

2325

**Uchwała XII/75/03
Rady Gminy Tarnów Opolski**

z dnia 27 listopada 2003 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kąty Opolskie.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591, z 2002 r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806, z 2003 r. Nr 80 poz. 717) oraz 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 2001 r. Nr 5 poz. 42, Nr 14 poz. 124, Nr 100 poz. 1085, Nr 115 poz. 1229, Nr 154 poz. 1804, z 2002 r. Nr 25 poz. 253, Nr 113 poz. 984 oraz Nr 130 poz. 1112) w związku z art. 85 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717) - Rada Gminy Tarnów Opolski uchwała, co następuje:

**DZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE**

§1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Kąty Opolskie, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje tereny istniejącego i przewidywanego zainwestowania wsi Kąty Opolskie w granicach określonych na rysunku planu.

§ 2 . Ustalenia przestrzenne planu są spójne z kierunkami zagospodarowania przestrzennego, określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Tarnów Opolski, przyjętym uchwałą Nr XIV/91/99 Rady Gminy Tarnowie Opolskim z dnia 30 grudnia 1999 r.

§ 3. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest kształtowanie rozwoju przestrzennego i pożądaných przekształceń w jego obszarze, zmierzających do:

1) poprawy stanu technicznego wyposażenia wsi, dotychczasowych warunków zamieszkiwania i zwiększenia liczby mieszkańców do ok. 1200,

2) aktywizacji gospodarczej wsi, niezbędnej wobec postępujących przemian strukturalnych rolnictwa, przy równoczesnym przestrzeganiu zasady zrównoważonego rozwoju i minimalizacji konfliktów przestrzennych,

3) ochrony środowiska naturalnego i kulturowego oraz ochrony przed powodzią.

§ 4. 1. Przedmiotem ustaleń planu są następujące tereny, oznaczone odpowiednim symbolem:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - **MN**,
- 2) tereny dominującej zabudowy rolniczej (zagrodowej) - **MR**,
- 3) tereny usług publicznych - **UO** (oświaty i wychowania), **UW** (wyznaniowych), **US** (sportu), **UI** (innych usług publicznych)
- 4) tereny usług komercyjnych - **UC**,
- 5) tereny działalności gospodarczej - **DG**,

- 6) tereny specjalistycznej produkcji rolniczej - **RP**,
 - 7) tereny użytków rolnych - **R**,
 - 8) tereny zalesień mało wartościowych gruntów rolnych- **LZ**,
 - 9) tereny lasów - **LS**,
 - 10) tereny zieleni publicznej - **ZP**,
 - 11) tereny zieleni izolacyjnej - **ZI**,
 - 12) tereny cmentarzy - **ZC**,
 - 13) tereny komunikacji i urządzeń obsługi ruchu - **KGP,KZ, KL, KD, KW, KX, KP, KS**,
 - 14) tereny wód otwartych - **W**,
 - 15) tereny i urządzenia infrastruktury komunalnej, technicznej i przeciwpowo-dziowej - **EE, ET, EG, NT, WP**.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne oraz warunki dopuszczenia,
 - 2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury komunalnej,
 - 3) zasady ochrony środowiska naturalnego i zdrowia ludzi,
 - 4) zasady ochrony środowiska kulturowego.

§ 5. 1. W granicach planu przeznacza się na cele związane z zabudową mieszkaniową, infrastrukturą społeczną, usługami, przemysłem, działalnością gospodarczą, infrastrukturą techniczną i komunikacją:

1) grunty rolne IV klasy, objęte zgodą Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej nr GZU. pg.0602/Z-53797/6/90 z dnia 28 lutego 1990 r.,

2) grunty rolne kl. V i VI, objęte zgodą Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami Urzędu Wojewódzkiego w Opolu nr G. IX.7017/TO-5/90 z dnia 19 marca 1990 r. .

2. Pozostałe tereny przeznaczone do zainwestowania, stanowiące grunty rolne IV klasy bonitacyjnej oraz V i VI pochodzenia nieorganicznego, nie wymagają uzyskania zgód na przeznaczenie na cele nierolnicze.

3. Do czasu zrealizowania ustaleń planu, grunty wymienione w ust. 1 i 2 należy użytkować w dotychczasowy sposób.

§ 6.1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

2. Obowiązującymi ustaleniami, określonymi na rysunku planu są:

- a) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, bądź różnych zasadach zagospodarowania,
- b) linie zabudowy - obowiązujące i nieprzekraczalne,
- c) kierunki dostępności komunikacyjnej.

§ 7. Określenia i nazwy użyte w planie oznaczają:

1) **przeznaczenie podstawowe albo podstawowa funkcja terenu** - przeważające przeznaczenie terenu, wyznaczone liniami rozgraniczającymi,

2) **przeznaczenie dopuszczalne** - przeznaczenie drugorzędne, możliwe przy spełnieniu warunków ustalonych planem,

3) **linia zabudowy obowiązująca** - ściśle określone na rysunku planu usytuowanie ściany budynku względem linii rozgraniczającej ulicę ,

4) **linia zabudowy nieprzekraczalna** - linia określająca dopuszczalne zbliżenie ścian budynku do granic działki,

5) **obiekty i urządzenia towarzyszące** - urządzenia techniczne (naziemne i podziemne), obiekty gospodarcze, usługowe i inne, związane z podstawową funkcją terenu lub pełniące wobec niej służebną rolę ,

6) **obszary potencjalnego zagrożenia powodzią** - tereny chronione wałami przeciwpowodziowymi ale objęte zalewem Odry w czasie powodzi w lipcu 1997 r. do poziomu ok. 159 m n.p.m. (poziom o prawdopodobieństwie wystąpienia raz na 100 lat),

7) **zabudowa zagrodowa** - zabudowa łącząca funkcję mieszkaniową z rolniczą, również usługową,

8) **przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko** - inwestycje i inne działania określone w ten sposób w przepisie szczególnym,

9) **usługi komercyjne** - usługi o charakterze rynkowym, realizowane z funduszy niepublicznych,

10) **działalność gospodarcza o charakterze nieuciążliwym** - działalność w zakresie rzemiosła, handlu i innych usług, nie zaliczona do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, także takich, dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko może być stwierdzony przez właściwy organ, oraz nie powodująca przekroczenia norm jakości środowiska, określonych w przepisach szczególnych dla terenów zabudowy mieszkaniowej, w szczególności:

a) dopuszczalnych poziomów hałasu, w tym hałasu od obsługujących środków transportu,

b) dopuszczalnych wartości stężeń substancji zanieczyszczających powietrze, w tym emisji nieprzyjemnych zapachów,

c) konieczności korzystania z transportu pojazdami o dopuszczalnej masie powyżej 3,5 tony,

