich,
- 2/ zabudowa znajduje się na terenie górniczym kopalni bazaltu Rutki – Ligota Tułowicka, z tego powodu konstrukcja przebudowywanych budynków powinna uwzględniać wpływy robót górniczych, w szczególności wywołane górniczymi robotami strzałowymi,
- 3/ dopuszcza się likwidację istniejącej zabudowy w złym stanie technicznym i kolidującej z planem ruchu zakładu górniczego (kopalni),
- 4/ wysokość nowej zabudowy przemysłowej (do poziomych elementów wieńczących budynki) nie może przekroczyć 12 m,
- 5/ inwestycje zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których może być wymagane sporządzenie stosownego raportu podlegają postępowaniu w sprawie ocen oddziaływania na środowisko, które winno określić przedsięwzięcia techniczne eliminujące lub ograniczające oddziaływanie na środowisko do wartości normowych,
- 6/ teren 50P,S powiązać funkcjonalnie z terenami przeznaczonymi pod eksploatację oznaczonymi symbolami 50aPE i 51RP/PE, a teren 64P,S powiązać funkcjonalnie z terenem 63PE,
- 7/ wyklucza się lokalizację obiektów i funkcji wytwarzających odpady grożące skażeniem, zakażeniem lub odpady niebezpieczne oraz składowanie, na wolnym powietrzu lub w niezadaszonych budowlach, substancji i materiałów powodujących zanieczyszczenie powietrza, gleby i wód podziemnych za wyjątkiem lokalizacji zwałowisk ziemnych i mas skalnych,
- 8/ nieużyteczne masy ziemne i skalne, przemieszczane w związku z eksploatacją i przerabianiem kopaliny ze złoża bazaltu, w postaci nadkładu, skał płonnych i nieużytecznych składników kopaliny, należy wykorzystać do wypełnienia wyrobisk poeksploatacyjnych (rekułtywacji terenów pogórniczych) w sposób określony w projekcie zagospodarowania złoża i projekcie rekułtywacji,
- 9/ na terenie dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń funkcji uzupełniających i z zakresu infrastruktury technicznej wg aktualnych warunków technicznych,
- 10/ ogrzewanie obiektów przyjąć w oparciu o niskoemisyjne źródła energii lub wysokosprawne systemy grzewcze opalane paliwem stałym,
- 11/ docelowo teren przewidziany do uzbrojenia w sieć elektroenergetyczną kablową N/N i SN, sieć wodociągową, sieć kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, telekomunikacyjną i gazową,

12/ tereny pogórnice zrekultywować: zwałowiska wewnętrzne i zewnętrzne mas ziemnych i skalnych oraz skarpy i obrzeża wyrobisk w kierunku leśnym, a wyrobiska zagłębione poniżej poziomu wód gruntowych w kierunku wodnym,

14/ część terenu 64P,S podlegało lokalnej powodzi w lipcu 1997r. (w granicach określonych na rysunku planu); stanowi obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi; obowiązują zasady określone w rozdziale XI,

13/ tereny 50P,S i 64P,S położone są częściowo w strefie przechowywania środków wybuchowych na terenie 47aS; w strefie określonej na rysunku planu obowiązują ograniczenia lokalizacji określone w § 113 pkt 2.

§ 116. Tereny oznaczone symbolem **39EE ; 43aEE i 53aEE** przeznacza się pod zabudowę i obiekty elektroenergetyczne. Ustala się następujące warunki ich zabudowy i zagospodarowania:

1/ utrzymuje się istniejące obiekty elektroenergetyczne (stacje transformatorowe),

2/ dopuszcza się ich przebudowę i modernizację (z wymianą transformatorów włącznie) w ramach zajmowanego terenu,

3/ zabudowa 53aEE znajduje się na terenie górniczym kopalni bazaltu – Rutki Ligota,

15/ tereny 39EE i 43aEE podlegały lokalnej powodzi w lipcu 1997r. (w granicach określonych na rysunku planu); stanowią obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi; obowiązują zasady określone w rozdziale XI,

4/ teren 43aEE położony jest w strefie przechowywania środków wybuchowych na terenie 47aS; w strefie określonej na rysunku planu obowiązują ograniczenia lokalizacji określone w § 113 pkt 2.

§ 117. Tereny oznaczone symbolami **42MRj; 52aMRj; 56MRj; 57MRj; 58MRj** przeznacza się pod zabudowę mieszkalną zagrodową i jednorodziną z dopuszczeniem przekształceń i lokalizacji plombowych obiektów lokalnych usług lub usług wbudowanych. Ustala się następujące warunki ich zabudowy i zagospodarowania:

1/ utrzymuje się istniejącą zabudowę, przy czym istniejące budynki mogą ulegać przebudowie i rozbudowie z uwzględnieniem wymogów ochrony sanitarnej i konserwatorskiej,

2/ lokalizacja nowych budynków funkcji podstawowej i funkcji uzupełniających winna odbywać się na zasadach plombowych i odtworzeniowych z uwzględnieniem istniejących linii zabudowy w dostosowaniu architektonicznym do istniejącej zabudowy wsi o zachowanych cechach stylowych,

3/ zabudowa znajduje się na terenie górniczym kopalni bazaltu – Rutki Ligota, z tego powodu konstrukcja nowych i przebudowywanych budynków powinna uwzględniać wpływy robót górniczych, w szczególności wywołane górniczymi robotami strzałowymi;

4/ ochronie konserwatorskiej podlega zabytkowy młyn na terenie 42MRj wg zasad określonych w rozdziale VIII,

5/ budynki o złym stanie technicznym nie podlegające ochronie konserwatorskiej przeznacza się do wyburzenia,

6/ wyklucza się na wszystkich terenach lokalizację usług i przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest ustalenie obowiązku sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko,

7/ architektura i ukształtowanie przebudowywanych i nowych budynków, poprzez układ brył, ukształtowanie dachów, układ i wystrój elewacji oraz materiały winna dostosować obiekty te do historycznie ukształtowanej zabudowy wsi,

8/ wysokość przebudowywanej i nowej zabudowy nie może przekraczać 3 kondygnacji nadziemnych, poziom okapów zasadniczego dachu nie może przekroczyć 6,5m a poziom kalenicy 12,5 m mierząc od średniego poziomu przy budynku,

9/ dachy strome o nachyleniu 35-45° kryte dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi, w przestrzeni poddaszy zalecana 1 kondygnacja użytkowa,

10/ dopuszcza się inwestycje związane z hodowlą zwierząt wg zasad określonych w rozdziale VII,

11/ teren do docelowego uzbrojenia w sieć elektroenergetyczną N/N kablową, sieć wodociągową, sieć kanalizacji sanitarnej, telekomunikacyjną i gazową,

12/ teren 42MRj podlegał lokalnej powodzi w lipcu 1997r. (w granicach określonych na rysunku planu); stanowi obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi; obowiązują zasady określone w rozdziale XI,

13/ dopuszczalne poziomy hałasu przyjąć jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej.

