



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 5 października 2015 r.

Poz. 2121

UCHWAŁA NR XII/99/2015 RADY MIEJSKIEJ W GOGOLINIE

z dnia 16 września 2015 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ogrodu botanicznego

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, poz. 645, poz. 1310, z 2014 r. poz. 379, poz. 1072), oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199, poz. 443), w związku z uchwałą nr XXXVIII/379/2013 Rady Miejskiej w Gogolinie z dnia 27 listopada 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ogrodu botanicznego, po stwierdzeniu, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ogrodu botanicznego nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Gogolin”, przyjętego uchwałą nr L/461/2014 Rady Miejskiej w Gogolinie z dnia 2 września 2014 r., Rada Miejska w Gogolinie uchwała, co następuje:

DZIAŁ I Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ogrodu botanicznego, zwany w dalszej treści uchwały „planem”.

2. Plan obejmuje północy fragment miasta Gogolina i przyległe grunty w granicach obrębu ewidencyjnego wsi Dąbrówka.

3. Granice obszaru objętego planem określone są na rysunku w skali 1:1 000, zwanym w dalszej treści uchwały „rysunkiem planu”.

§ 2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu, o którym mowa w § 1 ust. 3, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 3.1. Ustalenia planu określone w treści uchwały składają się z ustaleń ogólnych oraz ustaleń szczegółowych, które obowiązują łącznie.

2. W planie nie określa się wymaganych obligatoryjnie: zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych oraz obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i obszarów osuwania się mas ziemnych, ponieważ na obszarze objętym planem takie obiekty, tereny i obszary nie występują.

3. W planie nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości oraz sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ze względu na brak takiej potrzeby i konieczności.

§ 4.1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) symbole literowe określające przeznaczenie terenów;
- 3) symbole cyfrowe wyróżniające tereny o różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) linie zabudowy nieprzekraczalne;
- 5) zabytki objęte ochroną konserwatorską;
- 6) strefa ochrony rzeźby terenu;
- 7) projektowana zieleń izolacyjna i ochronna;
- 8) istniejące szpalery drzew objęte ochroną;
- 9) projektowane szpalery drzew (do nasadzeń);
- 10) potencjalna strefa uciążliwego oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych.

2. Pozostałe elementy oznaczone graficznie na rysunku planu są oznaczeniami informacyjnymi, niebędącymi ustaleniami planu.

§ 5.1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) „**adaptacji**” - należy przez to rozumieć zachowanie istniejących obiektów z możliwością ich modernizacji, w tym wymiany, bez zmiany parametrów technicznych;
- 2) „**budynku pomocniczym**” – należy przez to rozumieć:
 - a) na działkach z budynkami mieszkalnymi - budynki gospodarcze, o których mowa w przepisach budowlanych oraz garaże służące mieszkańcom budynku mieszkalnego,
 - b) na działkach z zabudową usługową – budynki garażowe, magazynowe i warsztatowe służące obsłudze działalności usługowej prowadzonej w granicach tej samej działki;
- 3) „**dachu płaskim**” – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu podstawowych połaci pod kątem do 12°;
- 4) „**dachu niskim**” – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu podstawowych połaci pod kątem powyżej 12° do 29°;
- 5) „**dachu wysokim**” – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu podstawowych połaci pod kątem powyżej 29° do 45°;
- 6) „**działce budowlanej**” – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 7) „**kondygnacji**” – należy przez to rozumieć kondygnacje nadziemne zdefiniowane w przepisach budowlanych;
- 8) „**linii zabudowy nieprzekraczalnej**” – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość budynków oraz budowli nadziemnych, niebędących sieciami infrastruktury technicznej, od dróg;
- 9) „**obiektach towarzyszących**” – należy przez to rozumieć budynki, lokale, wiaty oraz urządzenia terenowe o funkcji uzupełniającej lub wzbogacającej funkcję podstawową terenu określonej w ustaleniach szczegółowych;
- 10) „**przepisach budowlanych**” – należy przez to rozumieć przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2013 r. poz. 1409, z 2014 r. poz. 40, poz. 768, poz. 822, poz. 1133 i poz. 1200 oraz z 2015 r. poz. 200, poz. 443, poz. 528) oraz przepisy techniczno-budowlane, o których mowa w tej ustawie;
- 11) „**przepisach odrębnych**” – należy przez to rozumieć przepisy ustaw oraz rozporządzeń wydanych na ich podstawie, obowiązujące w dniu uchwalenia niniejszej uchwały;
- 12) „**reklamie**” – należy przez to rozumieć upowszechnianie w jakiegokolwiek wizualnej formie informacji promującej osobę, przedsiębiorstwa, towary, usługi, przedsięwzięcia lub ruchy społeczne;

- 13) „**reklamie remontowej**” – należy przez to rozumieć reklamę na siatce okrywającej rusztowanie budowlane lub ogrodzenie terenu budowy;
- 14) „**standardach jakości środowiska**” – należy przez to rozumieć standardy jakości środowiska wymagane na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 15) „**szyldzie**” – należy przez to rozumieć tablicę reklamową lub urządzenie reklamowe informującą o działalności prowadzonej na nieruchomości, na której ta tablica reklamowa lub urządzenie reklamowe się znajdują;
- 16) „**tablicy reklamowej**” – należy przez to rozumieć przedmiot materialny przeznaczony lub służący ekspozycji reklamy wraz z jego elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, o płaskiej powierzchni służącej ekspozycji reklamy, w szczególności baner reklamowy, reklamę naklejaną na okna budynków i reklamy umieszczane na rusztowaniu, ogrodzeniu lub wyposażeniu placu budowy, z wyłączeniem drobnych przedmiotów codziennego użytku wykorzystywanych zgodnie z ich przeznaczeniem;
- 17) „**terenie**” – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem wydzielony liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy;
- 18) „**uciążliwości**” – należy przez to rozumieć zjawiska wpływające w sposób odczuwalny ujemnie na stan środowiska, w szczególności hałas, drgania, zanieczyszczenie powietrza, nieprzyjemne zapachy;
- 19) „**urządzeniu reklamowym**” – należy przez to rozumieć przedmiot materialny przeznaczony lub służący ekspozycji reklamy wraz z jego elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, inny niż tablica reklamowa, z wyłączeniem drobnych przedmiotów codziennego użytku wykorzystywanych zgodnie z ich przeznaczeniem;
- 20) „**usługach**” – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą prowadzoną w budynkach lub lokalach użytkowych, służącą zaspokojeniu potrzeb ludności, niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
- 21) „**usługach motoryzacyjnych**” – należy przez to rozumieć stacje remontowe i stacje obsługi pojazdów mechanicznych, w tym stacje paliw;
- 22) „**usługach użyteczności publicznej**” – należy przez to rozumieć rodzaje usług przypisane budynkom użyteczności publicznej zdefiniowanych w przepisach budowlanych;
- 23) „**zieleni towarzyszącej**” – należy przez to rozumieć ogrody oraz inne formy zieleni urządzonej o funkcji ozdobnej i wypoczynkowej towarzyszące obiektom budowlanym.

2. Pojęcia niezdefiniowane w niniejszej uchwale a zdefiniowane w przepisach budowlanych należy rozumieć zgodnie z tymi przepisami.

DZIAŁ II **Ustalenia ogólne**

Rozdział 1 **Przeznaczenie terenów**

§ 6. Na obszarze objętym planem wydziela się liniami rozgraniczającymi tereny o następującym przeznaczeniu:

- 1) tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej, w tym:
 - a) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oznaczone na rysunku planu symbolem **P**,
 - b) teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i zabudowy usługowej – oznaczony na rysunku planu symbolem **PU**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem **MU**;
- 3) tereny zieleni, w tym:
 - a) tereny ogrodu botanicznego – oznaczone na rysunku planu symbolem **ZO**,
 - b) tereny zieleni urządzonej – oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**,
 - c) teren zieleni nieurządzonej – oznaczony na rysunku planu symbolem **Z**,
 - d) teren ogrodów działkowych – oznaczony na rysunku planu symbolem **ZD**;

4) tereny komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym:

- a) tereny parkingów publicznych – oznaczone na rysunku planu symbolem **KP**,
- b) teren drogi publicznej klasy głównej – oznaczony na rysunku planu symbolem **KDG**,
- c) teren drogi publicznej klasy lokalnej – oznaczony na rysunku planu symbolem **KDL**,
- d) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**,
- e) teren placu komunikacyjnego oznaczony na rysunku planu symbolem **KPP**,
- f) tereny dróg wewnętrznych - oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**,
- g) tereny dróg pieszo-rowerowych – oznaczone na rysunku planu symbolem literowym **KDP**,
- h) teren urządzeń elektroenergetycznych – oznaczony na rysunku planu symbolem literowym **Et**,
- i) teren urządzeń gospodarki wodnej – oznaczony na rysunku planu symbolem literowym **W**.

§ 7. Przez określone w § 6 rodzaje zabudowy i użytkowania terenów należy rozumieć:

- 1) obiekty produkcyjne, składy i magazyny - zakłady produkcyjne i produkcyjno-usługowe, w tym rzemieślnicze i przemysłowe, oraz usługi związane z transportem, składowaniem, budownictwem, motoryzacją, takie jak np.: bazy logistyczne, bazy transportowe, handel hurtowy, bazy budowlane, usługi motoryzacyjne, z dopuszczeniem: usług handlu towarzyszących prowadzonej działalności produkcyjnej lub składowej, usług służących obsłudze firm, usług służących obsłudze pracowników i klientów zakładu, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m² oraz obiektów produkcji zwierzęcej;
- 2) zabudowa mieszkaniowo - usługowa – budynki mieszkalne z nie więcej niż czterema lokalami mieszkalnymi, budynki mieszkalne z lokalami usługowymi, budynki usługowe, które mogą występować pojedynczo lub w zespole, wraz z budynkami pomocniczymi;
- 3) zieleń nieurządzona – zieleń powstała w procesie naturalnej sukcesji.

§ 8. Na terenach, o których mowa w § 6, można:

- 1) lokalizować nowe obiekty budowlane wraz z urządzeniami budowlanymi oraz przebudowywać, rozbudowywać, nadbudowywać i odbudowywać obiekty istniejące, wykonywać inne roboty budowlane, a także zmieniać sposób użytkowania istniejących obiektów lub ich części oraz sposób zagospodarowania terenu, zgodnie z przepisami niniejszej uchwały;
- 2) przebudowywać, rozbudowywać i wymieniać istniejące oraz lokalizować nowe sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, jeśli nie koliduje to z istniejącym i planowanym zagospodarowaniem terenów;
- 3) urządzać zieleń towarzyszącą oraz lokalizować obiekty małej architektury podnoszące walory estetyczne i użytkowe terenów.

§ 9. Szczegółowe przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania terenów wymienionych w § 6, w tym dopuszczenia i ograniczenia, określają ustalenia szczegółowe.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

Zasady oraz warunki sytuowania ogrodzeń Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 10. Ze względu na wymagania funkcjonalne ukształtowania przestrzeni należy, w przypadku podziałów geodezyjnych dokonywanych w celu wydzielenia nowych działek budowlanych, stosować się do ustaleń szczegółowych określających minimalne wielkości działek budowlanych z zastrzeżeniem § 14 ust. 4.

§ 11. Ze względu na wymagania kompozycyjno-estetyczne ukształtowania przestrzeni określa się następujące nakazy i zakazy:

- 1) należy stosować się do linii zabudowy określonych w ustaleniach szczegółowych planu w powiązaniu z rysunkiem planu, przy czym podane odległości mierzy się od drogi w linii rozgraniczającej do najbardziej wysuniętej ściany budynku, z wyłączeniem parterowych wykuszy i wiatrolapów wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m na długości nieprzekraczającej 30% długości ściany budynku;
- 2) należy chronić istniejące oraz nasadzać projektowane szpalery drzew zgodnie z zasadami ochrony przyrody i ustaleniami szczegółowymi określonymi w niniejszej uchwale;
- 3) dachy wysokie należy wykonywać w kolorystyce dachów tradycyjnych, tj. w stonowanych odcieniach czerwieni, brązu i szarości;
- 4) na wszystkich terenach zakazuje się umieszczania reklam z wyjątkiem szyldów i reklam remontowych oraz elementów informacji turystycznej, takich jak tablice informacyjne, drogowaskazy, mapy itp.;
- 5) zakazuje się umieszczania szyldów i elementów informacji turystycznej na ogrodzeniach oraz na drzewach, obiektach małej architektury i obiektach infrastruktury technicznej.

§ 12.1. Za przestrzenie publiczne uznaje się:

- 1) tereny ulic KDL i 1KDD oraz placu KPP;
- 2) tereny zieleni urządzonej 1ZP i 2ZP.

2. Dla terenów ulic KDL i 1KDD oraz placu KPP określa się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) zakazuje się sytuowania:
 - a) stałych i tymczasowych obiektów usługowo-handlowych,
 - b) słupów, znaków drogowych oraz obiektów małej architektury w sposób ograniczający możliwość swobodnego przejścia;
- 2) chodniki i przejścia przez jezdnię należy dostosować do potrzeb ruchu osób niepełnosprawnych.

3. Dla terenów 1ZP i 2ZP wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych określają ustalenia szczegółowe.

§ 13. Dla ogrodzeń sytuowanych od strony ulic KDL i 1KDD oraz placu KPP określa się następujące wymagania:

- 1) wysokość do 1,5 m, z możliwością podmurówki o wysokości do 0,5 m;
- 2) jeśli na działce sąsiedniej istnieje trwałe ogrodzenie, należy zachować taką samą wysokość;
- 3) zakazuje się:
 - a) ogrodzeń pełnych, z wyjątkiem filarów przy bramach i furtkach,
 - b) ogrodzeń z ażurowych prefabrykatów betonowych.

§ 14.1. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu określają ustalenia szczegółowe.

2. Określone w ustaleniach szczegółowych zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz określone w § 15 minimalne ilości miejsc parkingowych stosuje się do nowej zabudowy oraz rozbudowy istniejących budynków odpowiednio do zakresu rozbudowy, a także do zmian zagospodarowania terenów; nie stosuje się ich w przypadku remontów i przebudowy istniejących obiektów, a także w przypadku odbudowy istniejących obiektów, jeśli uzasadnione to jest istniejącym zagospodarowaniem działki budowlanej.

3. Dopuszcza się niższą niż określona w planie minimalną intensywność zabudowy w przypadku etapowej realizacji zabudowy.

4. Określone w ustaleniach szczegółowych minimalne powierzchnie działek budowlanych nie dotyczą działek wydzielanych pod przepompownie ścieków i stacje transformatorowe.