11) **lokal użytkowy dla działalności usługowej lub innej działalności gospodarczej o charakterze nieuciążliwym** - część budynku mieszkalnego wydzielona stałymi przegrodami budowlanymi albo odpowiednio przystosowany budynek gospodarczy lub jego część,

12) **uciążliwe usługi i obiekty związane z obsługą transportu** - warsztaty blacharskie i lakiernicze, bazy transportowe i sprzętowe, stacje paliw, MOP (miejsca obsługi podróży),

13) **usługi publiczne** - usługi o charakterze ogólnospołecznym, realizowane z funduszy i składek publicznych lub z ich udziałem,

14) **realizacja lokalnych celów publicznych** - realizacja inwestycji służących ogółowi mieszkańców, których finansowanie obciąża w całości lub w części budżet Gminy (np. inwestycje z zakresu sportu, dróg gminnych, sieci i niektórych urządzeń infrastruktury technicznej),

15) **realizacja ponadlokalnych celów publicznych** - realizacja inwestycji służących ogółowi mieszkańców, których finansowanie w całości lub w części obciąża budżet samorządu wojewódzkiego albo budżet państwa,

16) **pas obsługi technicznej** - pas terenu wzdłuż linii elektroenergetycznych i gazociągów na terenie zabudowy mieszkaniowej i planowanych zalesień, niezbędny dla obsługi i remontu tych urządzeń,

17) **deszczowanie ścieków** - rozprowadzanie ścieków na gruntach rolnych poprzez zainstalowane w tym celu stałe lub przenośne rurociągi i urządzenia zraszające,

18) **przepisy szczególne** - przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi i Polskie Normy.

PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 1

Mieszkalnictwo, usługi, zieleń urządzona

§ 8. Na ustalonych w planie terenach zabudowy mieszkaniowej obowiązują następujące warunki zagospodarowania i standardy kształtowania zabudowy:

1. **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z ogrodami przydomowymi:

1) zachować dotychczasowe funkcje podstawowe poprzez utrzymanie istniejącej zabudowy, remonty, przebudowę, wymianę, budowę nowych budynków,

2) wysokość nowych i przebudowywanych budynków - do 2 kondygnacji naziemnych, nie wliczając użytkowego poddasza,

3) obowiązujące linie zabudowy przy realizacji nowych budynków - w odległości:

a) 6 m od ulic klasy lokalnej (KL), dojazdowej (KD) i ciągów pieszo-jezdnych (KP) lub według ustaleń rysunku planu ,

b) 8 m od ulicy Kościelnej w ciągu drogi powiatowej nr 27716 Kąty Opolskie - Komprachcice, klasy zbiorczej (KZ),

c) 25 m od drogi wojewódzkiej nr 423 Opole - Kędzierzyn, klasy głównej ruchu przyspieszonego (KGP),

4) w przypadku realizacji nowych budynków w istniejących zespołach zabudowy mieszkaniowej należy utrzymać dotychczasową linię zabudowy wyznaczoną przez sąsiednią zabudowę, jednak w odległościach nie mniejszych niż określone w punkcie 3,

5) linie nieprzekraczalne zabudowy - według rysunku planu, w razie braku odpowiednich ustaleń obowiązują odległości określone w przepisie szczególnym,

6) dachy - o symetrycznym układzie połączy, spadkach 30 - 45° lub podobnych, jak w istniejącej zabudowie sąsiedniej oraz dowolnym doświetleniu poddasza,

7) układ kalenic - jak w zabudowie sąsiedniej,

8) formę zabudowy, elewacje, elementy ścienne i dachowe, ogrodzenia - stosować zgodnie z regionalnymi tradycjami,

9) powierzchnia biologicznie czynna (trawniki, ogrody, zieleń ozdobna) powinna stanowić nie mniej niż 50 % powierzchni działki jednorodzinnej,

10) zabudowę gospodarczą, w tym wolno stojące garaże, dostosować skalą i stylem do budynku mieszkalnego,

11) poziom podłogi parteru ustala się na wysokości 0,5 - 0,8 m od powierzchni terenu.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się :

1) realizację budynków bliźniaczych - mieszkalnych, gospodarczych i garaży, pod warunkiem spełnienia wymagań ochrony przeciwpożarowej, określonych w przepisach szczególnych,

2) przebudowę budynku usytuowanego ścianą zewnętrzną bez otworów bezpośrednio przy granicy działki - tylko w uzasadnionych przypadkach i pod warunkiem spełnienia wymagań ochrony przeciwpożarowej, określonych w przepisach szczególnych,

3) realizację nie więcej niż jednego obiektu towarzyszącej zabudowy gospodarczej i wolno stojącego garażu, dostosowanych stylem i skalą do budynku mieszkalnego,

4) realizację lokalu użytkowego dla działalności usługowej lub innej działalności gospodarczej o charakterze nieuciążliwym, o powierzchni nie przekraczającej 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego,

5) w przypadku lokalizowania usług ustala się obowiązek wydzielenia w granicach działki odpowiedniej liczby miejsc stojących dla pojazdów,

6) sytuowanie w granicach działki bezodpływowych urządzeń do gromadzenia ścieków - do czasu realizacji systemu kanalizacji zbiorowej.

DZIAŁ II

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się zasady i warunki podziału na działki budowlane:

1) minimalna powierzchnia działki jednorodzinnej w zabudowie wolno stojącej - 600 m² przy szerokości frontu działki min. 18 m, w zabudowie bliźniaczej odpowiednio - min. 400 m² i 12 m,

2) podział na działki przeprowadzić zgodnie z ustaleniami rysunku planu,

3) w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się korektę wyznaczonych w planie linii rozgraniczających działki na terenach projektowanej zabudowy mieszkaniowej, pod warunkiem zachowania zasad ich zagospodarowania i powierzchni, określonych w punkcie 1,

4) na terenach istniejącej zabudowy ustala się możliwość wydzielania nowych działek pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni działki, szerokości działki mierzonej w linii zabudowy oraz dostępu do drogi publicznej.

4. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w granicach obszaru potencjalnego zagrożenia powodzią obowiązują dodatkowe ustalenia, zawarte w § 23.