§ 118. Tereny oznaczone symbolami **59MR/PE; 60MR/PE; 61aMR/PE** przeznacza się pod zabudowę mieszkalną zagrodową lub na cele związane z eksploatacją kopaliny (bazaltu) przez zakład górniczy. Ustala się następujące warunki ich zabudowy i zagospodarowania:

1/ istniejącą zabudowę mieszkalną i gospodarczą, położoną w obszarze górniczym określonym na rysunku planu, przeznacza się do likwidacji, po uzyskaniu prawa własności do terenu przez zakład górniczy,

2/ po przejściu terenów **59MR/PE; 60MR/PE; 61aMR/PE** przez zakład górniczy należy je funkcjonalnie powiązać z terenem 63PE; eksploatację kopaliny i zagospodarowanie prowadzić wg ustaleń zawartych w § 113 dla terenu 63PE,

3/ do czasu likwidacji zabudowy mieszkaniowej, wyklucza się jej rozbudowę oraz realizację nowej zabudowy; dopuszcza się jej remontowanie,

4/ w ramach funkcjonującej zabudowy zagrodowej dopuszcza się inwestycje związane z hodowlą zwierząt wg zasad określonych w rozdziale VII,

5/ w przypadku utrzymania zabudowy mieszkaniowej teren do uzbrojenia w sieć elektroenergetyczną, sieć wodociągową, sieć kanalizacji sanitarnej, telekomunikacyjną,

6/ do czasu likwidacji zabudowy mieszkaniowej, dopuszczalne poziomy hałasu przyjąć jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej zagrodowej.

§ 119. Teren oznaczony symbolem **61MR** przeznacza się pod zabudowę mieszkalną zagrodową. Ustala się następujące warunki ich zabudowy i zagospodarowania:

1/ utrzymuje się istniejącą zabudowę zagrodową, dopuszcza się jej przebudowę i rozbudowę wg warunków określonych w § 117 pkt 7,8,9.

2/ zabudowa znajduje się na terenie górniczym kopalni bazaltu – Rutki Ligota, z tego powodu konstrukcja przebudowywanych budynków powinna uwzględniać wpływy robót górniczych, w szczególności wywołane górniczymi robotami strzałowymi;

3/ w przypadku nabycia prawa własności przez zakład górniczy do terenu 61MR, dopuszcza się jego włączenie do terenu 63PE,

4/ dopuszcza się inwestycje związane z hodowlą zwierząt wg zasad określonych w rozdziale VII,

5/ teren do uzbrojenia w sieć elektroenergetyczną, sieć wodociągową, sieć kanalizacji sanitarnej, telekomunikacyjną,

6/ dopuszczalne poziomy hałasu przyjąć jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej zagrodowej.

§ 120. Tereny oznaczone symbolami **01KG; 02KG** przeznacza się pod obiekty i urządzenia komunikacji i transportu samochodowego - ulica główna. Ustala się następujące warunki jego zabudowy i użytkowania:

1/ istniejąca droga wojewódzka 405 Niemodlin - Korfantów (02KG) i projektowane obejście wsi Tułowice (01KG) w ciągu tej drogi;

2/ przyjmuje się szerokość w liniach rozgraniczających na 25m,

3/ jezdnia pojedyncza o szerokości 2x3,5m; zalecany chodnik o szerokości min. 2m od strony zabudowy wsi,

4/ pozostałe parametry wg branżowych warunków technicznych,

5/ dopuszczalne wprowadzenie obiektów małej architektury, reklamy i urządzeń technicznych (znaki drogowe, tablice, szafki instalacyjne, lampy, słupy); elementy te winny tworzyć skoordynowaną sieć urządzeń dostosowanych do otoczenia,

6/ zaleca się aby sieci i instalacje infrastruktury technicznej obsługujące drogę były prowadzone jako podziemne,

7/ zaleca się obrzeżne wprowadzenie zieleni niskiej i wysokiej.

§ 121. Tereny oznaczone symbolami **03KZ; 04KZ; 05KZ** przeznacza się pod obiekty i urządzenia komunikacji i transportu samochodowego - ulica zbiorcza. Ustala się następujące warunki jego zabudowy i użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejące drogi : 03KZ – droga powiatowa 27-519; 04KZ – droga powiatowa 27-520; 05KZ – droga powiatowa 27-522; dopuszcza się ich przebudowę i rozbudowę,
- 2/ przyjmuje się szerokość w liniach rozgraniczających na 20m z dopuszczeniem poszerzeń wynikających z dodatkowych funkcji drogi; możliwość zmniejszenia szerokości ulic określają warunki techniczne jakim powinny odpowiadać drogi publiczne,
- 3/ jezdnia pojedyncza o szerokości 7m; wymagane obustronne chodniki szerokości min. 2m,
- 4/ pozostałe parametry wg branżowych warunków technicznych,
- 5/ dopuszczalny wprowadzenie pasów postojowo-parkingowych,
- 6/ dopuszczalne wprowadzenie obiektów małej architektury, reklamy i urządzeń technicznych (znaki drogowe, tablice, szafki instalacyjne, lampy, słupy), elementy te winny tworzyć skoordynowaną sieć urządzeń dostosowanych do otoczenia,
- 7/ zaleca się aby sieci i instalacje infrastruktury technicznej obsługujące drogę były prowadzone jako podziemne,
- 8/ zaleca się obrzeżne wprowadzenie zieleni niskiej i wysokiej,
- 9/ znajdujące się na terenie 03KZ stanowisko archeologiczne podlega ochronie wg zasad określonych w rozdziale VIII,
- 10/ część terenu 03KZ i 04KZ podlegało lokalnej powodzi w lipcu 1997r. (w granicach określonych na rysunku planu); stanowi obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi; zaleca się aby poziom korony drogi był wyższy od lokalnego poziomu wód powodziowych.