5. Określony w ustaleniach szczegółowych nakaz dachów wysokich dotyczy głównej bryły dachu; dopuszcza się inne nachylenia połaci dachowych nad oknami doświetlającymi poddasze oraz nad parterowymi częściami budynków wychodzącymi poza jego główną bryłę, takimi jak: wiatrołapy, werandy, wykusze, zadaszenia tarasów, dobudowane garaże itp.

§ 15.1. Określa się minimalną ilość miejsc do parkowania, tj. miejsc postojowych dla samochodów osobowych (mp) w granicach działki budowlanej z zastrzeżeniem ust. 2 i 3:

- 1) zabudowa jednorodzinna – 2 mp/1 dom;
- 2) zabudowa wielorodzinna – 1 mp/mieszkanie;
- 3) obiekty biurowe i administracyjne – 1 mp/40 m² pow. użytkowej, lecz nie mniej niż 1 mp;
- 4) sklepy – 1 mp/50 m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 mp/na 1 sklep;
- 5) restauracje – 1 mp/8 m² powierzchni sali dla gości;
- 6) inne obiekty usług użyteczności publicznej – 1 mp/30 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 mp;
- 7) hotele – 1 mp/4 łóżka;
- 8) ogród botaniczny - 1 mp/2000 m² powierzchni ogrodu;
- 9) ogrody działkowe – 1 mp na 5 ogródków;
- 10) hurtownie, przedsiębiorstwa -1 mp/70 m² powierzchni użytkowej lub 1 mp/3 osoby zatrudnione;
- 11) magazyny, place magazynowe (składy) – 1 mp/120 m² powierzchni użytkowej lub na 3 osoby zatrudnione;
- 12) warsztaty samochodowe, stacje paliw z warsztatami napraw – 6 mp/1 stanowisko napraw;
- 13) myjnie samochodowe – 1 mp/1 stanowisko do mycia.

2. Dopuszcza się wliczanie miejsc parkingowych znajdujących się poza działką budowlaną jeśli ustalenia szczegółowe dopuszczają taką możliwość.

3. Miejsca do parkowania dla ogrodu botanicznego należy realizować na terenach: 1ZO, 2ZO oraz 1KP i 3KP i bilansować łącznie dla całego ogrodu.

4. Przez obiekty, o których mowa w ust. 1 pkt 3 i 6, należy rozumieć budynki wolnostojące oraz lokale wbudowane.

5. Dla obiektów nieuwjętych w ust. 1 ilości miejsc do parkowania należy przyjmować przez analogię.

6. Na działkach wielofunkcyjnych wymaganą ilość miejsc do parkowania ustala się sumując ilość miejsc określonych dla odpowiednich obiektów.

7. Miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową powinny stanowić, co najmniej 4% ogólnej liczby miejsc do parkowania, lecz nie mniej niż 1.

8. Ustalenie ust. 7 nie dotyczy działek, na których minimalna wymagana ilość miejsc do parkowania jest mniejsza niż 4.

9. Sposób realizacji miejsc do parkowania określają ustalenia szczegółowe, z zastrzeżeniem ust. 10.

10. Miejsca do parkowania, o których mowa w ust. 7, należy lokalizować w sposób umożliwiający osobom niepełnosprawnym najdogodniejszy dostęp do budynku:

- 1) na styku z utwardzonym dojściem (o odpowiednim pochyleniu) lub dojazdem do wejścia zapewniającego osobom niepełnosprawnym dostęp do budynku;
 - 2) w miejscu zapewniającym najkrótszą drogę do tego wejścia.
11. Przy obiektach usług użyteczności publicznej należy zapewnić miejsca postojowe dla rowerów.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego z uwzględnieniem obiektów i terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 16.1. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się działań mogących spowodować zanieczyszczenie wód podziemnych, w szczególności lokalizacji obiektów i urządzeń mogących spowodować zanieczyszczenie tych wód, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Dopuszcza się odstępianie od zakazu, o którym mowa w ust. 1 w przypadkach obiektów i urządzeń związanych z działalnością gospodarczą na terenach zabudowy techniczno-produkcyjnej P i PU, pod warunkiem zastosowania odpowiednich zabezpieczeń.

§ 17.1. Funkcjonowanie obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług na terenach P i PU nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami nieruchomości, do której prowadzący działalność ma tytuł prawny ani uciążliwości na terenach ogrodu botanicznego 1ZO, 2ZO, 3ZO, 4ZO.

2. Na terenie PU należy urządzić zieleń izolacyjną złożoną z roślinności średnio- i wysokopiennej wzdłuż granic z terenem 3ZO.

§ 18. W zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu obowiązują odpowiednio przepisy odrębne z zakresu ochrony środowiska:

- 1) dla terenu MU - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 2) dla terenów 1ZO, 2ZO, 3ZO, 4ZO, 1ZP, 2ZP i ZD – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

§ 19. Zakazuje się stosowania urządzeń grzewczych o niskiej sprawności spalania; zaleca się stosowanie nowoczesnych, energo- i materiałoszczędnych urządzeń grzewczych z preferencją dla następujących czynników grzewczych: gaz, olej opałowy lekki, energia elektryczna, energia promieniowania słonecznego.

§ 20. W celu ochrony i kształtowania krajobrazu kulturowego określa się następujące nakazy i zakazy:

- 1) obejmuje się ochroną istniejące szpalery drzew pokazane na rysunku planu polegającą na:
 - a) zakazie ich likwidowania i niszczenia z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) nakazie uzupełniania drzew w przypadku wycinek niezbędnych ze względów sanitarnych;
- 2) projektuje się szpalery drzew, określone na rysunku planu, które należy uwzględnić w projektach zagospodarowania terenów i nasadzać w ramach realizacji inwestycji.

§ 21.1. Wskazuje się na terenach Z i 3ZO stanowiska roślin naczyniowych objętych częściową ochroną gatunkową (dziewięcisiła bezłodygowego), z którymi należy postępować zgodnie z zasadami ochrony określonymi w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przyrody.

2. Dla ochrony modliszki zwyczajnej objętej ścisłą ochroną gatunkową należy zachować na terenach Z i 3ZO siedliska dogodne dla tego gatunku, tj. nasłonecznione polany porośnięte niską roślinnością murawową.

§ 22. Tereny przewidziane w planie na budowę ogrodu botanicznego, tj. tereny 1ZO, 2ZO, 3ZO i 4ZO, podlegają ochronie zapewniającej prawidłową działalność ogrodu, polegającej na zakazach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przyrody.

§ 23. W strefie kontrolowanej istniejącego gazociągu MOP 1,2 MPa DN 250, o której mowa w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. z dnia 4 czerwca 2013 r. poz. 640), obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów i zabudowie określone w załączniku nr 2 do tego rozporządzenia.

§ 24. Dla potencjalnej strefy uciążliwego oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych, tj. w odległości 14,5 m, mierzac od skrajnego przewodu linii 110 kV, określa się zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.

Rozdział 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 25.1. Obejmuje się ochroną konserwatorską następujące zabytki:

- 1) budynek mieszkalny przy ul. Podleśnej 2;
- 2) pozostałość po baterii 3 pieców wapienniczych dr. Findlennder – później „Promat” przy ul. Podleśnej.
 2. Dla zabytku, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, określa się następujące zasady ochrony:
 - 1) należy zachować istniejącą formę architektoniczną budynku, tj. gabaryty i geometrię dachu, a także rodzaj materiału pokrycia dachu i wykończenia ścian zewnętrznych oraz zachowane historyczne elementy konstrukcji budynku i wykończenia wewnątrz;
 - 2) odpowiednio do stanu zachowania – należy zachować lub przywrócić oryginalny wygląd zewnętrznych otworów okiennych i drzwiowych oraz zewnętrzny detal architektoniczny;
 - 3) dopuszcza się zmiany sposobu użytkowania (funkcji) budynku zgodnie z przeznaczeniem terenu.
 3. Dla zabytku, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, określa się następujące zasady ochrony:
 - 1) wymagana renowacja z możliwością użytkowego wykorzystania obiektu zgodnie z przeznaczeniem terenu (np. punkt widokowy);
 - 2) do czasu podjęcia prac renowacyjnych obiekt należy zabezpieczyć przed dalszym niszczeniem;
 - 3) teren wokół zabytku urządzić w sposób zapewniający jego ekspozycję.

Rozdział 5

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości

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

- 1) w granicach terenów oznaczonych symbolami P, PU – 30%;
- 2) w granicach pozostałych terenów – 5%.

Rozdział 6

Ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji

§ 27.1. Ustala się obsługę komunikacyjną wszystkich terenów na obszarze objętym planem przez ulice KDL i 1KDD, drogę 2KDD oraz drogi wewnętrzne określone na rysunku planu.

2. Powiązanie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym przez drogi 2KDD i KDG oraz ulicę KDL.

3. W zakresie rozbudowy systemu komunikacji ustala się:

- 1) budowę drogi klasy głównej – obwodnicy północnej miasta Gogolina w ciągu drogi wojewódzkiej nr 409;
- 2) budowę ulicy KDL do parametrów odpowiadających klasie lokalnej;
- 3) budowę ulicy 1KDD i drogi 2KDD klasy dojazdowej.

4. Dopuszcza się:

- 1) etapową budowę i rozbudowę dróg, o których mowa w ust. 3;
- 2) przebudowę oraz remonty ulicy KDL w istniejących granicach.

§ 28.1. Dla terenów dróg określa się następujące zakazy i dopuszczenia:

- 1) zakazuje się lokalizacji urządzeń niezwiązanych z gospodarką drogową lub potrzebami ruchu z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) zakaz, o którym mowa w pkt 1, nie dotyczy urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, które można lokalizować na terenach ulic KDL i 1KDD oraz na terenach dróg KDW z zachowaniem wymogów określonych w przepisach odrębnych.
 2. Parametry dróg oraz zasady zagospodarowania terenów dróg określają ustalenia szczegółowe.

§ 29. Na wszystkich terenach przeznaczonych pod zabudowę należy zapewnić doprowadzenie dróg pożarowych do obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 7

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 30. Dopuszcza się adaptację wszystkich istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niekolidujących z istniejącym i planowanym zagospodarowaniem.

§ 31. Ustala się następujące **zasady rozwoju sieci wodociągowej i zaopatrzenia w wodę**:

- 1) zaopatrzenie dla celów bytowych:
 - a) terenów MU, ZD i zabudowanej części terenu PU – z istniejącej sieci komunalnej,
 - b) terenów ZO, P i niezabudowanej części terenu PU - z istniejącej sieci komunalnej po jej rozbudowie o nowy odcinek magistralny, za pośrednictwem uzupełniającego układu sieci rozdzielczych, z zastrzeżeniem pkt 3 i 4;
- 2) przy rozbudowie sieci wodociągowej, o której mowa w pkt 1 lit. b, należy uwzględnić zaopatrzenie w wodę planowanych terenów inwestycyjnych na przyległych gruntach wsi Dąbrówka, zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Dąbrówka przyjętego uchwałą nr XVII/145/2008 Rady Miejskiej w Gogolinie z dnia 27 lutego 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Opolskiego Nr 32, poz. 1125 z dnia 9 maja 2008 r.);
- 3) dopuszcza się - alternatywnie lub uzupełniająco - zaopatrzenie w wodę dla celów technologicznych, przeciwpożarowych i innych związanych z użytkowaniem terenów (np. utrzymaniem zieleni):
 - a) z ujęć własnych (zakładowych) sieciami zakładowymi,
 - b) z istniejącego na terenie W ujęcia komunalnego, za pośrednictwem lokalnej sieci wodociągowej,
 - c) poprzez przechwytywanie wód opadowych i roztopowych, podczyszczeniu i retencjonowaniu w zbiornikach przeznaczonych na ten cel;
- 4) przed rozbudową sieci komunalnej, o której mowa w pkt 1 lit. b, zaopatrzenie w wodę dla celów bytowych w sposób określony w pkt 3 lit. a, b.

§ 32. Ustala się następujące **zasady rozwoju sieci kanalizacyjnej i odprowadzania oraz unieszkodliwiania ścieków i wód opadowych**:

- 1) odprowadzenie ścieków bytowych – do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej poprzez nowe odcinki sieci grawitacyjnej i tłocznej, z odprowadzeniem do punktu zlewnego ścieków, a następnie do komunalnej oczyszczalni ścieków;
- 2) na wszystkich terenach, z wyjątkiem terenów ulic i dróg oraz terenów MU i W, dopuszcza się lokalizację przepompowni ścieków w sposób niekolidujący z istniejącym i planowanym zagospodarowaniem, a także wydzielanie działek obejmujących tereny ich lokalizacji z zapewnieniem stałego dostępu;
- 3) odprowadzenie ścieków przemysłowych – do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej, jak w pkt 1, po uprzednim podczyszczeniu w urządzeniach zakładowych, w przypadkach zanieczyszczenia przekraczającego dopuszczalne wskaźniki;
- 4) odprowadzenie wód opadowych (deszczowych i roztopowych) – do gruntu na terenie własnej działki (w zależności od ilości ścieków - na własny teren nieutwardzony lub do dołów chłonnych lub przez zbiorniki retencyjne), zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) każdy teren, na którym może dojść do zanieczyszczenia powierzchni substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami chemicznymi, musi być utwardzony oraz wyposażony w zakładową kanalizację deszczową z urządzeniami do odseparowania zanieczyszczeń od wody;
- 6) docelowo możliwe powiązanie terenów objętych planem z układem miejskiej sieci kanalizacji deszczowej (po rozbudowie tego układu).

§ 33. Ustala się następujące zasady rozwoju sieci elektroenergetycznej i zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) adaptuje się istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne 110 kV;
- 2) adaptuje się istniejące sieci elektroenergetyczne 15 kV z dopuszczeniem ich skablowania i przełożenia;
- 3) zaopatrzenie w energię elektryczną terenów na obszarze objętym planem poprzez sieci średniego napięcia, w tym sieć istniejącą oraz nową sieć podłączoną do istniejącej rozdzielni sieciowej RS Gogolin, z zastrzeżeniem § 35;
- 4) na wszystkich terenach, z wyjątkiem terenów dróg oraz terenów MU i W, możliwa budowa stacji transformatorowych 15/0,4kV (odpowiednio do zapotrzebowania mocy poszczególnych odbiorców), a także wydzielanie działek obejmujących tereny ich lokalizacji, z zapewnieniem stałego dostępu;
- 5) budynki stacji transformatorowych mogą być sytuowane w odległości 1,5 m od granicy działki.