§ 9. Na ustalonych w planie terenach zabudowy zagrodowej obowiązują następujące warunki zagospodarowania i standardy kształtowania zabudowy :

1. **MR** - tereny dominującej zabudowy zagrodowej z udziałem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z ogrodami i obiektami służącymi produkcji rolniczej:

1) zachować dotychczasowe funkcje podstawowe poprzez utrzymanie istniejącej zabudowy, remonty, przebudowę, wymianę, budowę nowych budynków,

2) wysokość budynków nowych i przebudowywanych - do 2 kondygnacji naziemnych, nie wliczając użytkowego poddasza,

3) w przypadku realizacji nowych budynków w istniejącej zabudowie zagrodowej należy utrzymać dotychczasową linię zabudowy, wyznaczoną przez sąsiednią zabudowę, jednak w odległościach nie mniejszych niż określone w § 8 ust. 1 pkt 3,

4) ustalenia § 8 ust. 2 pkt. 1 i 2, dotyczące budynków bliźniaczych i przebudowy budynków usytuowanych na granicy działki stosuje się odpowiednio,

5) dachy - o symetrycznym układzie połaci, spadkach 30 - 45° lub podobnych jak w istniejącej zabudowie sąsiedniej oraz dowolnym doświetleniu poddasza, układ kalenic jak w zabudowie sąsiedniej,

6) formę zabudowy, elewacje, elementy ścienne i dachowe, ogrodzenia - stosować zgodnie z regionalnymi tradycjami,

7) powierzchnia działki w zabudowie zagrodowej - stosownie do potrzeb,

8) garaże i miejsca postojowe dla pojazdów, w liczbie odpowiedniej dla funkcji terenu - lokalizować w granicach działki,

9) zabudowę gospodarczą dostosować skalą i stylem do budynku mieszkalnego, odstępstwa, także dotyczące wysokości budynków i kształtu dachu dopuszcza się w przypadkach uzasadnionych potrzebami technologicznymi.

2. Na obszarach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:

1) przekształcenia funkcji podstawowej istniejących budynków i urządzeń na usługową i wytwórczą, a także lokalizację nowych obiektów usług komercyjnych,

2) chów i hodowlę zwierząt, z wyjątkiem zwierząt futerkowych mięsożernych, w obiektach o maksymalnej obsadzie 49 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych według przepisu szczególnego), pod warunkiem nie przekraczania standardów jakościowych powietrza, w tym zapachowych, określonych w przepisie szczególnym - na przyległych terenach MN oraz usług publicznych i komercyjnych,

3) sytuowanie budynku ścianą zewnętrzną bez otworów bezpośrednio przy granicy działki - tylko w uzasadnionych przypadkach i pod warunkiem spełnienia wymagań ochrony przeciwpożarowej, określonych w przepisach szczególnych,

4) wydzielanie nowych działek pod zabudowę jednorodziną przy zachowaniu minimalnych wielkości działek, określonych w § 8 ust. 3 pkt 1 oraz dostępu do drogi publicznej.

3. W stosunku do zabudowy sprzed 1945 r., przy ustalaniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględnić warunki ochrony konserwatorskiej według ustaleń § 29.

4. Dla zabudowy o której mowa w ust. 1, położonej w granicach obszaru potencjalnego zagrożenia powodzią obowiązują dodatkowe ustalenia, zawarte w § 23 .

§ 10. 1. Ustala się tereny usług publicznych z urządzeniami towarzyszącymi :

1) **UO** - usługi oświaty podstawowej,

2) **UW** - usługi wyznaniowe (kościół katolicki),

3) **UI** - inne usługi publiczne,

4) **US** - tereny sportu.

2. Na terenach wymienionych w ust. 1 ustala się utrzymanie istniejącego przeznaczenia z możliwością remontów, przebudowy, rozbudowy i budowy nowych obiektów usługowych i towarzyszących, wzbogacających funkcję podstawową, z zastrzeżeniem odpowiednich przepisów rozdziału 5.

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

1) w przypadku realizacji nowych budynków w istniejącej zabudowie należy utrzymać dotychczasową linię zabudowy wyznaczoną przez sąsiednią zabudowę, jednak w odległościach nie mniejszych niż określone w § 8 ust. 1 pkt 3,

2) nowe budynki powinny nawiązywać skalą, ukształtowaniem bryły i materiałem do otaczającej zabudowy,

3) wysokość zabudowy :

a) na terenach usług publicznych - do 2 kondygnacji naziemnych, nie wliczając poddasza użytkowego,

b) na terenach **US** - jedna kondygnacja naziemna, nie wliczając poddasza użytkowego,

4) zalecane dachy: strome dwu lub wielospadowe

5) w granicach działki, w miarę istniejących możliwości i stosownie do funkcji, lokalizować miejsca postojowe dla pojazdów - w tym wydzielone dla osób niepełnosprawnych,

6) powierzchnia biologicznie czynna - zieleń urządzona (ozdobna, rekreacyjna) powinna stanowić nie mniej niż 20 % powierzchni działki,

7) w realizacji obiektów użyteczności publicznej uwzględnić konieczność ich dostosowania do korzystania przez osoby niepełnosprawne, w szczególności poruszające się na wózkach inwalidzkich.

4. W granicach terenu **US** przewiduje się realizację urządzeń wzbogacających funkcję podstawową: obiekty higieniczno - sanitarne i odnowy biologicznej, miejsca siedzące dla publiczności, oświetlenie boisk, parking, zieleń ozdobną i izolacyjną.

5. Na terenach, o których mowa w ust.1, dopuszcza się zmianę przeznaczenia - z wyjątkiem kościoła na terenie **UW** - na inne usługi o charakterze publicznym.

§ 11.1. Ustala się tereny usług komercyjnych z urządzeniami towarzyszącymi, oznaczone symbolem **UC** (usługi handlu, gastronomii, rzemiosła, inne, z wyłączeniem uciążliwych usług i obiektów związanych z obsługą transportu).

2. Na terenach wymienionych w ust. 1 ustala się utrzymanie istniejącego przeznaczenia z możliwością remontów, przebudowy, rozbudowy i budowy nowych obiektów usługowych i towarzyszących, wzbogacających funkcję podstawową, z zastrzeżeniem odpowiednich przepisów rozdziału 5.