§ 122. Tereny oznaczone symbolami **06KL; 07KL; 08KL** przeznacza się pod obiekty i urządzenia komunikacji i transportu - ulice lokalne. Ustala się następujące warunki ich zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ utrzymuje się istniejące ulice o funkcji lokalnej, dopuszczalna przebudowa lub rozbudowa,
- 2/ przyjmuje się dla nich szerokość w liniach rozgraniczających min. 12 m z docelowym zaleceniem poszerzenia do min. 15 m, szerokość jezdni 6 m, obustronne chodniki szerokości min.2m; pozostałe parametry wg branżowych warunków technicznych,
- 3/ dopuszczalne wprowadzenie obiektów małej architektury, reklamy i urządzeń technicznych (ławki, znaki drogowe, tablice, szafki instalacyjne, lampy, słupy); elementy te winny tworzyć skoordynowaną sieć urządzeń dostosowanych do otoczenia,
- 4/ sieci i instalacje infrastruktury technicznej obsługujące ulicę nie mogą prowadzone być jako naziemne,
- 5/ dopuszcza się ograniczone wprowadzenie zieleni niskiej i wysokiej,
- 6/ drogi 07KL i 08KL położone są w strefie przechowywania środków wybuchowych na terenie 47aS; w strefie określonej na rysunku planu obowiązują ograniczenia lokalizacji określone w § 113 pkt 2.

§ 123. Tereny oznaczone symbolami **09KD; 10KD; 11KD; 12KD; 13KD; 14KD; 15KD; 16KD; 17KD/PE; 18KD/PE; 19KD; 20KD** przeznacza się pod obiekty i urządzenia komunikacji i transportu - ulice i drogi dojazdowe. Ustala się następujące warunki ich zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ utrzymuje się istniejące ulice o funkcji dojazdowej, dopuszczalna ich przebudowa,
- 2/ przyjmuje się dla nich szerokość w liniach rozgraniczających min. 10 m; na odcinkach istniejącej zabudowy dopuszcza się odcinki zawężone do min.6m,
- 3/ szerokość jezdni ulic dojazdowych w granicach 5,0-5,5 m, pozostałe parametry wg branżowych warunków technicznych,
- 4/ w obszarach zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej oraz na ciągach nie użytkowanych przez maszyny rolnicze zaleca się prowadzenie ruchu pieszo-jezdnego,
- 5/ dopuszczalne wprowadzenie obiektów małej architektury i urządzeń technicznych (ławki, znaki drogowe, szafki instalacyjne, lampy); elementy te winny tworzyć skoordynowaną sieć urządzeń dostosowanych do otoczenia,

6/ sieci i instalacje infrastruktury technicznej nie mogą być prowadzone jako napowietrzne, drogi oznaczone symbolem 17KD/PE i 18KD/PE znajdują się na terenie górniczym kopalni bazaltu – Rutki Ligota; likwidacja odcinków tych dróg związana z rozwojem eksploatacji złoża w miarę postępu robót wydobywczych nie może powodować utrudnień w dostępie do nieruchomości gruntowych,

7/ teren 16KD podlegał lokalnej powodzi w lipcu 1997r. (w granicach określonych na rysunku planu); stanowi obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi, poziom korony drogi powinien być wyższy od lokalnego poziomu wód powodziowych.

§ 124. Teren oznaczony symbolem **KK** przeznacza się pod tereny kolejowe. Ustala się następujące warunki jego użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejące obiekty i urządzenia związane z funkcją terenu,
- 2/ istniejące budynki mogą ulegać modernizacji i przebudowie, z utrzymaniem ich w grupie budynków niskich,
- 3/ wyklucza się lokalizację usług i przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagających sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko i przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko może być wymagany,
- 4/ wyklucza się lokalizację inwestycji zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- 5/ uciążliwość obiektów i urządzeń powinna zamykać się na granicy terenu określonego tytułem prawnym właściciela,
- 6/ wyklucza się składowanie na wolnym powietrzu lub w niezadaszonych budowlach, substancji i materiałów powodujących zanieczyszczenie powietrza, gleby i wód podziemnych,
- 7/ architektura nowych budynków typu przemysłowego; ich wysokość mierzona od średniego poziomu istniejącego terenu do gzymsów, kalenic i innych poziomych elementów wieńczących budynki nie może przekroczyć 6 m,
- 8/ w obrębie działki przewidzieć ogólnodostępny parking dla samochodów osobowych i plac manewrowy (składowy),
- 9/ wody opadowe z parkingu i utwardzonych placów manewrowych odprowadzić do kanalizacji deszczowej po ich podczyszczeniu,
- 10/ dopuszcza się wtórny podział terenu, zapewniając obsługę komunikacyjną wydzielonych części drogami dojazdowymi o szerokości w liniach rozgraniczających min.10 m,
- 11/ na terenie dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń funkcji uzupełniających i z zakresu infrastruktury technicznej wg aktualnych warunków technicznych,
- 12/ ogrzewanie obiektów przyjąć w oparciu o niskoemisyjne źródła energii lub wysokosprawne systemy grzewcze opalane paliwem stałym,
- 13/ docelowo teren przewidziany do uzbrojenia w sieć elektroenergetyczną kablową N/N i SN, telekomunikacyjną, a tereny zabudowane dodatkowo w sieci wodociągową, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej i gazową.

Rozdział VI

Ustalenia dla wsi Goszczowice

§ 125. Tereny oznaczone symbolami **1W**; **21W** przeznacza się pod wody otwarte. Ustala się następujące warunki ich użytkowania:

- 1/ pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu wody otwarte z możliwością ich regulacji i umocnienia brzegów,
- 2/ dopuszcza się dodatkowe nasadzenia zieleni wysokiej i niskiej i wprowadzenie urządzeń regulacyjno-przeciwpowodziowych,
- 3/ zachowaniu podlega istniejąca zieleń wysoka, dopuszcza się sanitarne wycinki drzew oraz wycinki wymagane względami ochrony przeciwpowodziowej,

- 4/ tereny wód otwartych stanowiące podstawowy element ekosystemu wodnego podlegają szczególnej ochronie w zakresie wprowadzenia zanieczyszczeń do wód i antropopresji oddziaływującej na w/w ekosystem,
- 5/ znajdujący się na terenie 1W „Staw Pustelnik”, powiązany funkcjonalnie z terenem oznaczonym w §2 symbolem 2ZL, proponowany jako rezerwat przyrody lub zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Stawy Tułowickie” objęty jest ochroną prawną.