§ 34. Ustala się następujące zasady rozwoju sieci gazowej i zaopatrzenia w gaz:

- 1) adaptuje się istniejący gazociąg MOP 1,2 MPa, DN 250 (zakładowy gazu koksowniczego) z dopuszczeniem jego likwidacji;
- 2) dopuszcza się budowę gazowej sieci rozdzielczej z niezbędnymi urządzeniami na cele bytowe i grzewcze do wszystkich terenów zabudowy w sposób niekolidujący z istniejącym i planowanym zainwestowaniem.

§ 35. Ustala się następujące zasady rozwoju energetyki opartej na odnawialnych źródłach energii:

- 1) na wszystkich terenach z zabudową możliwa lokalizacja mikroinstalacji OZE na warunkach określonych w przepisach budowlanych;
- 2) na terenach P dopuszcza się produkcję energii z wykorzystaniem energii słonecznej i energii wiatru na potrzeby własne oraz produkcję energii z wykorzystaniem energii słonecznej jako dodatkową działalność gospodarczą na następujących warunkach:
 - a) moc urządzeń wytwarzających energię nie może przekraczać 100 kW,
 - b) wysokość siłowni wiatrowych nie może przekraczać 30 m, przy czym w przypadku siłowni sytuowanych na innych obiektach budowlanych liczy się łącznie wysokość obiektu i siłowni.

§ 36. Ustala się następujące zasady rozwoju sieci teletechnicznych:

- 1) adaptuje się istniejące **sieci teletechniczne** z dopuszczeniem ich skablowania i przełożenia;
- 2) dopuszcza się rozbudowę kablowej sieci telekomunikacyjnej.

§ 37. Ustala się następujące zasady sytuowania nowych sieci infrastruktury technicznej:

- 1) nowe odcinki sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających ulic i dróg wewnętrznych jako sieci podziemne z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) w przypadkach uzasadnionych problemami realizacyjnymi dopuszcza się prowadzenie podziemnych sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi ulic i dróg jedynie wzdłuż linii rozgraniczających poszczególne tereny lub wzdłuż granic działek.

§ 38. Zaopatrzenie w **energię cieplną** budynków na obszarze objętym planem – z indywidualnych lub zakładowych urządzeń zaopatrzenia w ciepło z uwzględnieniem warunków określonych w § 19 i ustaleń § 35.

§ 39.1. Składowanie **odpadów komunalnych** w pojemnikach służących do czasowego gromadzenia odpadów stałych usytuowanych na działkach zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach budowlanych, i wywóz przez uprawnione firmy.

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

DZIAŁ II **Ustalenia szczegółowe**

Rozdział 1

Tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej i mieszkaniowo-usługowej

§ 40. Dla terenów oznaczonych symbolem **P** ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z wykluczeniem:
 - a) zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku wystąpienia awarii,
 - b) lokali mieszkalnych;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) maksymalna/minimalna intensywność zabudowy: 0,75/0,
 - b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,5,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 25%,
 - d) minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 15,
 - e) sposób realizacji miejsc do parkowania: parkingi naziemne, miejsca garażowe w obiektach pomocniczych,
 - f) linie zabudowy w odległości 10 i 12 m zgodnie z rysunkiem planu,
 - g) maksymalna wysokość budynków do 3 kondygnacji nadziemnych lecz nie więcej niż 12 m,
 - h) dachy płaskie lub niskie;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 5 000 m².

§ 41. Dla terenu **PU** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i zabudowy usługowej, wraz z związanymi z nimi budynkami pomocniczymi, z wykluczeniem:
 - a) zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku wystąpienia awarii,
 - b) przedsięwzięć zaliczonych w przepisach odrębnych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - c) stacji paliw,
 - d) lokali mieszkalnych, poza jednym w granicach działki budowlanej mieszkaniem właściciela wydzielonym w budynku, w którym prowadzona jest działalność gospodarcza, lub w towarzyszącym działalności gospodarczej budynku mieszkalnym jednorodinnym;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) maksymalna/minimalna intensywność zabudowy: 0,6/0,
 - b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,3,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 25%,
 - d) minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 15,
 - e) sposób realizacji miejsc do parkowania: parkingi naziemne, garaże, wiaty,
 - f) linie zabudowy w odległości 10 m zgodnie z rysunkiem planu,
 - g) maksymalna wysokość budynków do 3 kondygnacji nadziemnych lecz nie więcej niż 12 m,
 - h) dachy płaskie lub niskie;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 5 000 m².

§ 42. Dla terenu **MU** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej z dopuszczeniem wyłącznie usług użyteczności publicznej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) maksymalna/minimalna intensywność zabudowy: 0,45/0,1,
 - b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,3,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 45%,
 - d) minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 15,
 - e) sposób realizacji miejsc do parkowania: parking naziemny, garaż, wiata, z zastrzeżeniem lit. i,
 - f) linia zabudowy: istniejąca i w odległości 5m zgodnie z rysunkiem planu,
 - g) maksymalna wysokość budynków:
 - mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – 2 kondygnacje nadziemne nie wliczając poddasza, które można dodatkowo wykorzystać do celów użytkowych, lecz nie więcej niż 11 m,
 - pomocniczych – 6 m,
 - h) dachy wysokie dwu lub czterospadowe o symetrycznym układzie podstawowych połąci,
 - i) w granicach działki budowlanej dopuszcza się lokalizację jednego budynku pomocniczego;
- 3) minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek budowlanych: 900 m².

Rozdział 2 **Tereny zieleni**

§ 43. Dla terenów **1ZO** i **2ZO** ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny ogrodu botanicznego z zabudową związaną z obsługą i działalnością ogrodu, tj. z zabudową na potrzeby administracyjno-socjalne oraz na potrzeby działalności naukowo-badawczej i kulturalno-edukacyjnej ogrodu, z dopuszczeniem:
 - a) usług handlu i gastronomii oraz usług noclegowych towarzyszących funkcji podstawowej,
 - b) mieszkań pracowniczych w lokalach wydzielonych w budynkach usługowych,
 - c) na terenie 1ZO – obiektów towarzyszących o funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej,
 - d) na terenie 2ZO – budynków pomocniczych;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna/minimalna intensywność zabudowy: 0,3/0,1,
 - b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: 0,20,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu 60%,
 - d) minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 15,
 - e) sposób realizacji miejsc do parkowania: garaże podziemne, parkingi naziemne,
 - f) linia zabudowy w odległości 10 i 12 m zgodnie z rysunkiem planu,
 - g) maksymalna wysokość budynków: 3 kondygnacje naziemne lecz nie więcej niż 12 m,
 - h) dachy płaskie;
- 3) zasady ochrony środowiska: na terenie 1ZO wyznacza się strefę ochrony rzeźby terenu, dla której określa się zakazy:
 - a) zabudowy,
 - b) istotnych zmian istniejącego ukształtowania terenu,
 - c) budowy trwałych nawierzchni, z wyjątkiem ścieżek spacerowych o nawierzchni z kamienia wapiennego.

§ 44. Dla terenów **3ZO** i **4ZO** ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny ogrodu botanicznego z zakazem zabudowy z wyjątkiem:
 - a) na terenie 3ZO – obiektów towarzyszących o funkcji gastronomicznej, wypoczynkowej i wystawienniczej, związanych tematycznie z ogrodem, o powierzchni jednego obiektu do 100 m²,
 - b) na terenie 4ZO – budynków pomocniczych na potrzeby związane z pielęgnacją ogrodu oraz hodowlą i uprawą roślin;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna/minimalna intensywność zabudowy: 0,005/0,
 - b) maksymalna łączna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: 0,005,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu: 95%, przy czym na terenie 3ZO do powierzchni biologicznie czynnej wlicza się naturalne powierzchnie skalne,
 - d) minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 15,
 - e) sposób realizacji miejsc do parkowania: parkingi naziemne i garaże podziemne na terenach, o których mowa w § 15 ust. 3,
 - f) na terenie 4ZO linia zabudowy w odległości 12 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - g) maksymalna wysokość budynków: 1 kondygnacja lecz nie więcej niż 3,5 m mierząc do dolnej krawędzi dachu,
 - h) geometria dachu dowolna;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: w celu ochrony walorów przyrodniczych i krajobrazowych terenu 3ZO określa się dla tego terenu następujące zakazy i nakazy:
 - a) zakazuje się zmian istniejącego ukształtowania powierzchni terenu, z wyjątkiem zmian niezbędnych dla realizacji ścieżek spacerowych,
 - b) należy zachować istniejące zbiorowiska roślinne o walorach przyrodniczych, w szczególności zbiorowiska murawowe i zaroślowe znajdujące się w centralnej części terenu oraz na stokach o wystawie południowej, a do ich uzupełniania należy wykorzystywać gatunki roślin o wysokich walorach siedliskowych i botanicznych wzbogacające istniejącą florę,
 - c) obiekty towarzyszące, o których mowa w pkt 1, należy wkomponować w istniejące ukształtowanie terenu a do wykończenia wykorzystać materiały naturalne: drewno i/lub kamień wapienny.

§ 45. Dla terenu oznaczonego symbolem **1ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zieleni urządzonej o funkcji wypoczynkowo-rekreacyjnej;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki: 90%;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) zakazuje się zmian istniejącego ukształtowania terenu z wyjątkiem zmian niezbędnych dla realizacji ścieżek spacerowych i miejsc do wypoczynku, o których mowa w pkt 4,
 - b) należy zachować istniejące zbiorowiska roślinne adaptując je do planowanej funkcji terenu, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) dopuszcza się wymianę roślin o niskich walorach przyrodniczych oraz uzupełnianie istniejącej roślinności z wykorzystaniem gatunków roślin zgodnie z siedliskiem i roślinnością potencjalną;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
 - a) należy urządzić trasy spacerowe i miejsca do wypoczynku o nawierzchni z kruszywa naturalnego i/lub miejscowego kamienia wapiennego z odpowiednimi do tych funkcji obiektami małej architektury i oświetleniem, wkomponowane w istniejące ukształtowanie terenu i zieleni,
 - b) trasy spacerowe wyznaczyć w powiązaniu z terenem 2KP oraz trasami spacerowymi na terenie Z,
 - c) zakazuje się sytuowania stałych i tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zakaz zabudowy i grodzenia.

§ 46. Dla terenu oznaczonego symbolem **2ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zieleni urządzonej – park;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki: 90%;
- 3) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
 - a) należy urządzić trasy spacerowe i miejsca do wypoczynku z odpowiednimi dla tych funkcji obiektami małej architektury i oświetleniem,
 - b) dopuszcza się plac zabaw,
 - c) zakazuje się sytuowania stałych i tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zakaz zabudowy i grodzenia.

§ 47. Dla terenu oznaczonego symbolem **ZD** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren ogrodów działkowych;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu: 95%,
 - b) minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 15 z uwzględnieniem miejsc do parkowania na terenie 3KP,
 - c) sposób realizacji miejsc do parkowania: parking naziemny;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dopuszcza się wyłącznie zabudowę dozwoloną w przepisach odrębnych na terenach rodzinnych ogrodów działkowych.

§ 48. Dla terenu oznaczonego symbolem **Z** ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny zieleni nieurządzonej z dopuszczeniem tras spacerowych o nawierzchni z kruszywa naturalnego i/lub miejscowego kamienia wapiennego;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki: 98%;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: w celu ochrony walorów przyrodniczych i krajobrazowych terenu określa się następujące zakazy, nakazy i dopuszczenia:
 - a) zakazuje się zmian istniejącego ukształtowania terenu z wyjątkiem zmian niezbędnych dla realizacji ścieżek spacerowych,
 - b) trasy spacerowe należy projektować i wykonywać w sposób zapewniający zachowanie i ochronę rzadkiej rośliny naczyniowej – marzanki pagórkowatej, której stanowisko określone jest na rysunku planu,
 - c) należy zachować istniejące zbiorowiska roślinne z zastrzeżeniem lit. d,
 - d) dopuszcza się wymianę roślin o niskich walorach przyrodniczych oraz uzupełnianie istniejącej roślinności z wykorzystaniem gatunków roślin zgodnie z siedliskiem i roślinnością potencjalną wzbogacających istniejącą florę.

Rozdział 3

Tereny komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 49. Dla terenów oznaczonych symbolami **1KP, 2KP, 3KP** ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny parkingów;
- 2) zasady kształtowania ładu przestrzennego: należy wykonać trwałą, estetyczną nawierzchnię z drobnowymiarowych elementów kamiennych lub betonowych imitujących kamień;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) na terenach 1KP i 2KP należy wprowadzić szpalery drzew wzdłuż linii rozgraniczających teren ulicy KDL zgodnie z rysunkiem planu,

- b) na terenie 2KP należy urządzić zieleń izolacyjną, w tym: pas zieleni o szerokości minimum 3 m wzdłuż północno-zachodniej granicy terenu oddzielającej parking od sąsiadujących wyrobisk wapienia oraz pas zieleni o szerokości 16 m, mierząc od granicy działki budowlanej przylegającej do południowo-zachodniej granicy terenu, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) na terenach 1KP i 2KP w zasięgu strefy kontrolowanej gazociągu, tj. w pasie szerokości 30 m, mierząc po 15 m od osi gazociągu należy urządzić zieleń ochronną trawiastą (np. kompozycje traw ozdobnych),
- b) na terenie 1KP dopuszcza się przejazdy przez gazociąg łączące obie części parkingu pod warunkiem zastosowania odpowiednich rozwiązań technicznych zabezpieczających gazociąg.

§ 50. Dla terenu oznaczonego symbolem **KDG** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi wojewódzkiej klasy technicznej G (główniej);
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 25 m;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zakaz zjazdów z wyjątkiem zjazdu na drogę KDW.

§ 51. Dla terenu oznaczonego symbolem **KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren ulicy klasy technicznej L (lokalnej);
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających - 12 m;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość jezdni 5,5 m,
 - b) ścieżka rowerowa,
 - c) obustronne chodniki z zastrzeżeniem lit. d,
 - d) dopuszcza się chodnik jednostronny w przypadku wybudowania po drugiej stronie jezdni ścieżki rowerowej, z której mogą korzystać piesi.

§ 52. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren ulicy klasy technicznej D (dojazdowej);
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 12 m;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość jezdni 5,5 m,
 - b) obustronne chodniki.