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania na terenach **UC** ustala się następująco:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy - według ustaleń § 8 ust. 1 pkt 3,

- 2) wysokość obiektów kubaturowych - do 2 kondygnacji naziemnych lub 6,0 m licząc od poziomu terenu do okapu dachu,
 - 3) dachy - o symetrycznym układzie połąci, spadkach 30 - 45° lub podobnych, jak w istniejącej zabudowie sąsiedniej,
 - 4) układ kalenic - jak w zabudowie sąsiedniej,
 - 5) formę zabudowy, elewacje, elementy ścienne i dachowe, ogrodzenia - stosować zgodnie z regionalnymi tradycjami,
 - 6) miejsca postojowe dla pojazdów, w liczbie odpowiedniej dla funkcji terenu - lokalizować w granicach działki,
 - 7) powierzchnia biologicznie czynna - zieleń urządzona (trawniki, zieleń ozdobna) powinna stanowić nie mniej niż 20 % powierzchni działki.
4. Dopuszcza się realizację budynku mieszkalnego lub mieszkania na potrzeby właściciela.

§ 12. 1. Plan ustala tereny zieleni urządzonej:

- 1) **ZP** - zieleń parkowa i skwery,
- 2) **ZI** - zieleń izolacyjna, wysoka i średnia,
- 3) **ZC** - cmentarz.

2. Na terenach wymienionych w ust.1 pkt 1 dopuszcza się realizację urządzeń i obiektów towarzyszących, odpowiednich dla funkcji podstawowej - małej architektury, oświetlenia, urządzeń dla dzieci.

3. Zieleń izolacyjną **ZI** o której mowa w ust. 1 pkt 2 realizować obowiązkowo w granicach ustalonych rysunkiem planu, zaleca się urządzenie zieleni izolacyjnej także w innych miejscach - w miarę potrzeb, w nasadzeniach uwzględnić zieleń średnią i wysoką z udziałem zimozielonej.

4. W realizacji projektowanego cmentarza wyznaniowego **ZC** uwzględnić:

- 1) pola (kwatery) grzebalne, kaplicę, komunikację wewnętrzną, zieleń o założeniu parkowym (ok. 20 % powierzchni), część gospodarczą,
 - 2) ogrodzenie z trwałego materiału, o wysokości 1,5 - 2,0 m,
 - 3) zaopatrzenie w wodę z wiejskiej sieci wodociągowej poprzez przyłącze wodociągowe z hydrantami naziemnymi,
 - 4) zaopatrzenie w energię elektryczną - z zewnętrznej sieci niskiego napięcia,
 - 5) parking ogólnodostępny **KX** - według ustaleń rysunku planu,
 - 6) gromadzenie odpadów z pielęgnacji mogił - w kontenerach, wywóz na wysypisko gminne.
5. Budowę cmentarza poprzedzić odpowiednimi badaniami geotechnicznymi.
6. Istniejący cmentarz przykościelny przewiduje się do zamknięcia.

Rozdział 2

Działalność gospodarcza

§ 13. Plan ustala tereny działalności gospodarczej oraz zasady ich zabudowy i zagospodarowania:

- 1) **DG** - tereny wielobranżowej działalności gospodarczej:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy od przyległych dróg oraz kierunki dostępności komunikacyjnej ustala rysunek planu,
 - 2) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić wymagania dotyczące ograniczenia zabudowy w pobliżu gazociągu **EG** i linii elektroenergetycznych **EE** - określone w § 25 i § 27,
 - 3) wysokość zabudowy produkcyjnej i magazynowej - do 6 m, chyba że względy technologiczne wymagają większej,
 - 4) wysokość budynków administracyjnych, socjalnych i innych - do 2 kondygnacji naziemnych, nie wliczając użytkowego poddasza,
 - 5) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić:
 - a) miejsca postojowe w liczbie odpowiedniej do funkcji terenu, również dla osób niepełnosprawnych,

- b) zieleń urządzoną na min. 20 % powierzchni,
- c) pasy zwartej zieleni izolacyjnej średniej i wysokiej z udziałem zimozielonej, o szerokości nie mniejszej niż 5 m - od strony zabudowy mieszkaniowej **MN**

6) wymagane zabezpieczenia przed zanieczyszczeniem wód podziemnych:

- a) pełne uszczelnienie powierzchni placów magazynowych i manewrowych oraz innych powierzchni narażonych na zanieczyszczenie substancjami szkodliwymi,
- b) wewnętrzna sieć kanalizacji deszczowo-przemysłowej i zabezpieczenie przed spływem zanieczyszczonych wód opadowych na tereny przyległe,
- c) na terenach baz transportowych i innych obiektów obsługi transportu - separatory paliw i olejów przed włączeniem wewnętrznej sieci kanalizacyjnej do systemu zewnętrznego,
- d) dopuszczenie do użytkowania obiektów produkcyjnych warunkuje się wyposażeniem terenu w system kanalizacji.

2. **DG/ZL** - teren wielobranżowej działalności gospodarczej w miejscu byłej cegielni, alternatywnie teren zalesień:

- 1) w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania obowiązują odpowiednio ustalenia ust. 1 lub § 20 ust. 4,
- 2) charakter inwestycji oraz rozwiązania konstrukcyjne zabudowy powinny uwzględniać potencjalne zagrożenie powodzią.

3. W granicach terenów, o których mowa w ust. 1, w przypadku potrzeby wydzielenia działek dla więcej niż jednego inwestora - ustala się wymóg sporządzenia koncepcji programowo - przestrzennej, umożliwiającej podejmowanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, koncepcja powinna określać:

- 1) program i charakterystykę techniczną inwestycji,
- 2) układ projektowanych dróg wewnętrznych i powiązania z drogami publicznymi,
- 3) projektowany podział funkcjonalny lub na działki,
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

Rozdział 3

Komunikacja, infrastruktura techniczna i komunalna

§ 14. 1. Sieć obsługi komunikacyjnej terenów objętych planem tworzą drogi publiczne:

- 1) **KGP** - droga wojewódzka nr 423 relacji Opole - Kędzierzyn - Koźle, klasy GP - główna ruchu przyspieszonego o wymaganej szerokości w liniach rozgraniczających - 35 m, plan obejmuje odcinek 1,0 km w dotychczasowych liniach rozgraniczających pasa drogowego szerokości 20 - 30 m,

2) **KZ, KL** - drogi powiatowe:

- a) nr 27 716 relacji Kąty Opolskie - Komprachcice (**KZ**) o wymaganej szerokości w liniach rozgraniczających - 20 m, w granicach planu znajduje się odcinek długości 1,0 km w ciągu ul. Kościelnej o szerokości w dotychczasowych liniach rozgraniczających 8 - 15 m,

- b) nr 27-768 relacji Kąty Opolskie - Chorula (**KL**) o wymaganej szerokości w liniach rozgraniczających - 15 m, plan obejmuje odcinek długości 1,2 km w ciągu ul. Szerokiej o szerokości w dotychczasowych liniach rozgraniczających 7 - 18 m,

c) plan uwzględnia rezerwę terenu na poszerzenie pasów drogowych dróg, o których mowa w pkt. a i b do wymaganych szerokości w odcinkach tych dróg (ulic) obustronnie nie zabudowanych, oznaczone symbolami **KZp** i **KLp**,

- 3) **KL** - droga gminna klasy L - lokalna w ciągu ul. Odżańskiej, o wymaganej szerokości w liniach rozgraniczających - 12 m, o szerokości w dotychczasowych liniach rozgraniczających - 10 m,

4) **KD** - ulice klasy D - dojazdowe, istniejące i projektowane dla obsługi nowych zespołów zabudowy mieszkaniowej **MN**,

usługowej **UC** i cmentarza **ZC**, o wymaganej i planowanej szerokości w liniach rozgraniczających - 10 m.

2. Plan przewiduje remonty i przebudowę dróg publicznych, zmierzające do uzyskania parametrów ustalonych klas, normowanych przepisem szczególnym.

3. W realizacji przedsięwzięć, o których mowa w ust. 2, należy uwzględnić:

a) potrzeby osób niepełnosprawnych, poruszających się na wózkach inwalidzkich,

b) budowę, w razie takiej potrzeby, urządzeń zmniejszających natężenie hałasu komunikacyjnego, emitowanego z drogi wojewódzkiej KGP do wielkości dopuszczalnych, określonych w przepisie szczególnym.

4. Plan nie określa szczegółowych rozwiązań technicznych układu komunikacyjnego.

5. W liniach rozgraniczających dróg publicznych należy zorganizować, zgodnie z ustaloną klasą drogi i związanymi z nią parametrami:

a) ruch kołowy,

b) ruch rowerowy (ścieżki rowerowe),

c) ruch pieszy (chodniki),

d) urządzenia obsługi komunikacji zbiorowej,

e) infrastrukturę techniczną,

f) zieleń,

g) urządzenia chroniące tereny przyległe przed nadmiernym hałasem.

6. Infrastrukturę techniczną liniową nie związaną z drogą - przewody wodociągowe i kanalizacyjne, przewody sieci elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej - prowadzić w układach podziemnych, za zezwoleniem i na warunkach uzgodnionych z właściwym zarządcą drogi.

§ 15. 1. Uzupełniającą sieć obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem tworzą drogi wewnętrzne i parkingi:

1) **KW** - drogi wewnętrzne, istniejące - o szerokości w dotychczasowych liniach rozgraniczających oraz projektowane na terenie DG - o szerokości 10 m,

2) **KX** - parkingi ogólnie dostępne, istniejące oraz planowane przy terenach ZC i US.

2. Wyznacza się kierunki dostępności komunikacyjnej projektowanych terenów wielobranżowej działalności gospodarczej - według rysunku planu.

§ 16. 1. Plan ustala teren urządzeń obsługi komunikacji samochodowej, oznaczony symbolem **KS**, dla którego ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy dla obiektów kubaturowych od strony drogi wojewódzkiej nr 423 i ul. Kościelnej według rysunku planu, dodatkowo należy uwzględnić wymagane minimalne odległości urządzeń do magazynowania i dystrybucji paliw od lasu, gazociągu i linii elektroenergetycznej 110 kV - określone w przepisach o ochronie przeciwpożarowej,

2) wysokość zabudowy dla obiektów kubaturowych - do 2 kondygnacji naziemnych, nie wliczając użytkowego poddasza,

3) zabudowę realizować jako jeden obiekt wielofunkcyjny, lub zespół obiektów, z zastosowaniem form architektonicznych charakterystycznych dla regionu,

4) wymagane zabezpieczenia przed zanieczyszczeniem wód podziemnych:

a) wewnętrzna sieć kanalizacji deszczowo - przemysłowej z separatorami paliw i olejów przed odprowadzeniem ścieków do zewnętrznej sieci kanalizacyjnej,

b) wielościenne zbiorniki paliw, umieszczone w szczelnej wannie o pojemności wystarczającej do zatrzymania całości magazynowanego paliwa,

c) pełne uszczelnienie powierzchni placów manewrowych,

d) zabezpieczenie przewodów, instalacji i urządzeń paliwowych przed bezpośrednim wyciekami paliw do ziemi,

e) system wczesnego ostrzegania o wyciekach paliw oraz system monitoringu wód podziemnych w postaci piezometrów.

2. Zalecany program usług w granicach terenu, o którym mowa w ust. 1 - stacja paliw z obiektami i urządzeniami obsługi podróżnych, w tym:

a) stanowiska postojowe dla samochodów osobowych - maksymalnie 10,

b) stanowiska postojowe samochodów ciężarowych i autobusów - maksymalnie 5,

c) urządzenia sanitarne z instalacją wodno - kanalizacyjną,

d) inne urządzenia i usługi (gastronomiczne, handlowe, hotelowe, kulturalne, telekomunikacyjne, rekreacyjne).

§ 17. Ustala się zasady docelowego wyposażenia obszaru planu w zakresie infrastruktury technicznej:

1. **Zaopatrzenie w energię elektryczną:**

1) w zakresie średnich napięć - istniejącymi liniami napowietrznymi i projektowanymi kablowymi 15 kV, oznaczonymi na rysunku planu symbolem **EE 15 kV**,

2) w zakresie niskich napięć - liniami napowietrznymi i kablowymi z istniejących stacji transformatorowych 15/0,4 kV, oznaczonych na rysunku planu symbolem **ET**:

a) Kąty - Kościelna,

b) Kąty - Wieś,

c) Kąty - Cegielnia.

Przewiduje się modernizację istniejących i realizację nowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV, według ustaleń rysunku planu (na terenie DG i nowego zespołu zabudowy mieszkaniowej MN przy ul. Odrzańskiej) oraz rozbudowę kablowych sieci rozdzielczych; realizacja większej liczby nowych stacji transformatorowych nie wymaga zmiany planu.