§ 126. Tereny oznaczone symbolami **2 ZL; 4ZL; 12ZL; 13ZL; 14ZL; 19ZL; 24ZL; 25ZL; 35ZL; 42ZL** przeznacza się pod las gospodarczy. Ustala się następujące warunki ich użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą zieleń wysoką i średniowysoką, dopuszcza się gospodarcze i sanitarne wycinki,
- 2/ tereny leśne ustala się jako ekosystem leśny,
- 3/ gospodarkę leśną (i zalesianie) prowadzić w oparciu o plany urządzenia lasu i studium granicy polno-leśnej z uwzględnieniem zasady dopasowania składu gatunkowego nowych nasadzeń (zalesienia) do warunków siedliskowych obszarów przeznaczonych pod te nasadzenia (zalesienia),
- 4/ utrzymuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej; dopuszcza się ich modernizację i przebudowę,
- 5/ utrzymuje się istniejące na terenach leśnych wody (płynące i stojące),
- 6/ zasadniczo nie dopuszcza się prowadzenia przez teren nowych sieci infrastruktury technicznej za wyjątkiem lokalizacji elementów i obiektów proekologicznych układów kanalizacji deszczowej np. rowów melioracyjnych, stawów i otwartych suchych oczek wodnych kanalizacji burzowej,
- 7/ dopuszcza się wykorzystanie lasów na cele rekreacyjne (lasy masowego wypoczynku), w uzgodnieniu ze służbami leśnymi dopuszcza się wydzielenie szlaków turystycznych, ciągów pieszych i rowerowych, ciągów dydaktycznych, in.,
- 8/ utrzymuje się istniejące obiekty kultury, kultu religijnego, miejsc pamięci, in.
- 9/ znajdujący się na terenie 2ZL pomnik przyrody (dąb szypułkowy nr rej. 181) oraz pomnik przyrody na terenie 25ZL (dąb szypułkowy nr rej. 241) podlegają ochronie prawnej.
- 10/ teren 2ZL wraz z terenem oznaczonym w §1 symbolem 1W wchodzi w obszar proponowanego rezerwatu przyrody lub zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Stawy Tułowickie” objęty jest ochroną prawną.

§ 127. Tereny oznaczone symbolami **3 MRj; 7 MRj, MN; 16 MRj, MN, 18 MRj, MN; 20 MRj, MN; 23 MRj, MN; 28 MRj, MN; 29 MRj; 31 MRj, MN; 33 MRj, MN; 36 MRj, MN; 40 MRj, MN** przeznacza się pod zabudowę mieszkalną zagrodową i jednorodzinną z dopuszczeniem przekształceń i lokalizacji plombowych obiektów lokalnych usług lub usług wbudowanych. Ustala się następujące warunki ich zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą zabudowę, przy czym istniejące budynki mogą ulegać przebudowie i rozbudowie z uwzględnieniem wymogów ochrony sanitarnej i konserwatorskiej,
- 2/ lokalizacja nowych budynków funkcji podstawowej i funkcji uzupełniających winna odbywać się na zasadach plombowych i odtworzeniowych z uwzględnieniem istniejących linii zabudowy w dostosowaniu architektonicznym do istniejącej zabudowy wsi o zachowanych cechach stylowych,
- 3/ budynki o złym stanie technicznym nie podlegające ochronie konserwatorskiej przeznacza się do wyburzenia,
- 4/ wyklucza się na wszystkich terenach lokalizację usług i przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest ustalenie obowiązku sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko,
- 5/ architektura i ukształtowanie przebudowywanych i nowych budynków, poprzez układ brył, ukształtowanie dachów, układ i wystrój elewacji oraz materiały winna dostosować obiekty te do historycznie ukształtowanej zabudowy wsi,
- 6/ wysokość przebudowywanej i nowej zabudowy nie może przekraczać 3 kondygnacji nadziemnych, poziom okapów zasadniczego dachu nie może przekroczyć 6,5m a poziom kalenicy 12,5 m mierząc od średniego poziomu przy budynku,

- 7/ dachy strome o nachyleniu 30-45° kryte dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi, w przestrzeni poddaszy zalecana 1 kondygnacja użytkowa,
- 8/ dopuszcza się inwestycje związane z hodowlą zwierząt wg zasad określonych w rozdziale VII,
- 9/ realizacja obiektów i urządzeń funkcji uzupełniających i z zakresu infrastruktury technicznej wg aktualnych warunków technicznych,
- 10/ teren do docelowego uzbrojenia w sieć elektroenergetyczną N/N kablową, sieć wodociągową, sieć kanalizacji sanitarnej, telekomunikacyjną i gazową,
- 11/ dopuszczalne poziomy hałasu przyjąć jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej.

§ 128. Tereny oznaczone symbolami **5RP, 8 RP, 9 RP, 10 RP, 11 RP, 15 RP, 17 RP, 26 RP, 27 RP, 34 RP, 43RP, 44RP, 45RP, 46RP** przeznacza się pod użytki rolne. Ustala się następujące warunki ich użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejące zagospodarowanie polno-łąkowe z docelowym zaleceniem przekształceń terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie kompleksów leśnych w kierunku użytkowania łąkowego,
- 2/ utrzymuje się istniejące drogi transportu rolnego; dopuszcza się ich modernizację i przebudowę oraz budowę nowych dróg,
- 3/ utrzymuje się istniejące tereny zieleni w formie remiz śródpolnych, pasów wiatrochronnych i zieleni porastającej brzegi cieków wodnych; dopuszcza się wprowadzenie dodatkowych pasów wiatrochronnych,
- 4/ utrzymuje się istniejące na terenach rolnych wody (płynące i stojące),
- 5/ dopuszcza się ograniczone prowadzenie sieci infrastruktury technicznej z zaleceniem prowadzenia sieci jako podziemnych,
- 6/ znajdujące się na terenach 11RP i 15RP stanowiska archeologiczne podlegają ochronie wg zasad określonych w rozdziale VIII.

§ 129. Teren oznaczony symbolem **6RUL** przeznacza się pod obiekty i urządzenia obsługi leśnictwa. Ustala się następujące warunki jego zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ utrzymuje się zasadniczo istniejącą zabudowę szklarniową z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, modernizacji lub likwidacji,
- 2/ obiekty o złym stanie technicznym, kolidujące z warunkami przeciwpożarowymi wymagają wyburzenia,
- 3/ docelowo dopuszcza się nową zabudowę o architekturze współczesnej,
- 4/ wysokość nowej zabudowy nie może przekraczać 6m;
- 5/ powierzchnia terenu nie wykorzystana pod zabudowę, inne urządzenia oraz komunikację powinna być zagospodarowana zielenią urządzoną,
- 6/ uciążliwość funkcji produkcyjnych, usługowych, składowych powinna zamknąć się w granicach określonych tytułem prawnym właściciela,
- 7/ na terenie obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest ustalenie obowiązku sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko
- 8/ na terenie dopuszczalna realizacja obiektów i sieci infrastruktury technicznej (wodociągowej, kanalizacyjnej, energetycznej, telekomunikacyjnej, gazowej),
- 9/ ogrzewanie projektowanej zabudowy w oparciu o wysokosprawne, niskoemisyjne systemy grzewcze opalane paliwem stałym,