§ 53. Dla terenu oznaczonego symbolem **2KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi klasy technicznej D (dojazdowej);
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 18 m;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość jezdni 5,5 m,
 - b) ścieżka rowerowa lub pieszo- rowerowa,
 - c) obustronne szpalery drzew.

§ 54. Dla terenu oznaczonego symbolem **KPP** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren placu komunikacyjnego;
- 2) zasady zagospodarowania terenu: w zagospodarowaniu terenu uwzględnić plac do zawracania o promieniu skrętu nie mniejszym niż 10 m oraz zjazdy na przyległe nieruchomości.

§ 55. Dla terenów oznaczonych symbolem **KDW** ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny dróg wewnętrznych;
- 2) szerokości w liniach rozgraniczających: istniejąca;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) drogi KDW budować w formie ciągów pieszojezdnych, tj. bez wydzielonych jezdni i chodników,
 - b) wprowadzić zakaz parkowania.

§ 56. Dla terenów oznaczonych symbolem **KDP** ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny dróg pieszo-rowerowych;
- 2) szerokości w liniach rozgraniczających: istniejąca;
- 3) zasady zagospodarowania terenu: nawierzchnie gruntowe z możliwością wzmocnienia kruszywem naturalnym.

§ 57. Dla terenu oznaczonego symbolem **Et** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren urządzeń energetycznych – stacji transformatorowej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu: teren wokół stacji zagospodarować zielenią niską i/lub trwałą nawierzchnią w powiązaniu z terenem drogi KDW;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zakaz grodzenia od strony terenu KDW.

§ 58. Dla terenu oznaczonego symbolem **W** ustala się:

- 1) teren urządzeń gospodarki wodnej – ujęcie wód podziemnych na potrzeby wodociągu komunalnego;
- 2) zasady zagospodarowania terenu: teren wokół urządzeń gospodarki wodnej zagospodarować zielenią niską;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: obowiązują ograniczenia obowiązujące w strefie ochrony bezpośredniej ujęcia wody, określone w przepisach odrębnych.

DZIAŁ III **Przepisy końcowe**

§ 59. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gogolina.

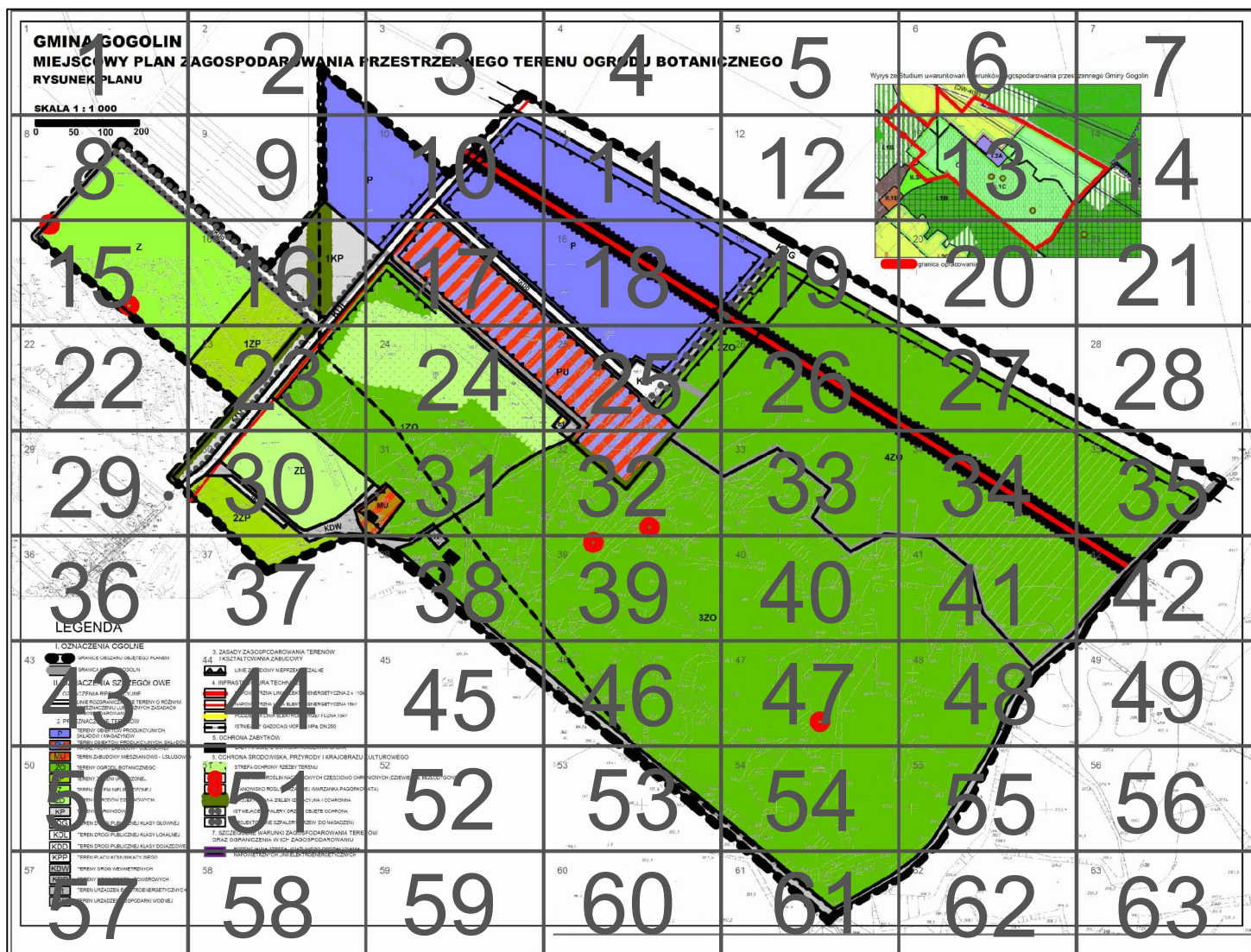
§ 60. Traci moc obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Gogolin, przyjęty uchwałą nr XLII/357/2010 Rady Miejskiej w Gogolinie z dnia 28 stycznia 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gogolin (Dz. Urz. Woj. Op. z 2010 r. Nr 30, poz. 439, Dz. Urz. Woj. Op. z 2012 r. poz.1553, z 2013 r. poz. 2454), oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Dąbrówka, uchwalony uchwałą nr XVII/145/2008 Rady Miejskiej w Gogolinie z dnia 27 lutego 2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Dąbrówka (Dz. Urz. Woj. Op. z 2008 r. Nr 32, poz. 1125), w częściach odnoszących się do terenów objętych niniejszą uchwałą.

§ 61. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego oraz publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Gogolinie i wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Gogolinie



Piotr Czok

Załącznik nr 1 do uchwały nr XII/99/2015
 Rady Miejskiej w Gogolinie
 z dnia 16 września 2015 r.




LEGENDA

I. OZNACZENIA OGÓLNE

-  GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
-  GRANICA MIASTA GOGOLIN

II. OZNACZENIA SZCZEGÓŁOWE

1. OZNACZENIA REGULACYJNE

-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA





2. PRZEZNACZENIE TERENÓW

-  TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
-  TEREN OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW, MAGAZYNÓW I ZABUDOWY USŁUGOWEJ
-  TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWO - USŁUGOWEJ
-  TERENY OGRODU BOTANICZNEGO
-  TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
-  TEREN ZIELENI NIEURZĄDZONEJ
-  TEREN OGRODÓW DZIAŁKOWYCH
-  TERENY PARKINGÓW
-  TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY GŁÓWNEJ
-  TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY LOKALNEJ
-  TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ
-  TEREN PLACU KOMUNIKACYJNEGO
-  TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
-  TERENY DRÓG PIESZO - ROWEROWYCH
-  TEREN URZĄDZEŃ ELEKTROENERGETYCZNYCH
-  TEREN URZĄDZEŃ GOSPODARKI WODNEJ

3. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW I KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY

-  LINIE ZABUDOWY NIEPRZEKRACZALNE







4. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

-  NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 2 x 110kV
-  NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 15kV
-  PODZIEMNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 15kV
-  ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG MOP 1,2 MPa, DN 250


5. OCHRONA ZABYTKÓW

-  ZABYTKI OBJĘTE OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ

6. OCHRONA ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

-  STREFA OCHRONY RZEŻBY TERENU
-  STANOWISKA ROŚLIN NACZYNIOWYCH CZĘŚCIOWO CHRONIONYCH (DZIEWIĘCISZŁ BEZŁODYGOWY)
-  STANOWISKO ROŚLINY RZADKIEJ (MARZANKA PAGÓRKOWATA)
-  PROJEKTOWANA ZIELEŃ IZOLACYJNA I OCHRONNA
-  ISTNIEJĄCE SZPALERY DRZEW OBJĘTE OCHRONĄ
-  PROJEKTOWANE SZPALERY DRZEW (DO NASADZEŃ)

7. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH ZAGOSPODAROWANIU

-  POTENCJALNA STREFA UCIAŻLIWEGO ODDZIAŁYWANIA NAPOWIETRZNYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH

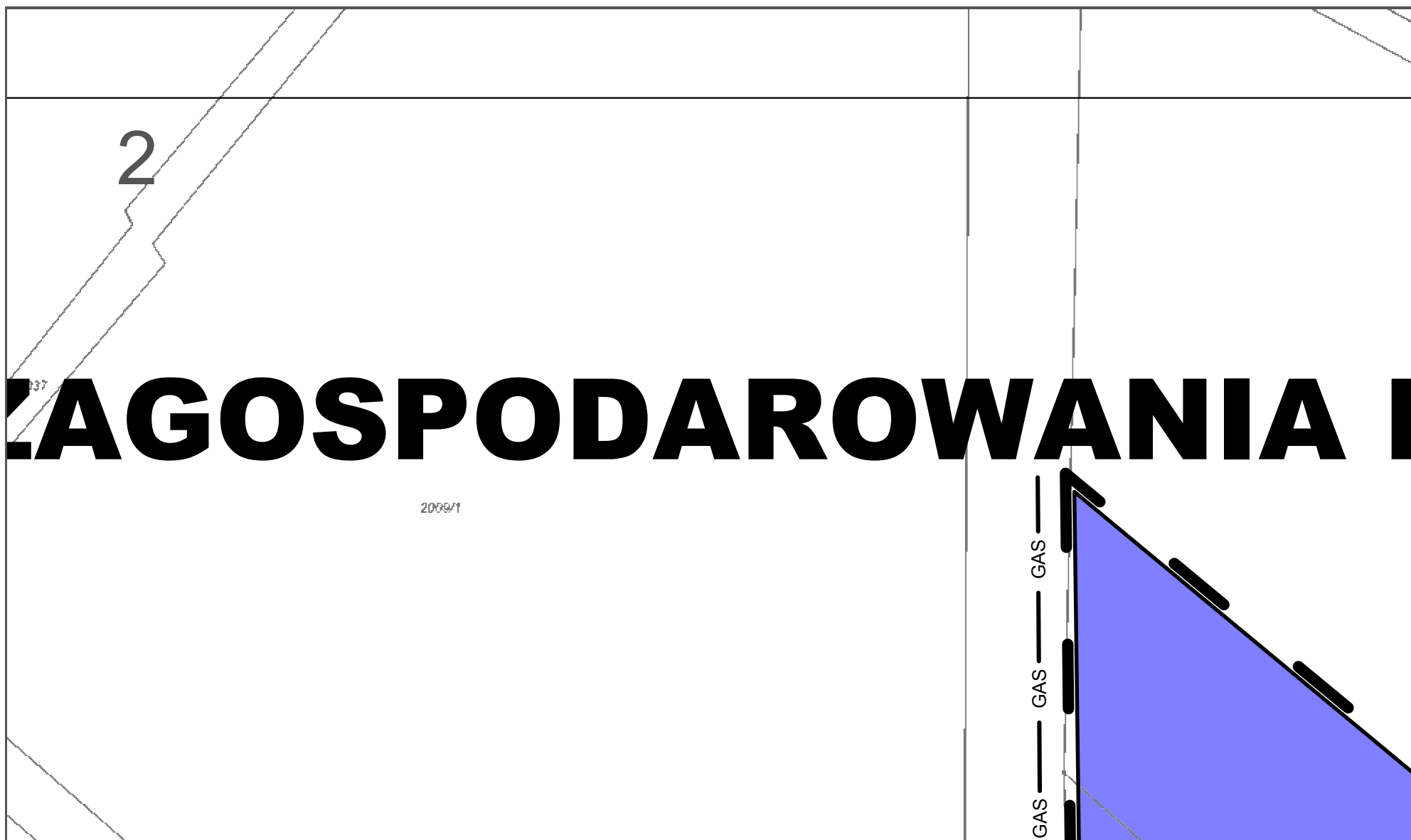
1

2130

GMINA GOGOLIN
MIEJSCOWY PLAN Z
RYSUNEK PLANU

2133

SKALA 1 : 1 000





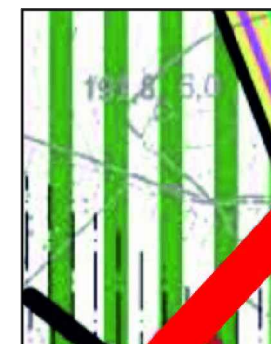
4

RENU OGRODU BOTANI

5

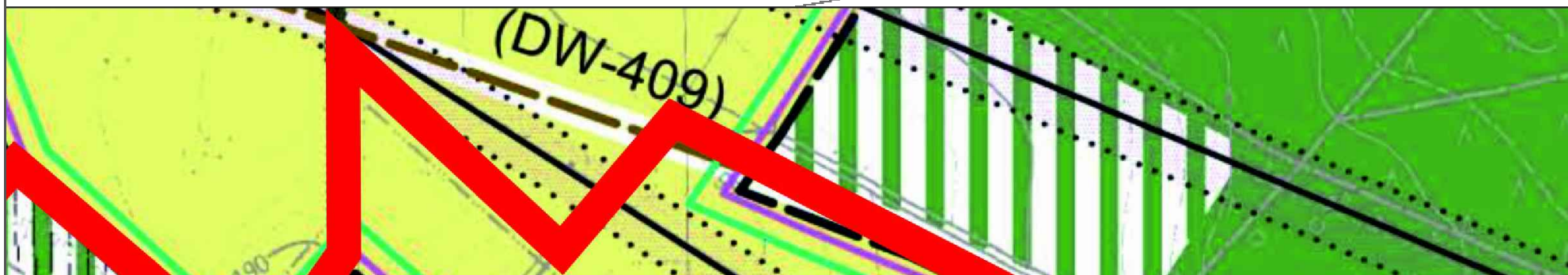
CZNEGO

Wyrys ze



6

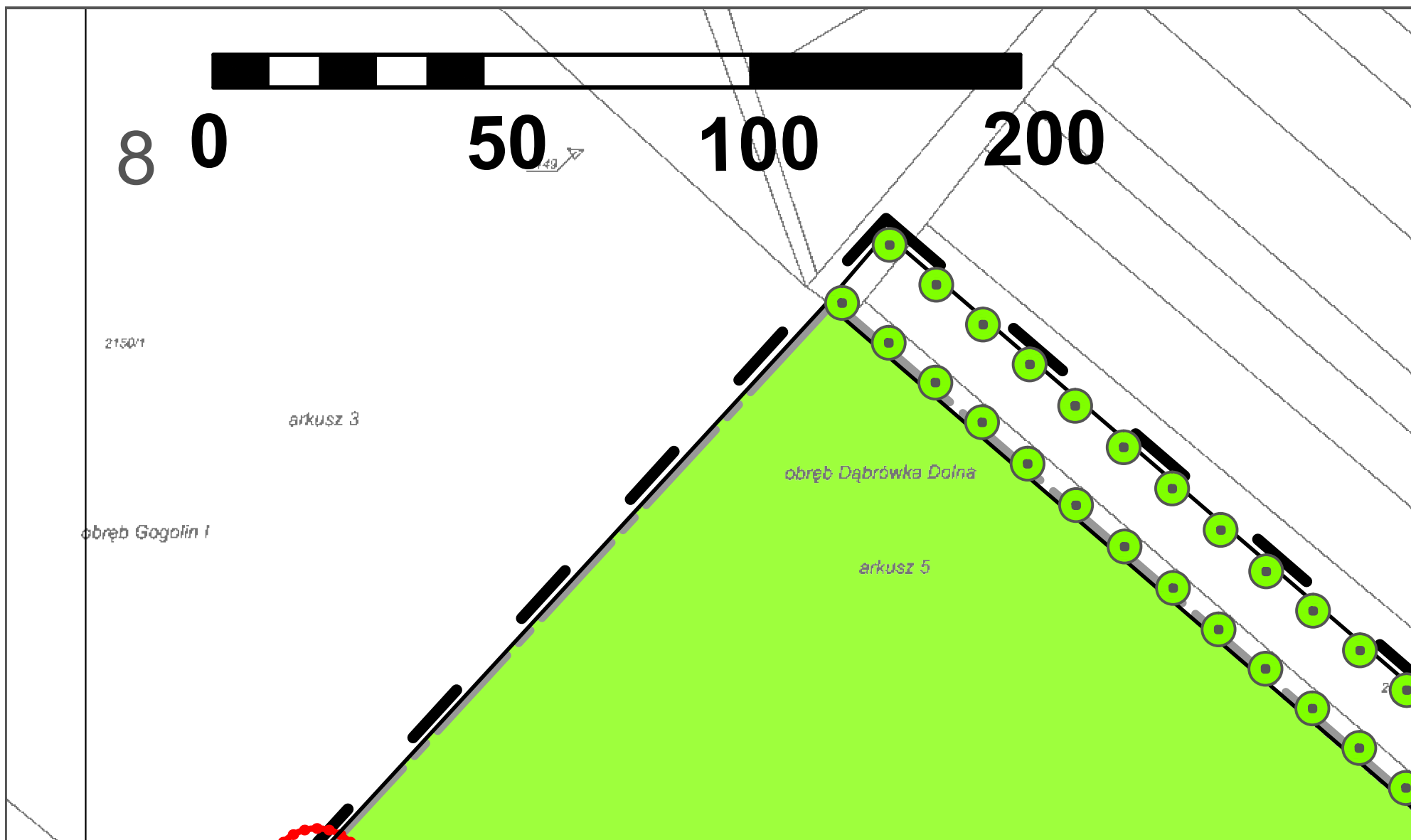
Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przes