2. **Zaopatrzenie w wodę** - z istniejącej wiejskiej sieci wodociągowej, przebieg istniejących przewodów sieci rozdzielczej (**W O 110 - 45**) wskazano na rysunku planu.

3. **Odprowadzenie ścieków** :

1) komunalnych - do planowanej sieci kanalizacyjnej grawitacyjno - tłocznej i istniejącej oczyszczalni w Choruli w Gminie Gogolin; plan przewiduje objęcie systemem kanalizacji zbiorowej terenów oznaczonych symbolami MN, MR, UO, UW, US, UI, UC, DG, DG/ZL, RP według zasad określonych w § 18,

2) przemysłowych - z terenów DG, KS - do projektowanej sieci kanalizacyjnej, o której mowa w pkt. 1, po uprzednim podczyszczeniu w urządzeniach zakładowych w przypadku przekroczenia dopuszczalnych wskaźników zanieczyszczenia,

3) wód opadowych i roztopowych z dróg i ulic o trwałej powierzchni oraz z innych powierzchni zanieczyszczonych - do przewidywanej kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej,

4) dopuszcza się sytuowanie w granicach terenów zainwestowanych, bezodpływowych urządzeń do gromadzenia ścieków - do czasu realizacji planowanego systemu kanalizacji zbiorowej.

4. **Zaopatrzenie w gaz** - siecią rozdzielczą, zasilaną z gazociągu wysokiego ciśnienia **EEG O 400 4 MPa** relacji Zdzieszowice - Ozimek, za pośrednictwem stacji redukcyjno-pomiarowej, usytuowanej w pasie obsługi technicznej gazociągu NT.

5. **Energia ciepła** - przewiduje się ogrzewanie z własnych źródeł ciepła, zalecone stosowanie ekologicznych nośników energii (paliwa gazowe, olejowe, energia elektryczna).

6. **Telekomunikacja** - przewiduje się rozbudowę kablowych sieci abonenckich na terenach zainwestowanych wsi; dopuszcza się budowę stacji telefonii komórkowej, z wyłączeniem terenów MN, MR, usług publicznych i komercyjnych oraz obszarów i obiektów podlegających ochronie konserwatorskiej.

8. W zakresie gospodarki odpadami stałymi plan przewiduje:

- 1) gromadzenie odpadów komunalnych w kontenerach i zorganizowany system wywozu na wysypisko obsługujące Gminę,
- 2) postępowanie z odpadami przemysłowymi i niebezpiecznymi - według decyzji i uzgodnień właściwych organów, wydanych na podstawie przepisów ustawy o odpadach,
- 3) odpady w postaci mas ziemnych z wykopów budowlanych należy wykorzystać do kształtowania powierzchni terenów inwestycji a nadwyżki do rekultywacji terenów zdegradowanych na terenie Gminy.

§ 18. 1. Przewody podziemne sieci wodociagowych, kanalizacyjnych, gazowych, elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych oraz napowietrzne linie elektroenergetyczne niskich i średnich napięć i telekomunikacyjne - należy prowadzić w pasach rozgraniczenia ulic i dróg.

2. Dopuszcza się prowadzenie sieci, o których mowa w ust. 1 oraz lokalizowanie towarzyszących urządzeń infrastrukturalnych (przepompownie ścieków, stacje transformatorowe, stacje rozdzielcze) na nieruchomościach gruntowych sąsiadujących z ulicami, jeżeli pozwalają na to lokalne warunki - w uzgodnieniu z właścicielami tych nieruchomości.

§ 19.1. Obszar planu przecinają przesyłowe sieci infrastrukturalne o znaczeniu krajowym i regionalnym:

- a) gazociąg wysokiego ciśnienia **EG O 400 4 MPa** relacji Zdieszowice - Ozimek,
- b) napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia **EE 220 kV** relacji Groszowice - Wielopole,
- c) napowietrzna dwutorowa linia wysokiego napięcia **EE 110kV** relacji Krapkowice - Groszowice oraz Chorula - Tarnów Opolski.

2. Wzdłuż sieci, o których mowa w ust. 1, plan wyznacza, na terenach planowanych zalesień i zabudowy mieszkaniowej, pasy obsługi technicznej **NT** o szerokości:

- a) wzdłuż gazociągu EEG O 400 4 MPa - 8 m (strefa kontrolowana - po 4 m z każdej strony osi gazociągu),
- b) wzdłuż linii EE 220kV - 28 m (po 14 m z każdej strony),
- c) wzdłuż linii EE 110kV - 20 m (po 10 m z każdej strony).

3. Tereny **NT** nie podlegają zalesieniu i zabudowie, należy użytkować je w dotychczasowy sposób (jako grunty rolne i drogi) lub urządzić na nich zieleń niską.

4. Ewentualną przebudowę sieci wymienionych w ust. 1 przeprowadzić z równoczesną zmianą ich dotychczasowej trasy; nowy przebieg ustalić w sposób nie kolidujący z istniejącą i projektowaną zabudową wsi.

Rozdział 4 Rolnictwo i leśnictwo

§ 20.1. Plan ustala obszary rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej :

- 1) **R** - tereny użytków rolnych,
- 2) **RP** - tereny specjalistycznej produkcji rolnej,
- 3) **LZ** - tereny zalesień małowartościowych gruntów rolnych,
- 4) **LS** - tereny lasów,
- 5) **WP** - tereny wód otwartych.

2. Na terenach użytków rolnych **R** (gruntów ornych i użytków zielonych) przewiduje się zachowanie podstawowej funkcji terenów - upraw rolnych; obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

1) utrzymanie istniejących zadrzewień i zakrzewień śródpolnych a także wprowadzanie nowych - w zakresie nie zmieniającym podstawowej funkcji terenu,

2) utrzymanie w odpowiednim stanie dróg gospodarczych,

3) dopuszcza się:

a) budowę budynków lub obiektów służących produkcji rolnej, pod warunkiem dostępu do drogi publicznej i niezabudowanych sieci infrastruktury technicznej, z wyłączeniem gruntów rolnych klas I - III,

b) prowadzenie sieci napowietrznych i podziemnych infrastruktury technicznej wraz z towarzyszącymi urządzeniami, nie powodujących trwałego przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze,

c) zalesianie gruntów rolnych klas V i VI innych niż wskazuje plan, jeżeli powierzchnia pojedynczego kompleksu zalesień nie przekracza 1ha.