§ 130. Teren oznaczony symbolem **22 U1,UH** przeznacza się pod usługi handlu z dopuszczeniem usług małej gastronomii i rzemiosła bytowego oraz usługi inne związane z ochroną przeciwpożarową (remiza przeciwpożarowa). Ustala się następujące warunki jego zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą zabudowę, przy czym istniejące budynki mogą ulegać przebudowie i rozbudowie, z uwzględnieniem wymogów technicznych, ochrony sanitarnej,
- 2/ utrzymuje się istniejącą linię zabudowy,

- 3/ architektura i ukształtowanie przebudowywanych i nowych budynków, poprzez układ brył, ukształtowanie dachów, układ i wystrój elewacji oraz materiały winna dostosować obiekty te do historycznie ukształtowanej zabudowy wsi,
- 4/ wysokość przebudowywanej i nowej zabudowy nie może przekraczać 2 kondygnacji nadziemnych, poziom okapów zasadniczego dachu nie może przekroczyć 6,5m a poziom kalenicy 12 m mierząc od średniego poziomu przy budynku,
- 5/ dachy strome o nachyleniu 30-45° kryte dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi; w przestrzeni poddaszy należy umieścić 1 kondygnację użytkową,
- 6/ realizacja obiektów i urządzeń funkcji uzupełniających i z zakresu infrastruktury technicznej wg aktualnych warunków technicznych,
- 7/ teren do docelowego uzbrojenia w sieć elektroenergetyczną, sieć wodociągową, sieć kanalizacji sanitarnej, telekomunikacyjną i gazową.

§ 131. Teren oznaczony symbolem **30EE** przeznaczają się pod zabudowę i obiekty elektroenergetyczne. Ustala się następujące warunki jego zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ utrzymuje się istniejące obiekty elektroenergetyczne (stacje transformatorowe),
- 2/ dopuszcza się ich przebudowę i modernizację (z wymianą transformatorów włącznie) w ramach zajmowanego terenu.

§ 132. Teren oznaczony symbolem **32UKs** przeznaczają się pod usługi kultury sakralnej, kultu religijnego. Ustala się następujące warunki ich zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą kaplicę z możliwością ograniczonej przebudowy przy zachowaniu architektury obiektu bez zasadniczych zmian,
- 2/ prace modernizacyjne kaplicy wymagają uzgodnień z Opolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- 3/ dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń uzupełniających np.: systemów przeciwpożarowych, systemów ochrony mienia, systemów nagłośnienia itp.,
- 4/ dopuszcza się umieszczanie (wmurowywanie) na ścianach przyziemia tablic pamiątkowych, epitafiów lub płaskorzeźb,
- 5/ powierzchnia działki nie wykorzystana pod zabudowę i inne urządzenia, z wyłączeniem terenu pod niezbędną komunikację wewnętrzną, powinna być zagospodarowana zielenią urządzoną typu parkowego z dopuszczeniem obiektów małej architektury,
- 6/ wyklucza się wprowadzanie elementów przestrzennych ograniczających lub pogarszających ekspozycję kościoła,
- 7/ dopuszczalna realizacja obiektów i sieci infrastruktury technicznej; teren przewidziany do uzbrojenia w sieć wodociągową, kanalizacyjną, energetyczną, telekomunikacyjną, gazową,

§ 133. Teren oznaczony symbolem **37S** przeznaczają się pod składy. Ustala się następujące warunki jego zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ utrzymuje się istniejący teren składowy; w przypadku zmiany funkcji teren włączyć do 36MRj,MN,
- 2/ powierzchnia terenu nie wykorzystana pod plac składowy, i inne urządzenia oraz komunikację powinna być zagospodarowana zielenią urządzoną,
- 3/ uciążliwość funkcji składowych powinna zamknąć się w granicach określonych tytułem prawnym właściciela,
- 4/ wyklucza się lokalizację usług i przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagających sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko i przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko może być wymagany,
- 5/ na terenie dopuszczalna realizacja obiektów i sieci infrastruktury technicznej (wodociągowej, kanalizacyjnej, energetycznej, telekomunikacyjnej, gazowej),

§ 134. Teren oznaczony symbolem **38ZC** przeznaczony jest pod cmentarz. Ustala się następujące warunki jego zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ utrzymuje się istniejący cmentarz z możliwością jego rozbudowy w kierunku zachodnim,
- 2/ dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących związanych z funkcją terenu w tym dom przedpogrzebowy,
- 3/ dopuszcza się realizację ogrodzenia w formie muru pełnego o wysokości do 2 m,
- 4/ na terenie cmentarza dopuszcza się nasadzenia zieleni wysokiej; zalecana zieleń zimozielona.

§ 135. Teren oznaczony symbolem **41MN** przeznaczony jest pod zabudowę niską, mieszkalną jednorodziną z dopuszczeniem przeznaczenia części budynku na wykonywanie działalności gospodarczej przez właściciela budynku. Ustala się następujące warunki ich zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą zabudowę, przy czym istniejące budynki mogą ulegać przebudowie i rozbudowie z uwzględnieniem wymogów ochrony sanitarnej i konserwatorskiej,
- 2/ wyklucza się na wszystkich terenach lokalizację usług i przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest ustalenie obowiązku sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko,
- 3/ budynki o złym stanie technicznym nie podlegające ochronie konserwatorskiej przeznaczony jest do wyburzenia,
- 4/ nieprzekraczalne linie zabudowy na terenach nowo zabudowywanych przyjąć w odległości 5 m od frontowej granicy działki (linii rozgraniczającej z ulicą określoną niniejszym planem); dla działek z wjazdem od strony południowej zaleca się lokalizację budynków w odległości 10m od frontowej granicy,
- 5/ przy rozbudowie istniejącej zabudowy linie zabudowy dostosować do istniejącej linii określonej przez sąsiednie, zasadnicze budynki,
- 6/ powierzchnia zabudowana nowej działki budowlanej nie może przekraczać 60% jej powierzchni ogólnej, pozostałą powierzchnię należy przeznaczyć pod zieleń urządzoną (ogród, zieleń skwery, zieleń rekreacyjna itp.),
- 7/ architektura i ukształtowanie przebudowywanych i nowych budynków, poprzez układ brył, ukształtowanie dachów, układ i wystrój elewacji oraz materiały winna dostosować obiekty te do historycznie ukształtowanej zabudowy wsi,
- 8/ wysokość przebudowywanej zabudowy nie może przekraczać 3 kondygnacji nadziemnych; poziom okapów zasadniczego dachu nie może przekroczyć 6,5 m, a poziom kalenicy 12,5 m, mierząc od średniego poziomu przy budynku,
- 9/ wysokość nowych budynków mieszkalnych nie może przekraczać 3 kondygnacji nadziemnych, poziom okapów zasadniczego dachu nie może przekroczyć 6 m, a poziom kalenicy 11 m, mierząc od średniego poziomu przy budynku; dla zabudowy gospodarczej i garażowej wartości te wynoszą maksymalnie odpowiednio: 2 kondygnacje nadziemne, poziom okapów zasadniczego dachu nie może przekroczyć 2,8 m, a poziom kalenicy 5 m,
- 10/ zabudowę gospodarczą i garażową realizować jako wolnostojącą lub dobudowaną do budynku mieszkalnego,
- 11/ dachy strome symetryczne o nachyleniu 30-45° kryte dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi; w przestrzeni poddaszy zalecana 1 kondygnacja użytkowa, doświetlenie poddaszy prostokątnymi oknami połaciowymi,
- 12/ w obrębie działki budowlanej należy przewidzieć minimum min. 2 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych przypadające na 1 mieszkanie (wliczając garaż i utwardzony podjazd przedgarażowy); w wypadku wykonywania działalności gospodarczej na terenie działki należy dołączyć min. 1 stanowisko, a wszystkie terenowe miejsca postojowe wykonać jako ogólnodostępne,
- 13/ realizacja obiektów i urządzeń funkcji uzupełniających i z zakresu infrastruktury technicznej wg aktualnych warunków technicznych,
- 14/ ogrzewanie obiektów przyjąć w oparciu o niskoemisyjne źródła energii lub wysokosprawne systemy grzewcze opalane paliwem stałym,
- 15/ wewnętrzne ulice dojazdowe projektować o szerokości 10m mierząc w liniach rozgraniczających, dla ulic tych postuluje się ruch pieszo-jezdny z jezdnią szerokości min. 5m,