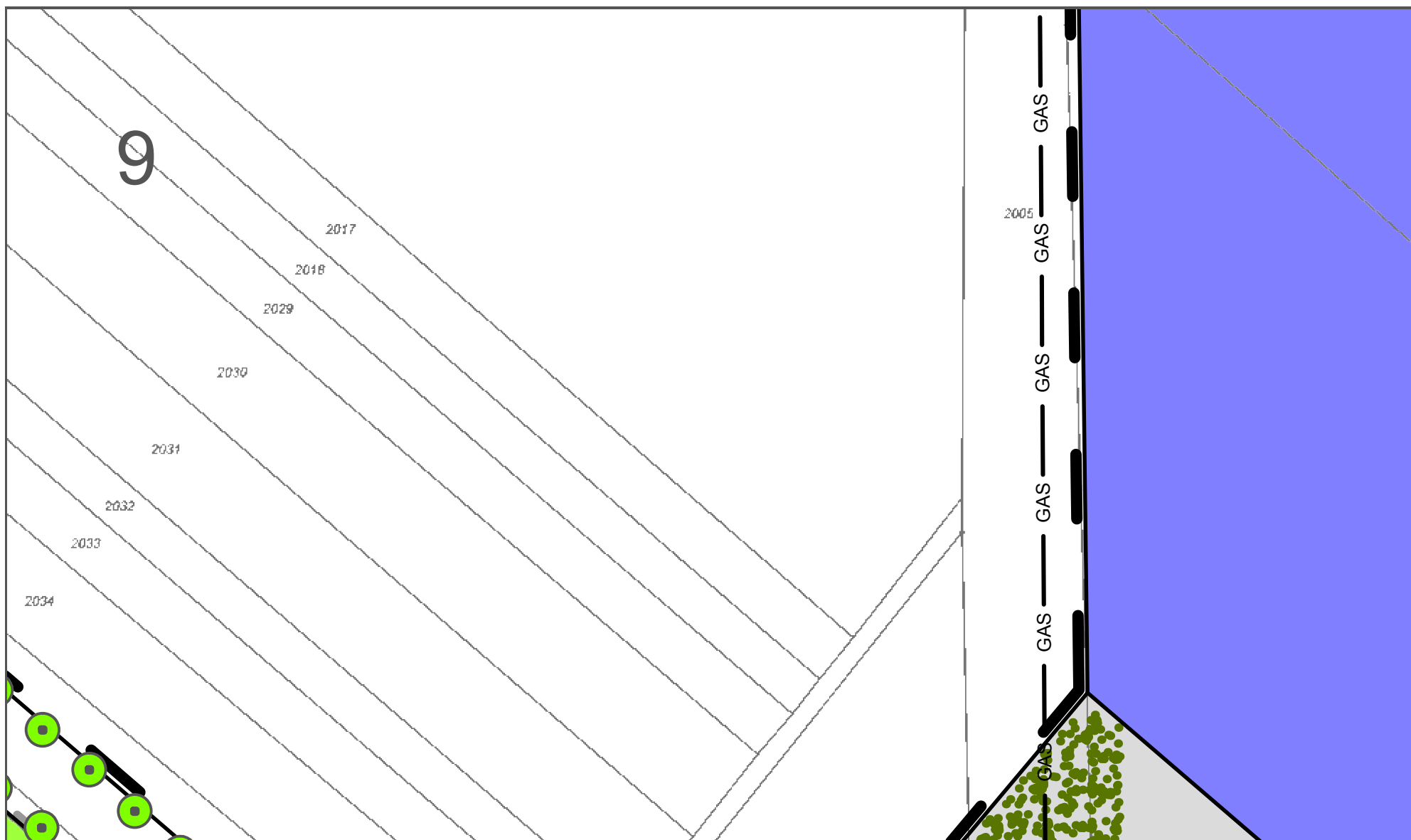


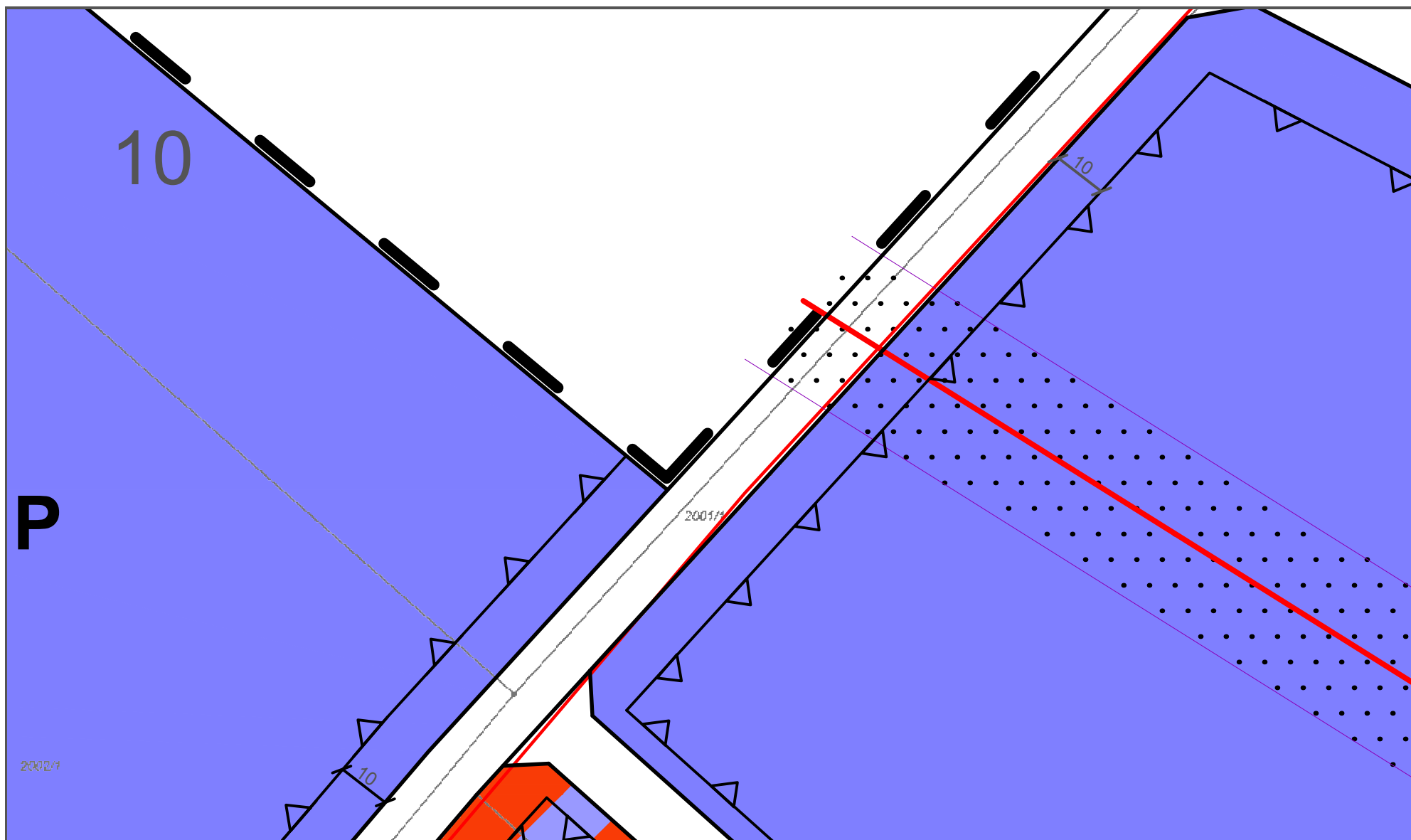
7

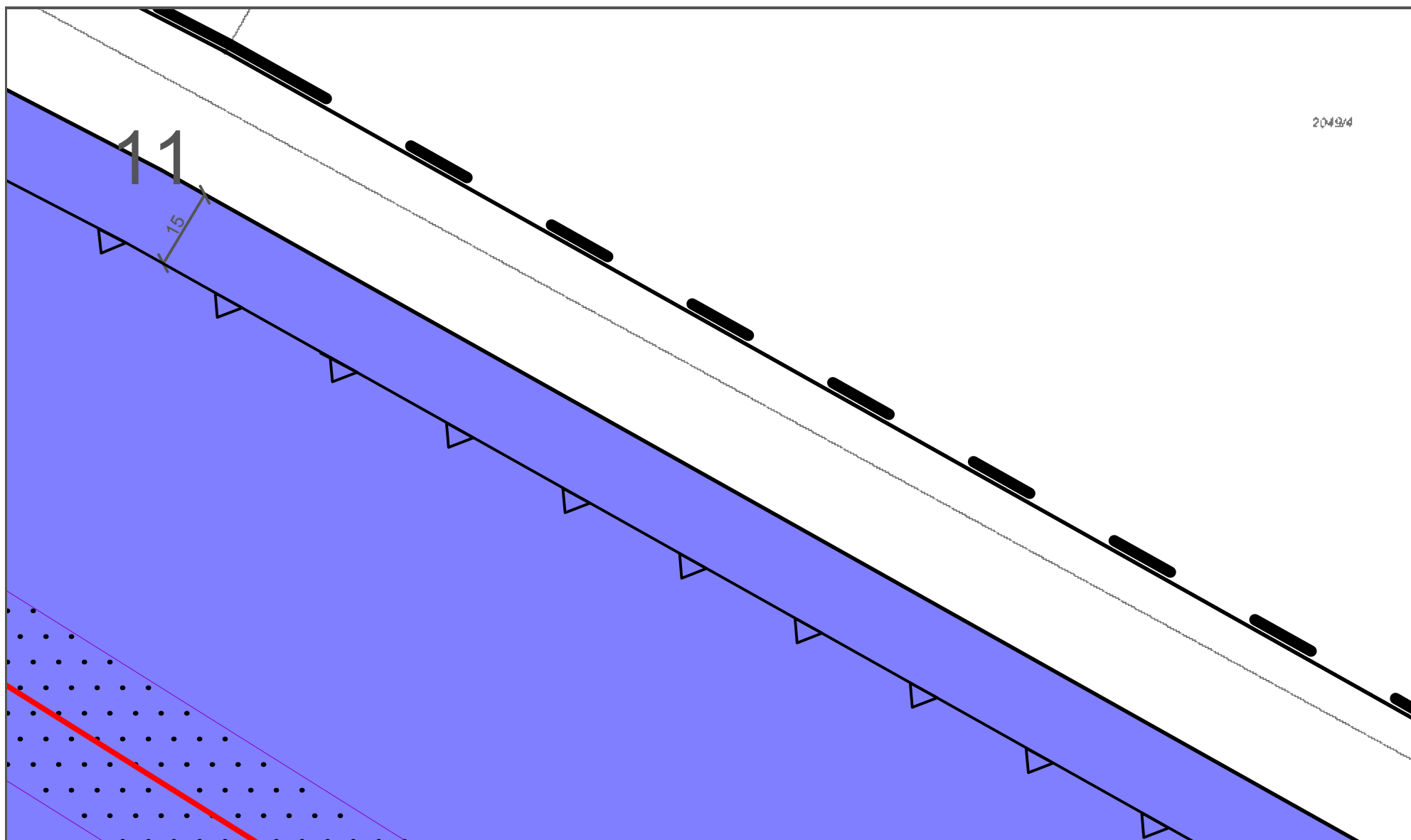
trzennego Gminy Gogolin

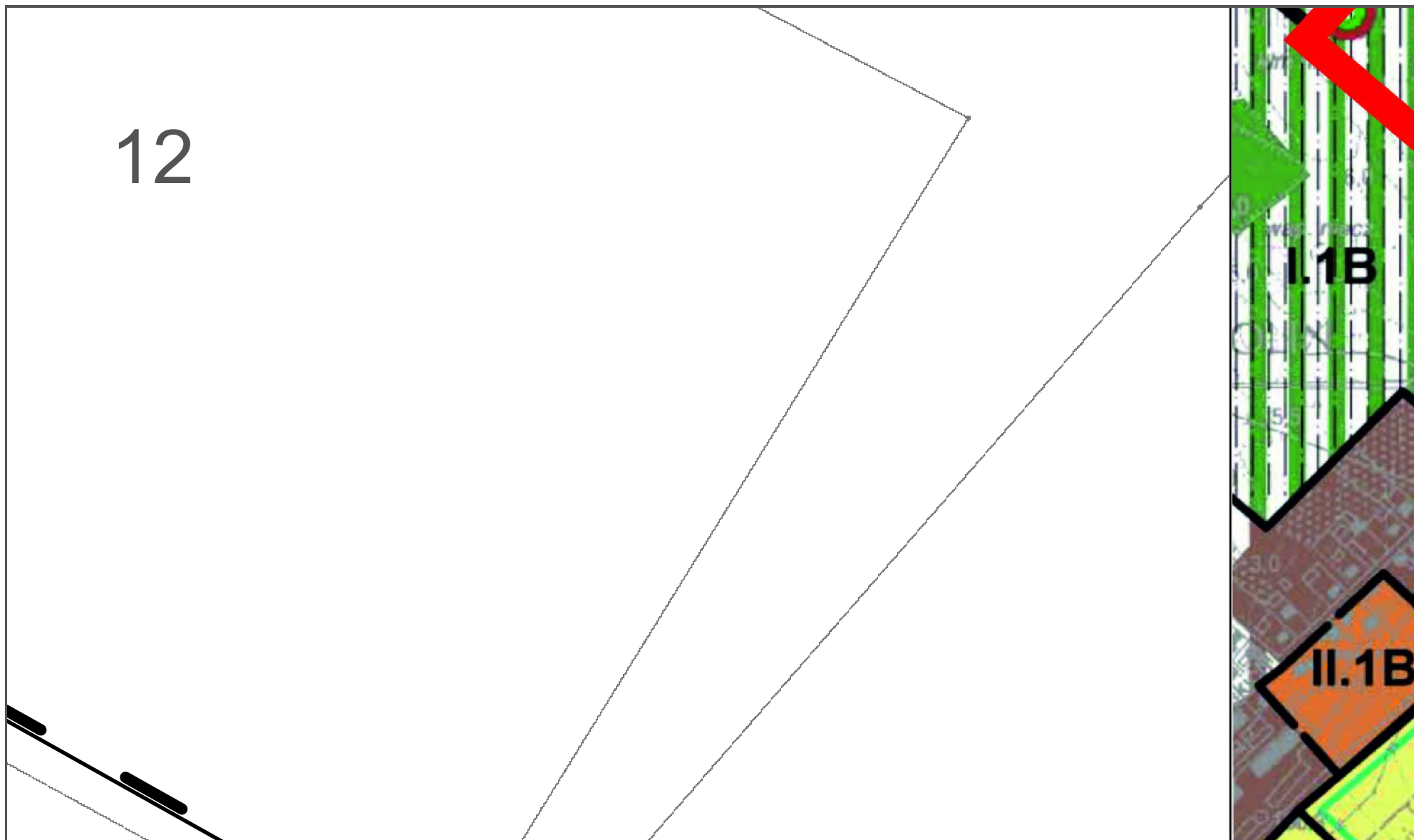


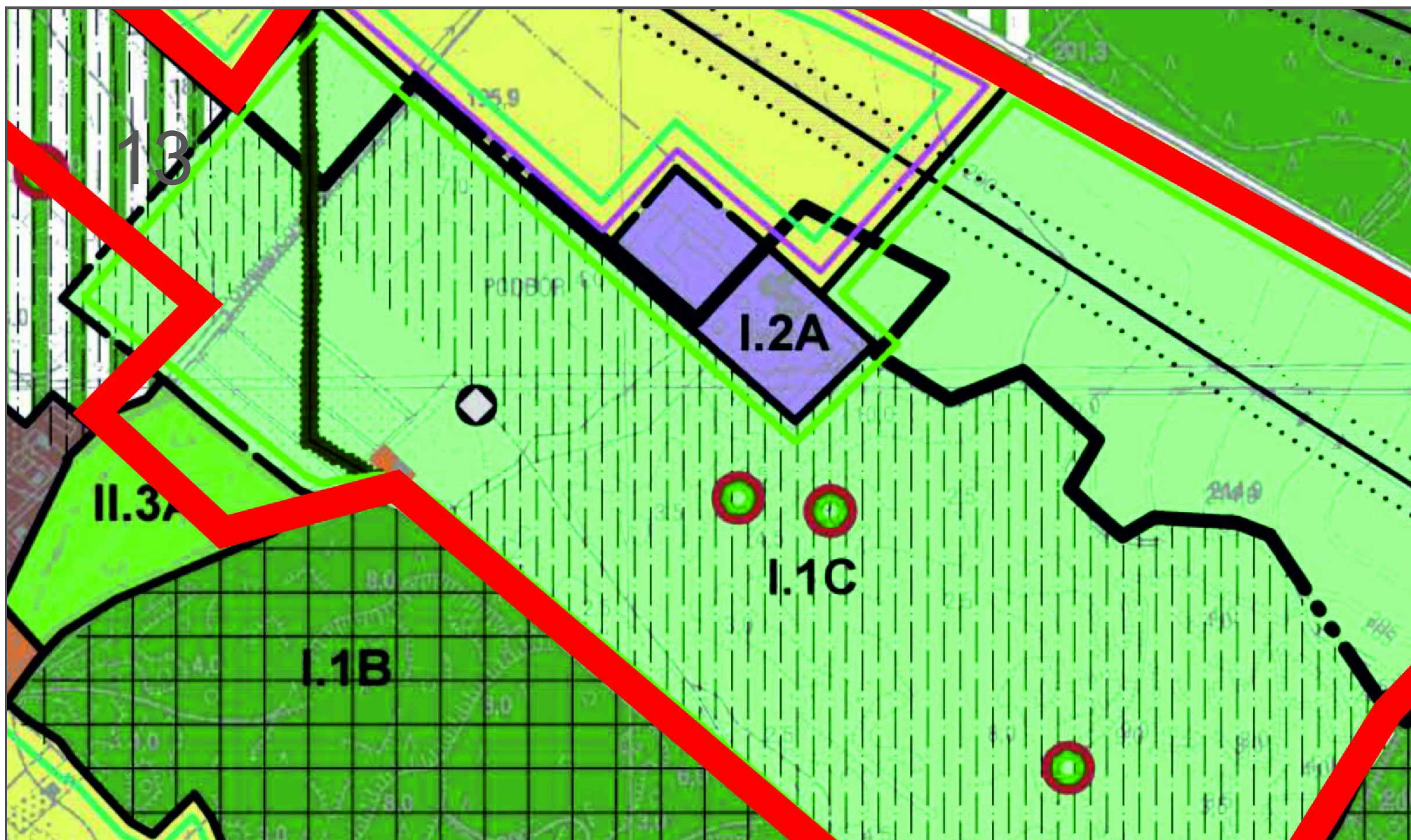


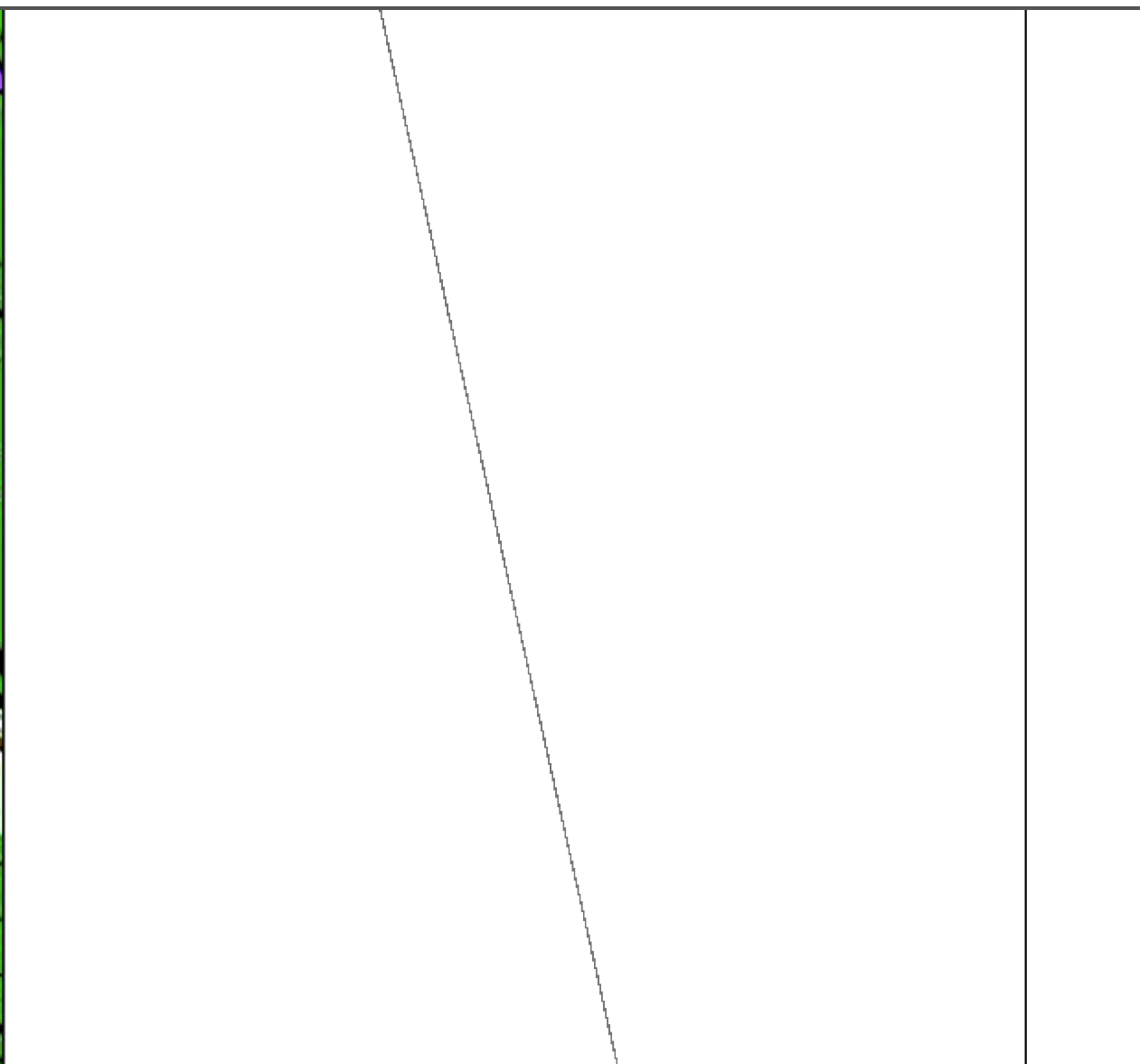
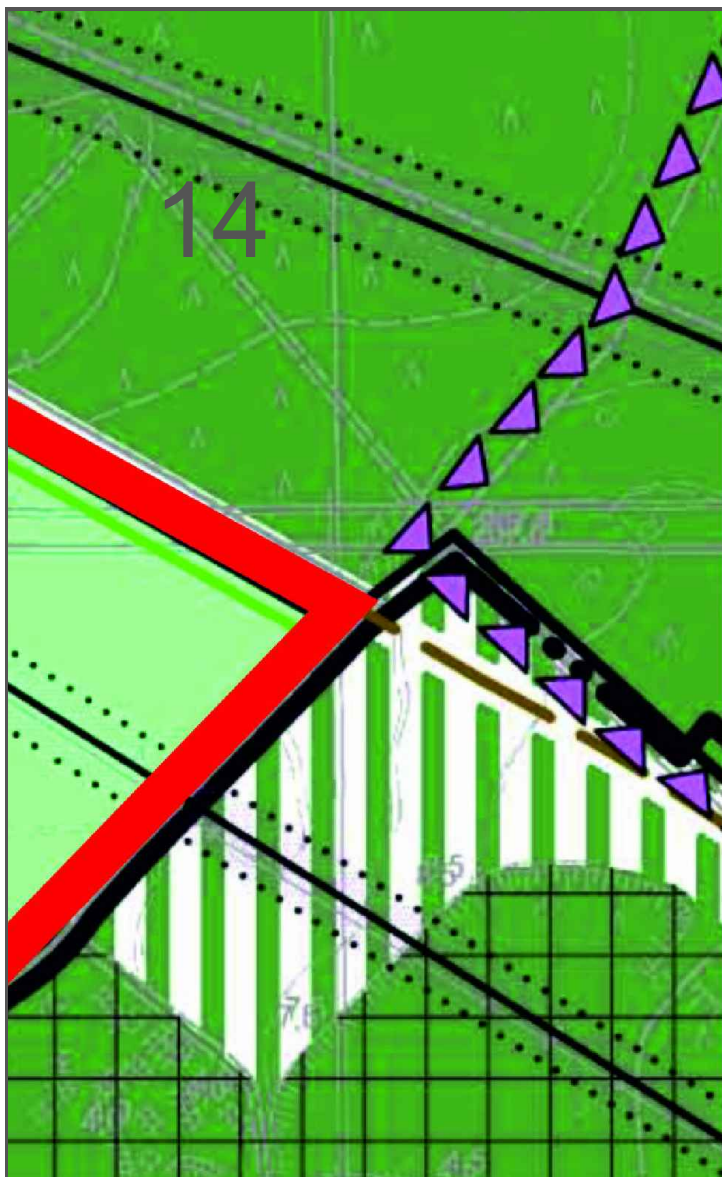