3. Na terenach specjalistycznej produkcji rolniczej **RP** - obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

1) w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenu stosuje się odpowiednio warunki określone w § 13 ust. 1 z wyłączeniem punktów 5 lit. a i b oraz pkt. 6,

2) wielkość obsady i sposób hodowli zwierząt dostosować do zakazów i ograniczeń ustalonych w § 21,

3) dopuszcza się przekształcenia i zmianę funkcji terenu **RP** na inną - z uwzględnieniem ograniczeń o których mowa w § 21.

4. Na terenach lasów **LS** i planowanych zalesień **LZ** obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

1) użytkowanie zgodne z zasadami hodowli lasu, realizowane według planu urządzenia lasu,

2) skład gatunkowy planowanych zalesień powinien odpowiadać warunkom siedliskowym oraz być zbliżony do roślinności potencjalnej terenu,

3) na gruntach leśnych dopuszcza się budowę obiektów i urządzeń służących gospodarce leśnej,

4) wzdłuż gazociągu EEG O 400 4 MPa oraz napowietrznych linii elektroenergetycznych EE 110 kV i EE 220 kV, na odcinkach biegnących przez tereny lasów i zalesień, wyznacza się pasy wolne od drzew i krzewów o szerokości:

a) w przypadku gazociągu - po 4 m z każdej strony jego osi,

b) w przypadku linii elektroenergetycznych - odpowiednio 10 m i 20 m z każdej strony osi linii.

5. Ustala się tereny wód otwartych - cieków naturalnych i rowów melioracyjnych wraz z towarzyszącymi urządzeniami, oznaczone symbolem **W**, oraz zasady ich użytkowania:

1) ciek i urządzenia wodne utrzymywać w odpowiednim stanie, modernizować w razie potrzeby,

2) zabrania się odprowadzania ścieków do wód bez pozwolenia wodnoprawnego, uzyskanego na zasadach określonych w przepisie szczególnym,

3) zabrania się grodzenia wód publicznych w odległości 1,5 m od linii brzegu a także zakazywania przechodzenia przez ten obszar.

Rozdział 5

Ochrona środowiska naturalnego i ochrona przeciwpowodziowa

§ 21. Obszar planu znajduje się w granicach trzech, pięćseto występujących głównych zbiorników wód podziemnych: G.Z.W.P 336 "Niecka opolska", G.Z.W.P. 333 "Opole - Zawadzkie", G.Z.W.P. 335 "Krapkowice - Strzelce Opolskie" oraz w zasięgu projektowanej strefy ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych "Grotowice - Utrata" dla Opola; ustala się generalne zasady ochrony środowiska naturalnego, w szczególności wód podziemnych:

1. Zakazuje się na całym obszarze planu realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przepis szczególny zawsze wymaga sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko, z wyłączeniem napowietrz-

nej linii elektroenergetycznej 220 kV, wymienionej w § 19 ust. 1 lit. b oraz stacji telefonii komórkowej, o której mowa w § 17 ust. 6.

2. Na całym obszarze planu zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących spowodować zanieczyszczenie wód podziemnych i powierzchniowych, w szczególności:

1) deszczowania oraz wylewania ścieków, rolnicze wykorzystanie gnojówki i gnojowicy dopuszcza się na zasadach określonych w przepisach o nawozach i nawożeniu,

2) instalowania przydomowych oczyszczalni ścieków.

3. Powierzchnie zagrożone zanieczyszczeniem produktami ropopochodnymi i innymi substancjami szkodliwymi, mogącymi przenikać do gruntu i wód podziemnych należy uszczelnić i zabezpieczyć przed spływem zanieczyszczeń na tereny przyległe.

4. Zakazuje się :

1) działalności gospodarczej o charakterze uciążliwym - na terenach MN,

2) zmiany naturalnego ukształtowania stromych skarp doliny Odry; zakaz nie dotyczy celowych działań przeciwpowodziowych.

5. Dopuszcza się lokalizowanie w obszarze planu przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których właściwy organ może stwierdzić obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko, pod warunkiem :

1) zgodności charakteru przedsięwzięcia z ustalonym w planie przeznaczeniem terenu,

2) pozytywnego wyniku postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, przeprowadzonego zgodnie z wymaganiami przepisu szczególnego na etapie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

§ 22.1. Plan ustala możliwość przebudowy istniejących obwałowań przeciwpowodziowych, oznaczonych symbolem **WP**.

2. Na wałach i w odległości mniejszej niż 3 m od ich stopy, zakazuje się uprawy gruntu oraz sadzenia drzew i krzewów.

3. W odległości do 50 m od stopy wałów, zakazuje się wykonywania nowych obiektów budowlanych oraz robót i czynności mogących spowodować osłabienie podłoża obwałowań, w szczególności studni, sadzawek i rowów.

§ 23.1. Plan wskazuje obszary potencjalnego zagrożenia powodzią, odpowiednio oznaczone na rysunku planu, o których mowa w § 7 pkt. 6.

2. Na obszarach wymienionych w ust. 1 obowiązują zakazy:

1) wznoszenia nowych budynków mieszkalnych, z zakazu wyłącza się miejsca na terenach **MR**, **MN** i **RP** położone na wysokości powyżej 159,0 m n.p.m.,

2) zmiany ukształtowania terenów, z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymaniem wód; z zakazu wyłącza się teren **DG/ZL**.

§ 24. Ustala się tereny, na których obowiązują dopuszczalne, zróżnicowane poziomy hałasu, normowane w przepisie szczególnym :

1) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) i terenach zabudowy zagrodowej (MR) - obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu przewidziane dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,

2) na terenach usług oświaty (UO) - obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu przewidziane dla terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub wielogodzinnym pobytom dzieci i młodzieży.

§ 25. 1. Plan wskazuje orientacyjny zasięg stref występowania elektromagnetycznego promieniowania niejonizującego o podwyższonym poziomie - wzdłuż istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych **EE 220 kV** i **EE 110 kV**, o szerokości odpowiednio 30 m i 10 m od osi tych linii.

2. W strefach, o których mowa w ust. 1, zobowiązuje się właściciele linii elektroenergetycznych do przeprowadzenia pomiarów kontrolnych elektromagnetycznego promieniowania niejonizującego, w zakresie i z częstotliwością określoną w przepisie szczególnym, z uwzględnieniem istniejących i przyszłych obiektów budowlanych.

3. Wyniki pomiarów, o których mowa w ust. 2, mogą stanowić podstawę wystąpień do właściwych organów o ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania.