- 16/ dopuszczalne korekty granic terenów umożliwiające poszerzenie ulic dojazdowych,
- 17/ podział terenów nowej zabudowy opracować w oparciu o plan zagospodarowania w którym zaleca się tworzenie działek o szerokości frontu 20-25m i powierzchni od 600 do 1000 m²,
- 18/ teren do docelowego uzbrojenia w sieć elektroenergetyczną N/N kablową, sieć wodociągową, sieć kanalizacji sanitarnej, telekomunikacyjną i gazową,
- 19/ dopuszczalne poziomy hałasu przyjąć jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej.

§ 136. Tereny oznaczone symbolami **01KZ** przeznacza się pod obiekty i urządzenia komunikacji i transportu samochodowego - ulica zbiorcza. Ustala się następujące warunki jego zabudowy i użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejącą drogę 1KZ w ciągu drogi powiatowej (27-522 Łambinowice – do drogi wojewódzkiej 405); dopuszcza się jej przebudowę i rozbudowę,
- 2/ przyjmuje się szerokość w liniach rozgraniczających na 20m z dopuszczeniem poszerzeń wynikających z dodatkowych funkcji drogi; możliwość zmniejszenia szerokości ulic określają warunki techniczne jakim powinny odpowiadać drogi publiczne,
- 3/ jezdnia pojedyncza o szerokości 7m; wymagane obustronne chodniki szerokości min. 2m,
- 4/ pozostałe parametry wg branżowych warunków technicznych,
- 5/ dopuszczalny wprowadzenie pasów postojowo-parkingowych,
- 6/ dopuszczalne wprowadzenie obiektów małej architektury, reklamy i urządzeń technicznych (znaki drogowe, tablice, szafki instalacyjne, lampy, słupy), elementy te winny tworzyć skoordynowaną sieć urządzeń dostosowanych do otoczenia,
- 7/ zaleca się aby sieci i instalacje infrastruktury technicznej obsługujące drogę były prowadzone jako podziemne,
- 8/ zaleca się obrzeżne wprowadzenie zieleni niskiej i wysokiej.

§ 137. Tereny oznaczone symbolami **2KD; 03KD; 04KD; 05KD; 06KD; 07KD; 08KD; 09KD; 10KD; 11KD; 12KD; 13KD; 14KD** przeznacza się pod obiekty i urządzenia komunikacji i transportu - ulice dojazdowe. Ustala się następujące warunki ich zabudowy i zagospodarowania:

- 1/ utrzymuje się istniejące ulice o funkcji dojazdowej, dopuszczalna ich przebudowa,
- 2/ przyjmuje się dla nich szerokość w liniach rozgraniczających min. 10 m; na odcinkach istniejącej zabudowy dopuszcza się odcinki zawężone do min.6m,
- 3/ szerokość jezdni ulic dojazdowych w granicach 5,0-5,5 m, pozostałe parametry wg branżowych warunków technicznych,
- 4/ w obszarach zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej oraz na ciągach nie użytkowanych przez maszyny rolnicze zaleca się prowadzenie ruchu pieszo-jezdnego,
- 5/ dopuszczalne wprowadzenie obiektów małej architektury i urządzeń technicznych (ławki, znaki drogowe, szafki instalacyjne, lampy); elementy te winny tworzyć skoordynowaną sieć urządzeń dostosowanych do otoczenia,
- 6/ sieci i instalacje infrastruktury technicznej nie mogą być prowadzone jako napowietrzne.

§ 138. Teren oznaczony symbolem **KK** przeznacza się pod tereny kolejowe. Ustala się następujące warunki jego użytkowania:

- 1/ utrzymuje się istniejące obiekty i urządzenia związane z funkcją terenu,
- 2/ istniejące budynki mogą ulegać modernizacji i przebudowie, z utrzymaniem ich w grupie budynków niskich, dopuszcza się realizację nowej zabudowy związanej z przystankiem kolejowym,
- 3/ wyklucza się lokalizację usług i przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagających sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko i przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko może być wymagany,
- 4/ uciążliwość obiektów i urządzeń powinna zamykać się na granicy terenu określonego tytułem prawnym właściciela,
- 5/ wyklucza się lokalizację obiektów i funkcji wytwarzających odpady grożące skażeniem, zakażeniem lub odpady niebezpieczne oraz składowanie, na wolnym powietrzu lub w niezadaszonych

- budowlach, substancji i materiałów powodujących zanieczyszczenie powietrza, gleby i wód podziemnych,
- 6/ architektura nowych budynków typu przemysłowego; ich wysokość mierzona od średniego poziomu istniejącego terenu do gzymsów, kalenic i innych poziomych elementów wieńczących budynki nie może przekroczyć 6 m,
 - 7/ w obrębie działki przewidzieć ogólnodostępny parking dla samochodów osobowych i plac manewrowy (składowy),
 - 8/ wody opadowe z parkingu i utwardzonych placów manewrowych odprowadzić do kanalizacji deszczowej po ich podczyszczeniu,
 - 9/ dopuszcza się wtórny podział terenu, zapewniając obsługę komunikacyjną wydzielonych części drogami dojazdowymi o szerokości w liniach rozgraniczających min.10 m,
 - 10/ na terenie dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń funkcji uzupełniających i z zakresu infrastruktury technicznej wg aktualnych warunków technicznych,
 - 11/ ogrzewanie obiektów przyjąć w oparciu o niskoemisyjne źródła energii lub wysokosprawne systemy grzewcze opalane paliwem stałym,
 - 12/ docelowo teren przewidziany do uzbrojenia w sieć elektroenergetyczną kablową N/N i SN, telekomunikacyjną, a tereny zabudowane dodatkowo w sieci wodociągową, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej i gazową.