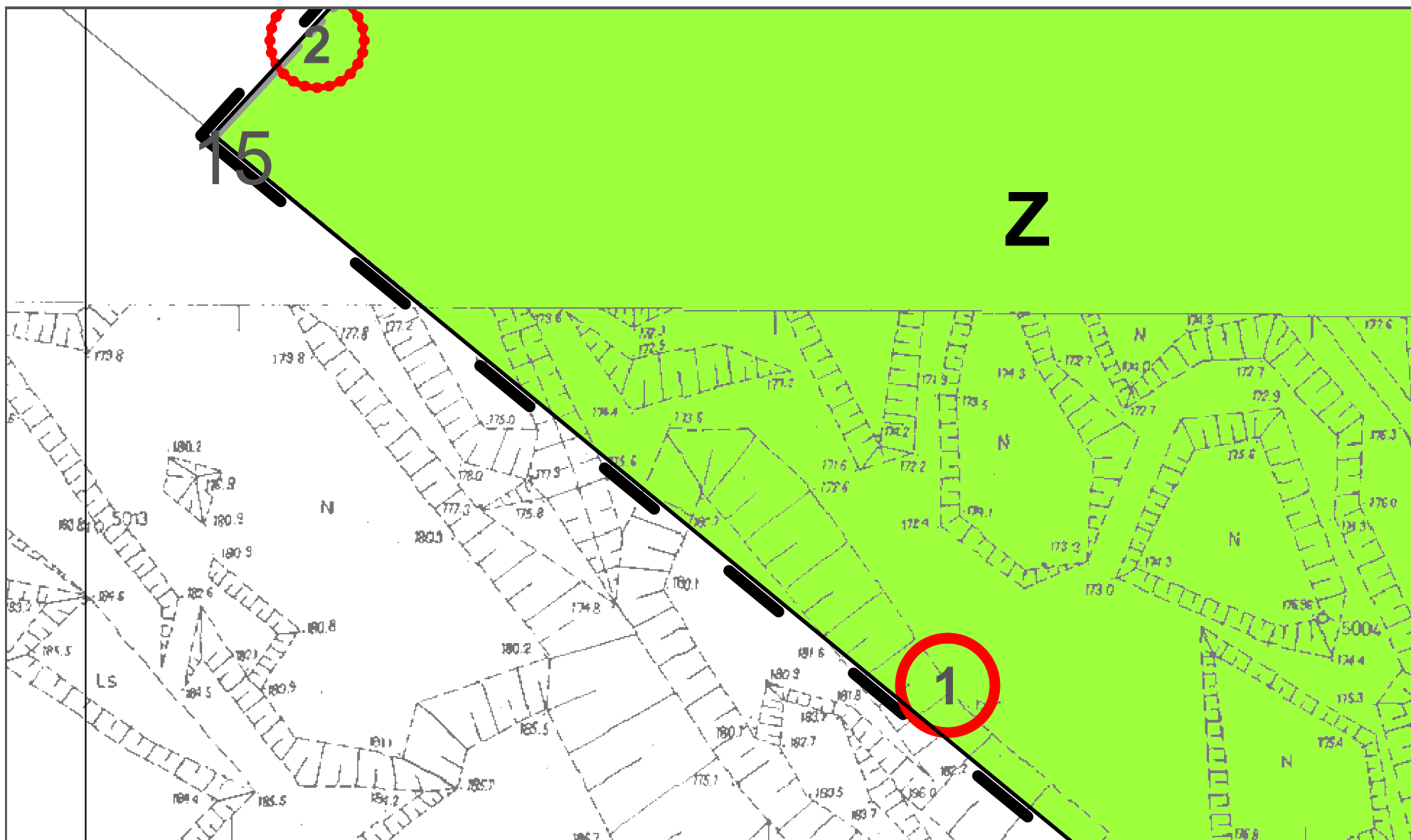


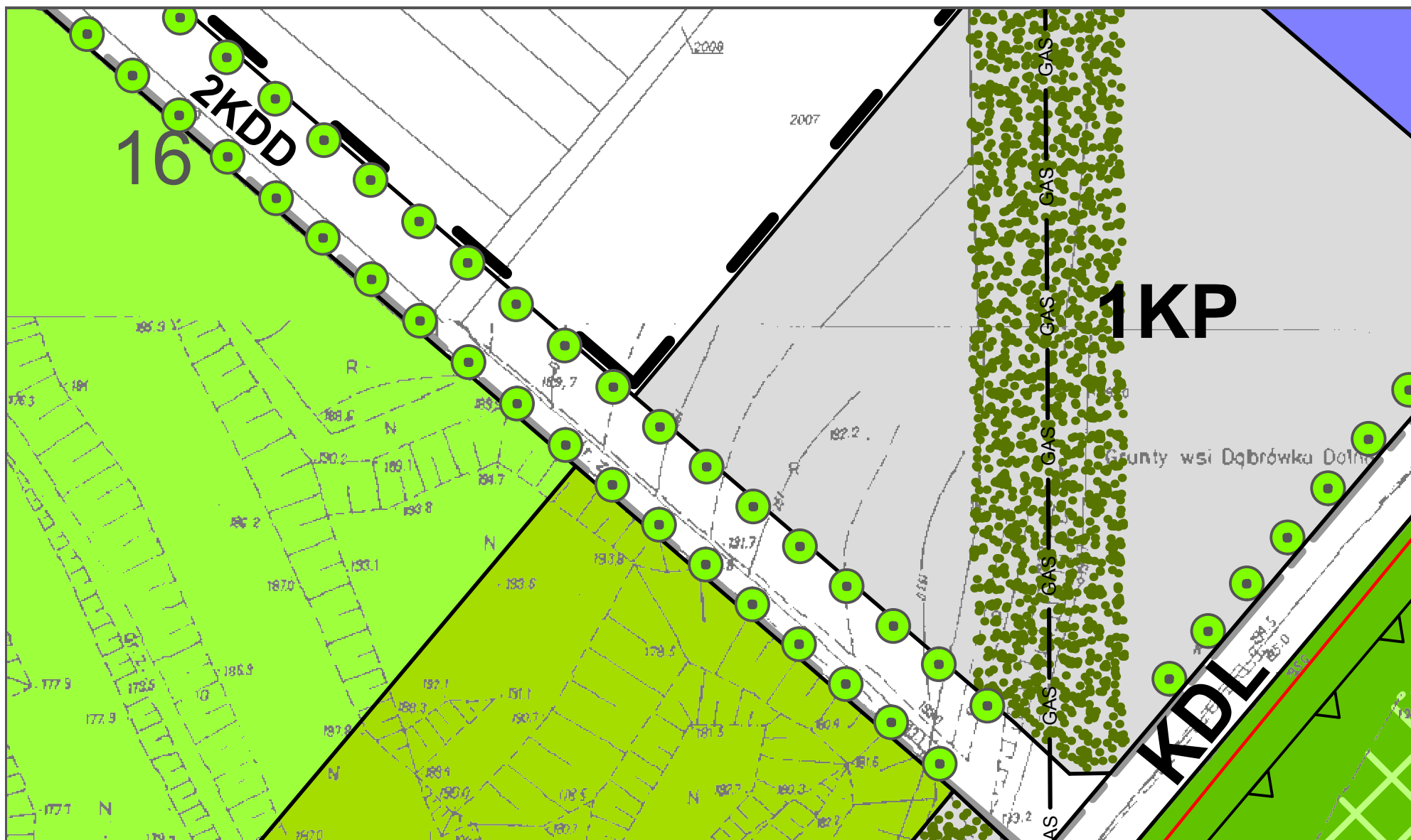


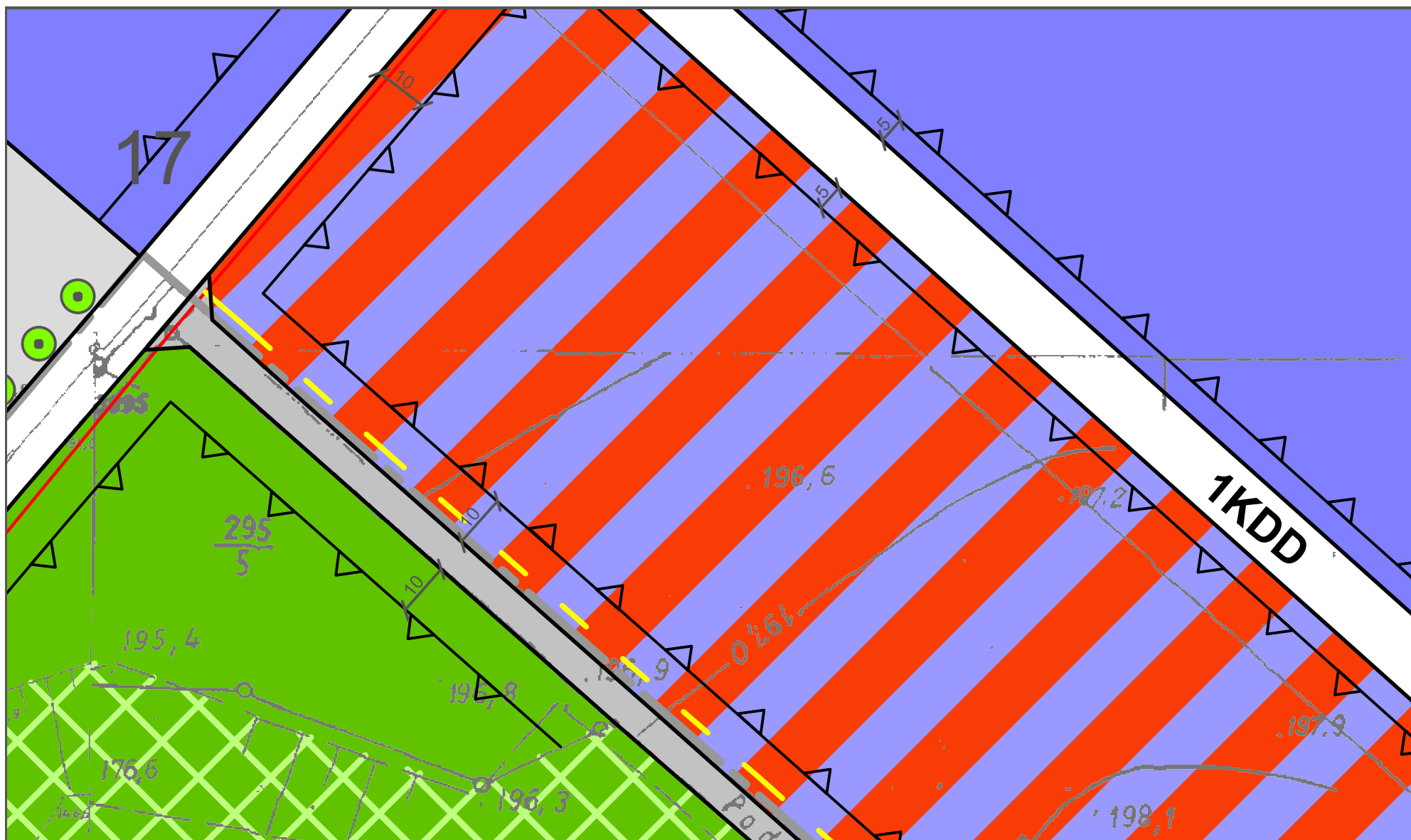


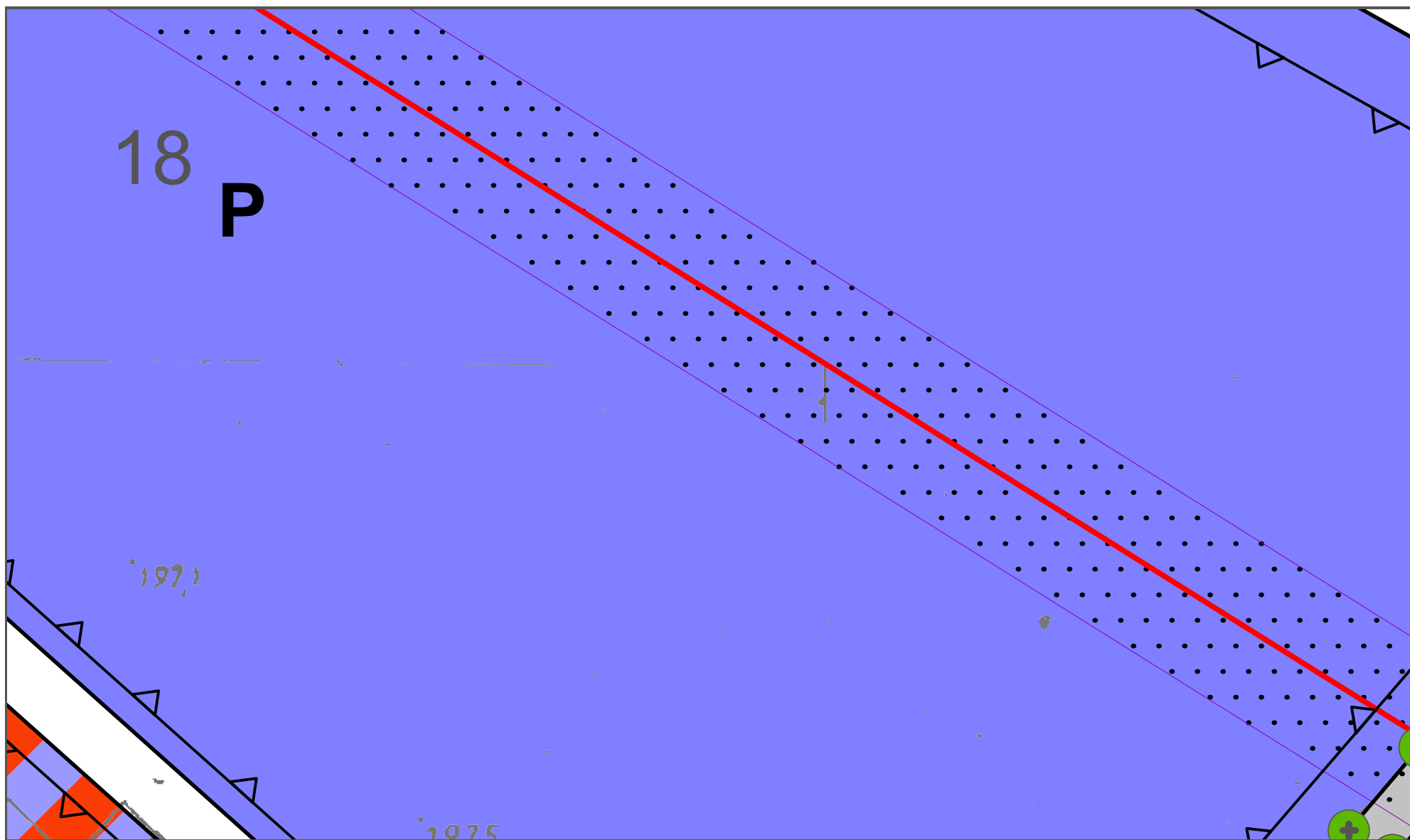


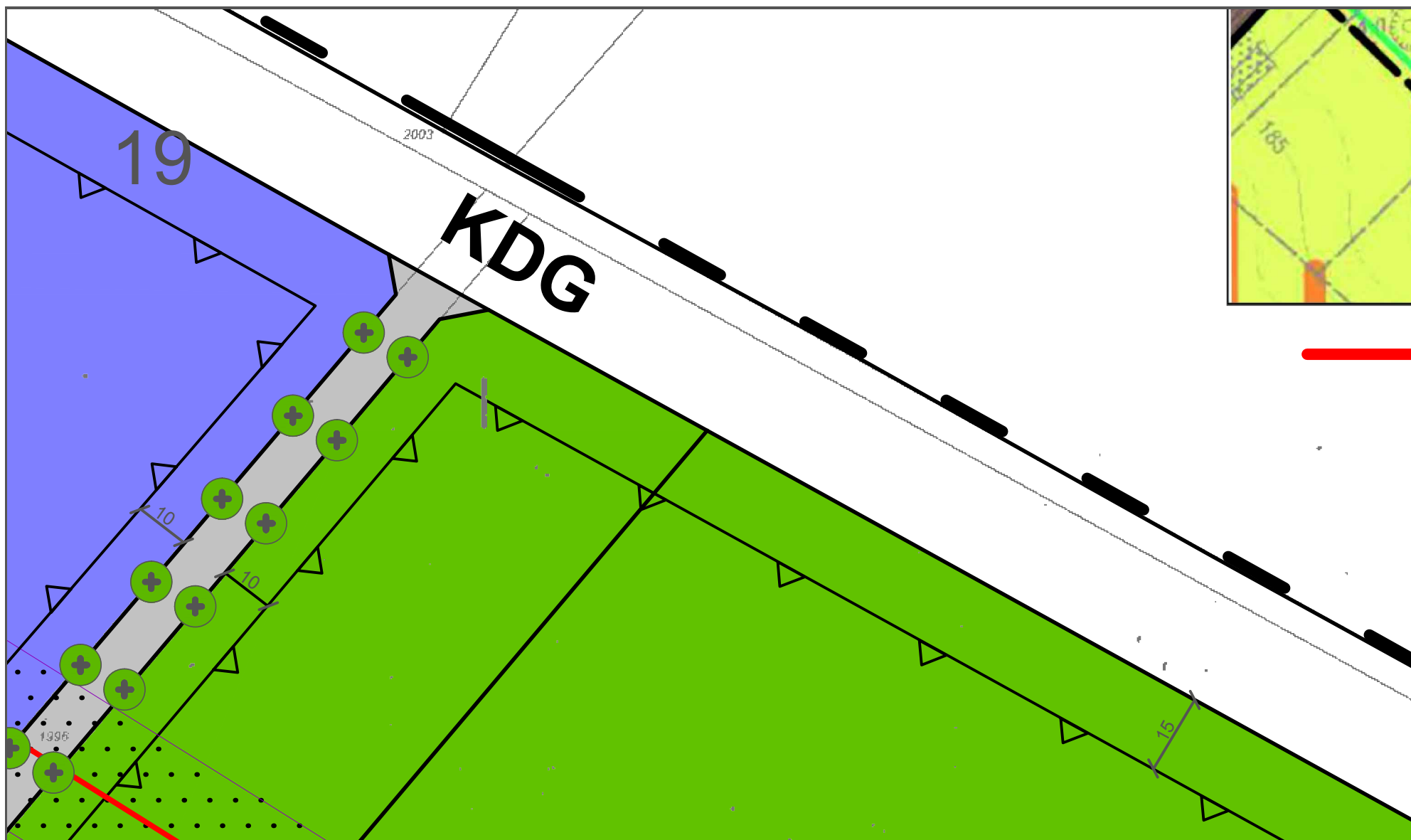