§ 26. Wyznacza się strefy ograniczeń sanitarnych w promieniu 50 m od istniejącego i planowanego cmentarza **ZC**, w których obowiązuje zakaz wznoszenia nowej zabudowy mieszkaniowej oraz innej - związanej z produkcją i dystrybucją żywności.

§ 27. 1. Wyznacza się strefy bezpieczeństwa wzdłuż gazociągu wysokiego ciśnienia **EG O 400 4,0 MPa** o zmiennej szerokości, zależnej od wymaganych odległości podstawowych, liczonych od osi gazociągu:

a) dla zabudowy mieszkaniowej - 35 m,

b) dla obiektów zakładów przemysłowych - 50 m,

c) dla parkingów - 30 m,

d) dla stacji transformatorowych 15 kV - 5 m,

e) dla podziemnych przewodów sieciowych mających połączenie z pomieszczeniami dla ludzi - 5 m,

f) dla podziemnych przewodów sieciowych nie mających połączenia z pomieszczeniami dla ludzi - 7 m,

g) dla napowietrznych linii telekomunikacyjnych i linii elektroenergetycznych o napięciu do 1 kV - 2 m,

h) dla napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu 1 -30 kV - 5 m,

i) dla napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu powyżej 110 kV - 20 m,

j) dla zbiorników i dystrybutorów paliw - 40 m.

2. W strefach, o których mowa w ust. 1, obowiązuje zakaz budowy określonych obiektów; ustalone odległości podstawowe mogą być zmniejszone w przypadku zastosowania specjalnych zabezpieczeń lub zmian konstrukcyjnych gazociągu, określonych w przepisie szczególnym.

3. Odcinki gazociągu, o którym mowa w ust. 1, w przypadku których nie są zachowane odległości podstawowe od istniejących obiektów - należy konstrukcyjnie dostosować do wymagań przepisu szczególnego, dotyczących odległości zmniejszonych.

4. Odległości podstawowe, o których mowa w ust. 1, nie obowiązują wzdłuż odcinków gazociągu spełniających wymagania wytrzymałościowe, określone w przepisie szczególnym dla odpowiedniej klasy lokalizacji gazociągów - pierwszej lub drugiej.

Rozdział 6 Ochrona środowiska kulturowego

§ 28. Ustala się obiekty i obszary podlegające ochronie konserwatorskiej:

1. Obiekty prawnie chronione, wpisane do rejestru i ujęte w ewidencji zabytków:

- 1) kościół parafialny p.w. Serca P. Jezusa (murowany 1939r.), ujęty w ewidencji,
- 2) cmentarz przykościelny z 1909 r.,
- 3) Kapliczka, ul. Odrzańska, Szeroka, mur. pocz. XX w.,
- 4) Kapliczka przydrożna przy ul. Nad Odrą, mur. koniec XIX w.,
- 5) dom mieszkalny, ul. Odrzańska 3, mur. XIX/XXw.,
- 6) dom mieszkalny, ul. Odrzańska 5, mur. 1892 r.,
- 7) dom mieszkalny, ul. Odrzańska 12, mur. koniec XIX w.,
- 8) dom mieszkalny, ul. Odrzańska 14, mur. XIX/XX w.,
- 9) dom mieszkalny, ul. Odrzańska 17, mur. XIX/XX w.,
- 10) stanowisko archeologiczne - pradziejowy punkt osadniczy i osada kultury przeworskiej, nr 8 w rejestrze zabytków (A 366/73),
- 11) stanowisko archeologiczne - osada z I-V w. n.e. oraz punkty osadnicze z okresu neolitu, epoki brązu, nr 3 w ewidencji,
- 12) stanowisko archeologiczne - późnośredniowieczny ślad osadniczy, nr 4 w ewidencji,
- 13) stanowisko archeologiczne - punkt osadniczy z okresu neolitu, nr 5 w ewidencji,
- 14) stanowisko archeologiczne - pradziejowy i późnośredniowieczny punkt osadniczy, nr 7 w ewidencji.

2. Obszar zabytkowego układu urbanistycznego - osady ukształtowanej historycznie (od lokacji z końca XIII w. do końca XVIII w. i początku XX w.) - granice ustala rysunek planu.

§ 29. Ustala się formy i zasady ochrony środowiska kulturowego:

1. Zachować niezmienną formę architektoniczną z zastrzeżeniem ust. 2, oraz właściwy stan techniczny obiektów ujętych w rejestrze i ewidencji zabytków, o których mowa w § 28 ust. 1.

2. Rewaloryzację obiektów o których mowa w § 28 ust. 1 pkt. 1-9 prowadzić w uzgodnieniu z państwową służbą ochrony zabytków - na etapie projektowania i realizacji.

3. W obszarze zabytkowego układu urbanistycznego ochronie podlegają zachowane elementy dawnego układu z uwzględnieniem zasad zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy według ustaleń rozdziału 1.

4. Wszelkie roboty ziemne na obszarze stanowisk archeologicznych, bądź w ich pobliżu należy uzgadniać z państwową służbą ochrony zabytków.

5. W przypadku stwierdzenia znalezisk archeologicznych należy niezwłocznie zawiadomić państwową służbą ochrony zabytków i właściwy urząd gminy oraz podporządkować się ich zaleceniom.

DZIAŁ III PRZEPISY KOŃCOWE

§ 30. Prawne skutki ustalenia w planie pasów obsługi technicznej, o których mowa w § 19, oraz nakazów i ograniczeń w pobliżu linii elektroenergetycznych wysokich napięć i gazociągu wysokiego ciśnienia, o których mowa w § 25 i § 27, ponoszą właściciele i zarządcy tych urządzeń sieciowych.

§ 31. Zgodnie z art. 10 ust. 3 i art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości - w granicach terenów oznaczonych w planie symbolami:

- 1) **MN** - 5 %
- 2) **UC** - 10%
- 3) **DG** - 10%
- 4) dla pozostałych terenów w wysokości 0%.

§ 32. W granicach obszaru objętego niniejszą uchwałą traci moc plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Tarnów Opolski, zatwierdzony uchwałą Nr VI/42/90 Gminnej Rady w Tarnowie Opolskim z dnia 6 grudnia 1990 r. z późniejszymi zmianami.

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

§ 34. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego oraz na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy.

§ 35. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Przewodniczący
Rady Gminy Tarnów Opolski
Jan Dambon