Rozdział VII

§ 139. Ustala się następujące zasady lokalizacji, adaptacji i modernizacji obiektów budowlanych przeznaczonych na cele hodowli zwierząt, obowiązujące na całym terenie objętym granicami planu:

1. Na terenach zwartej zabudowy zagrodowej oraz zabudowy zagrodowej z udziałem zabudowy jednorodzinnej, dopuszcza się, w granicach działek siedliskowych z budynkami mieszkalnymi lub w ich bezpośrednim sąsiedztwie, lokalizację nowych oraz rozbudowę istniejących obiektów hodowlanych z ograniczeniem ich wielkości do obsady łącznej, nie przekraczającej wielkości 2 DJP
2. Obiekty hodowlane o łącznej obsadzie powyżej 2 DJP lecz nie przekraczające 10 DJP mogą być sytuowane poza terenem zwartej zabudowy wiejskiej, w odległości nie mniejszej jak 30m od najbliższych budynków mieszkalnych i użyteczności publicznej.
3. Obiekty hodowlane o łącznej obsadzie powyżej 10 DJP do 50 DJP mogą być sytuowane poza terenem zwartej zabudowy wiejskiej, w odległości nie mniejszej jak 50m od najbliższych budynków mieszkalnych i użyteczności publicznej, przy czym obiekty o obsadzie równej 50 DJP wymagają obligatoryjnego przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko.
4. Obiekty hodowlane o łącznej obsadzie powyżej 50 DJP mogą być sytuowane poza terenem zwartej zabudowy wiejskiej, w odległości nie mniejszej jak 100m od najbliższych budynków mieszkalnych i użyteczności publicznej, a ich lokalizacja wymaga obligatoryjnego przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko.
5. Zasady określone w punktach 1-4 nie dotyczą obiektów istniejących o ile, dotychczasowy sposób ich użytkowania, nie stwarza zagrożenia dla środowiska, lub nie jest źródłem pogorszenia warunków higieniczno-sanitarnych na posesjach sąsiadujących, w stopniu mogącym wskazywać na wystąpienie zagrożenia dla zdrowia ludzi.
6. W przypadku wystąpienia sytuacji określonej w punkcie 5, starosta zobowiąże właściciela/ użytkownika obiektu do sporządzenia i przedłożenia przeglądu ekologicznego, o którym mowa w przepisach szczególnych prawa ochrony środowiska.

Rozdział VIII

Zasady ochrony wartości kulturowych

§ 140.1. Obiekty wpisane do rejestru zabytków jak i ujęte w ewidencji PSOZ UW Opole wg poniższego wykazu podlegają prawnej ochronie konserwatorskiej w świetle przepisów ustawy z dnia 15 lutego 1962 r. o ochronie dóbr kultury i muzeach (Dz.U. nr 10, poz. 48 z późniejszymi zmianami)

Ligota Tułowicka	młyn wodny	(nr rejestru 1653/66)
Skarbiszowice	dwór, ob. dom nr 30/32	(nr. rejestru 1016/65)
Skarbiszowice	zabudowa folwarczna	(nr rejestru 1661/66)
Tułowice	kościół paraf. pw. św. Rocha	ewidencja
Tułowice	kaplica cmentarna	ewidencja
Tułowice	ogrodzenie przy kaplicy cmentarnej	ewidencja
Tułowice	zespół pałacowy z zabudowaniami – pałac, d. młyn wodny, czworak	(nr rejestru 1018/65)
Tułowice	stajnia pałacowa	ewidencja
Tułowice	Park krajobrazowy	(nr rejestru 108/84)
Tułowice	budynek fabryczny (Z- dy Porcelitu)	ewidencja
Tułowice	portiernia fabryki	ewidencja
Tułowice	ogrodzenie fabryki	ewidencja
Tułowice	willa dzierz. fabryki tzw. „Stara Willa” d. szpital dziecięcy	(nr rejestru 02/2001)
Tułowice	dom mieszkalny (Dyrekcja Odlewni Źeliwa)	ewidencja
Tułowice	dom mieszkalny róg Kościuszki, 1 Maja	ewidencja
Tułowice	Dom mieszkalny ul. Pocztowa 6	(nr rejestru 1662/66)
Tułowice	Dom mieszkalny ul. Pocztowa 7	ewidencja
Tułowice	budynek admin. w zespole fabryki porcelany „RS Tułowicz” ul. Świerczewskiego 2E	(nr rejestru 2374/97)
Tułowice	dom mieszkalny ul. Szkolna 8	ewidencja
Tułowice	dom mieszkalny ul. Zamkowa 3	ewidencja

oraz stanowiska archeologiczne wg poniższego wykazu:

Miejscowość	Lokalizacja	Typ stan.
Goszczowice	Dz. Nr 76	osada
Goszczowice	Dz. Nr 72	Kurhan
Ligota Tułowicka	Brak lokalizacji	punkt osadniczy
Ligota Tułowicka	„	punkt osadniczy
Ligota Tułowicka	„	Grodzisko
Ligota Tułowicka	„	śląd osadnictwa
Ligota Tułowicka	„	śląd osadnictwa
Tułowice	położone ok. 1500m na pół.-wsch. od kościoła , ok. 1000m na pół. wsch. od stacji kolejowej	punkt osadniczy
Tułowice	położone pomiędzy torami a drogą, ok.	Obozowisko

	500m na pół.- wsch. od mostu kolejowego gr. nr 297	
Skarbiszowice	położone przy zachodnim wylocie wsi, na południe od kapliczki, przy rozwidleniu dróg, na zabudowanym obecnie terenie.	Grodzisko
Skarbiszowice	Brak lokalizacji	śląd osadnictwa
Skarbiszowice	Brak lokalizacji	punkt osadniczy
Tułowice	położone na zachód od torów kolejowych, ok. 200m na północ od mostu kolejowego dz. gr. nr 269,270	punkt osadniczy
Tułowice	Brak lokalizacji	punkt osadniczy
Tułowice	Brak lokalizacji	punkt osadniczy
Tułowice	Brak lokalizacji	punkt osadniczy
Ligota Tułowicka	Brak lokalizacji	punkt osadniczy
Ligota Tułowicka	Brak lokalizacji	śląd osadniczy
Ligota Tułowicka	Dz. Gr. nr 339/2, 340, 352	punkt osadniczy, osada
Ligota Tułowicka	Dz. Gr. nr 389	punkt osadniczy
Skarbiszowice	Brak lokalizacji	punkt osadniczy
Skarbiszowice	Brak lokalizacji	śląd osadniczy

2. Dopuszczalne przebudowy, rozbudowy i modernizacje w/w obiektów oraz wszelkie roboty prowadzone w tych obiektach i w ich otoczeniu oraz ewentualne rozbiórki obiektów należy prowadzić w oparciu o szczegółowe wytyczne, uzgodnienia i decyzje Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Prace projektowe i roboty budowlane przy nich winny prowadzić osoby posiadające właściwe zezwolenie,

3. Projekty inwestycyjne w obszarze lub w pobliżu stanowisk archeologicznych wymagają uzgodnienia z Opolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,

4. Roboty budowlane ziemne w ramach uzgodnionej inwestycji w rejonie stanowisk archeologicznych mogą być wykonywane po uzyskaniu zezwolenia Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków po przeprowadzeniu ratowniczych badań archeologicznych przez uprawnioną instytucję. W przypadku odkrycia obiektów archeologicznych w czasie prowadzenia budowlanych robót ziemnych, roboty należy wstrzymać i przeprowadzić ratownicze badania archeologiczne.

5. Istniejące budynki i obiekty budowlane sprzed 1945 roku, o zachowanych cechach stylowych, poddaje się ochronie konserwatorskiej; przy przebudowach i modernizacji wymagane jest zachowanie zewnętrznego architektonicznego wystroju i podziałów elewacji oraz ukształtowania bryłowego budynku szczególnie od strony ulic.

Rozdział IX

Zasady uzbrojenia, zadania dla realizacji celów publicznych

§ 141. Ustala się, że tereny objęte niniejszym planem obsługiwane będą infrastrukturą techniczną wg następujących zasad:

- 1/ zaopatrzenie w wodę z wodociągu zbiorowego Tułowic,
- 2/ odprowadzenie ścieków sanitarnych kanalizacją sanitarną do lokalnej oczyszczalni ścieków wsi Tułowice; po podłączeniu terenów zabudowanych do systemu kanalizacji sanitarnej, sukcesywna likwidacja zbiorników wybieralnych, z których ścieki bezwzględnie wywozić należy transportem asenizacyjnym do punktu zlewnego na oczyszczalni w Tułowicach,
- 3/ odprowadzenie wód opadowych z utwardzonych terenów ulic, placów, parkingów po ich pod-

czyszczeniu (separacji) -do kanalizacji deszczowej,

4/ gospodarkę ściekami przemysłowymi prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami, minimalizując ich ilość i zapewniając zachowanie norm jakości wód,

5/ zaopatrzenie w gaz przewiduje się z projektowanej sieci gazowej (wg koncepcji gazyfikacji gminy) lub w oparciu o własne źródła gazu (gaz płynny); dopuszcza się prowadzenie sieci gazowej również pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy i terenów leśnych w przypadku braku możliwości zlokalizowania sieci

6/ zasilanie elektroenergetyczne , typu kablowego z istniejących lub projektowanych stacji transformatorowych z uwzględnieniem alternatywnie zwiększenia zapotrzebowania mocy przeznaczonych na cele grzewcze,

7/ sieć telekomunikacyjną realizować jako kablową ,

8/ ogrzewanie obiektów w oparciu o kotłownie lokalne pracujące na bazie niskoemisyjnych źródeł energii lub wysokosprawnych systemów grzewczych opalanych paliwem stałym,

9/ zorganizowaną gospodarkę odpadami, polegającą na wstępnej segregacji i gromadzeniu stałych odpadków komunalnych w odpowiednich pojemnikach lub kontenerach na określonych miejscach poszczególnych posesji, skąd wywożone będą przez służby komunalne poza obszar gminy (na gminne wysypisko śmieci w Łambinowicach – Okopach).

§ 142. Dla realizacji celów publicznych wyznacza się następujące zadania:

- 1) drogi i ulice wyróżnione na rysunku planu,
- 2) obiekty zawierające funkcje publiczne,
- 3) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

Rozdział X

Obszary wysokiej ochrony wód podziemnych.

§ 143. Znajdujące się na obszarze gminy Główne Zbiorniki Wód Podziemnych – GZWP 337 Lasy Niemodlińskie, Subzbiornik 338 Paczków – Niemodlin, GZWP 335 Krapkowice - Strzelce Opolskie, których granice oznaczono na rysunku planu, stanowią obszary wysokiej ochrony wód podziemnych.

Rozdział XI

Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi.

§ 144. Na obszarach narażonych na niebezpieczeństwo wodami powodziowymi, określonych na rysunku planu, obowiązują przepisy szczególne.

Rozdział XII

Opłaty od wzrostu wartości nieruchomości

§ 145. Zgodnie z art. 36 ust.3 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się stawkę procentową służącą rozliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:

20 % - dla terenu określonego w planie symbolem 6KS w Ligocie Tułowickiej,

10 % - dla terenów projektowanej zabudowy określonej symbolem 49 UTS we wsi Tułowice;

5 % - dla terenów projektowanej zabudowy określonej symbolami 49 ML i 51 ML we wsi Szydłów,

0 % - dla terenów pozostałych.

Rozdział XIII

Przepisy końcowe

§ 146. Tracą moc dotychczasowe ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Tułowice zatwierdzonego uchwałą Nr VII/32/94 Rady Gminy Tułowice z dnia 8 grudnia 1994r.

§ 147. Utrzymuje się jako obowiązujące ustalenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Tułowice zatwierdzone uchwałą Nr XIX/151/2000 Rady Gminy Tułowice z dnia 23 listopada 2000r. oraz zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa jednorodzinnego w Tułowicach zatwierdzone uchwałami Nr XI/89/1999, XI/90/1999 i XI/92/1999 Rady Gminy Tułowice z dnia 18 listopada 1999r.

§ 148. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Tułowice.

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

Przewodniczący Rady Gminy Tułowice

Teresa Kucharzak Juszczyk