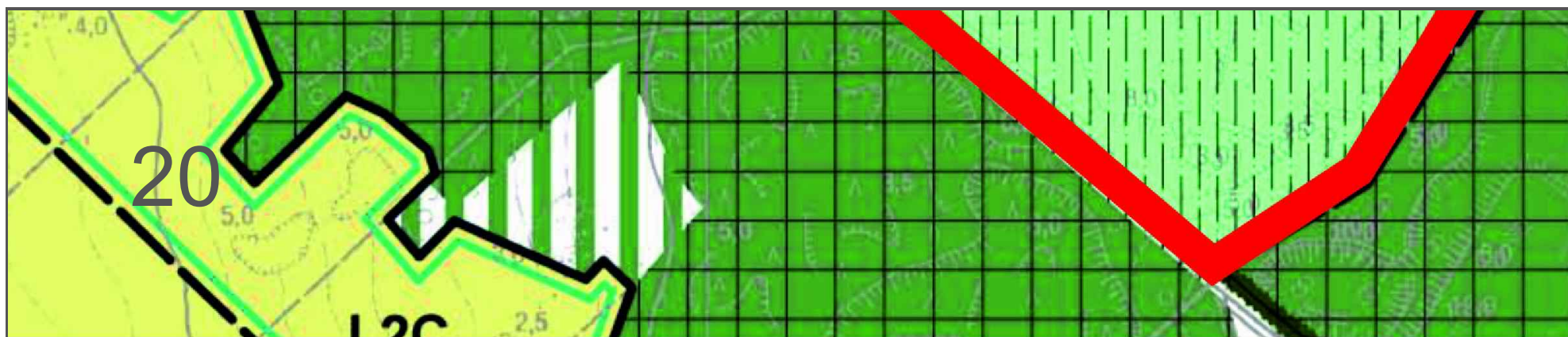




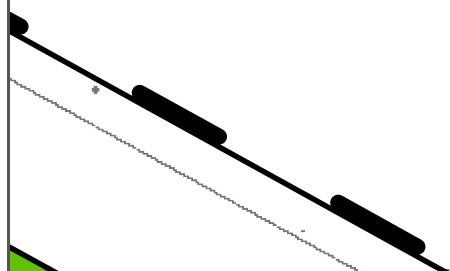


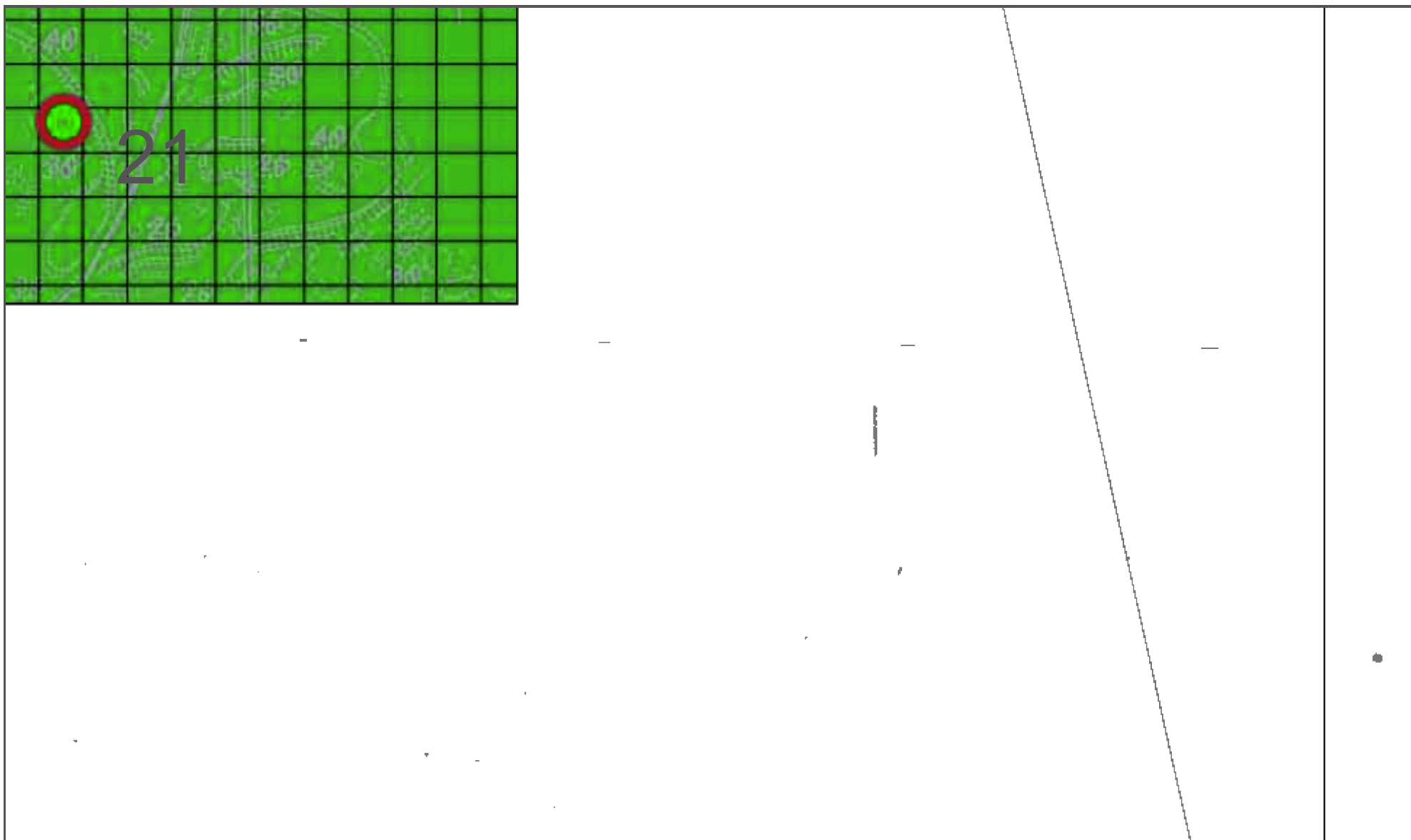


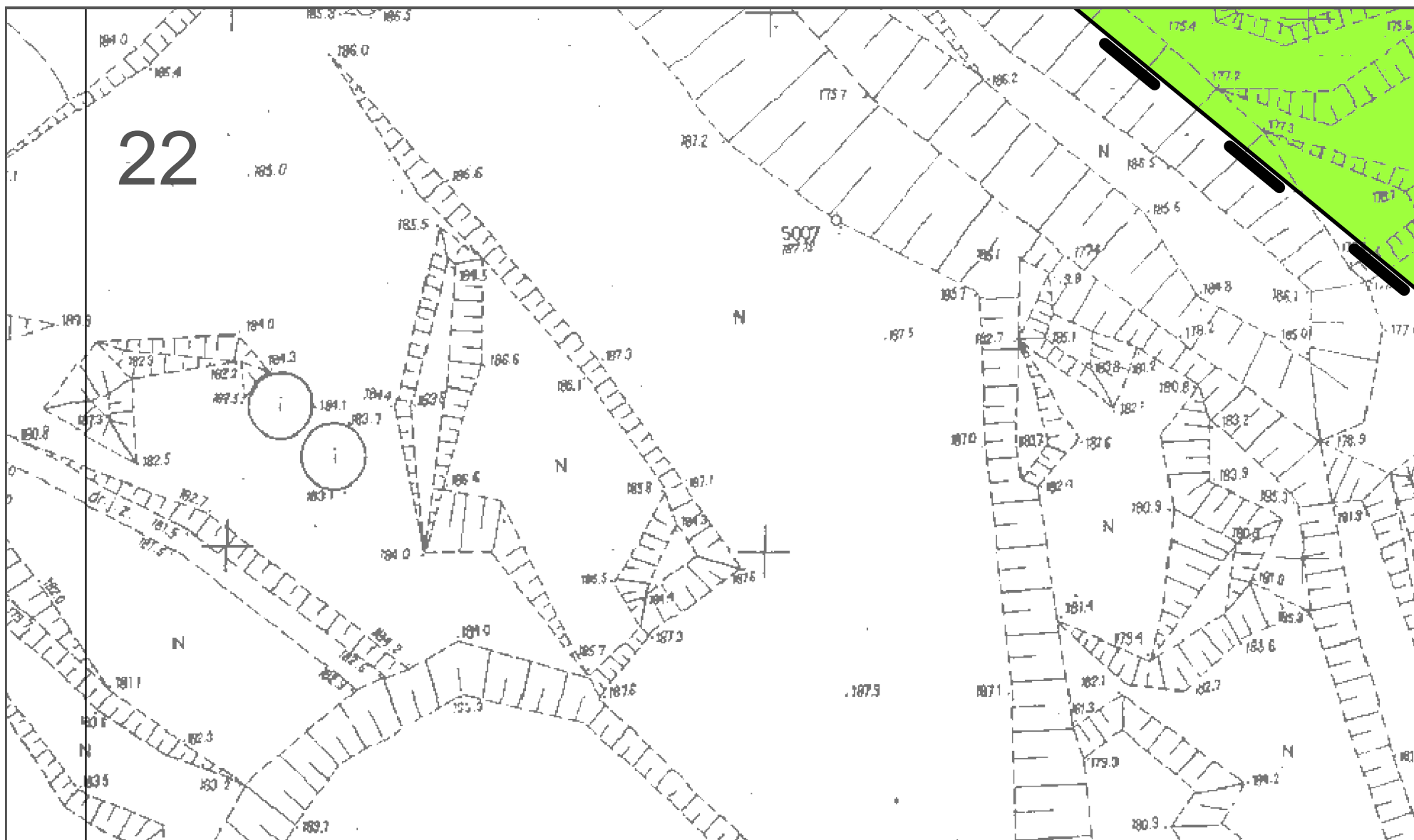


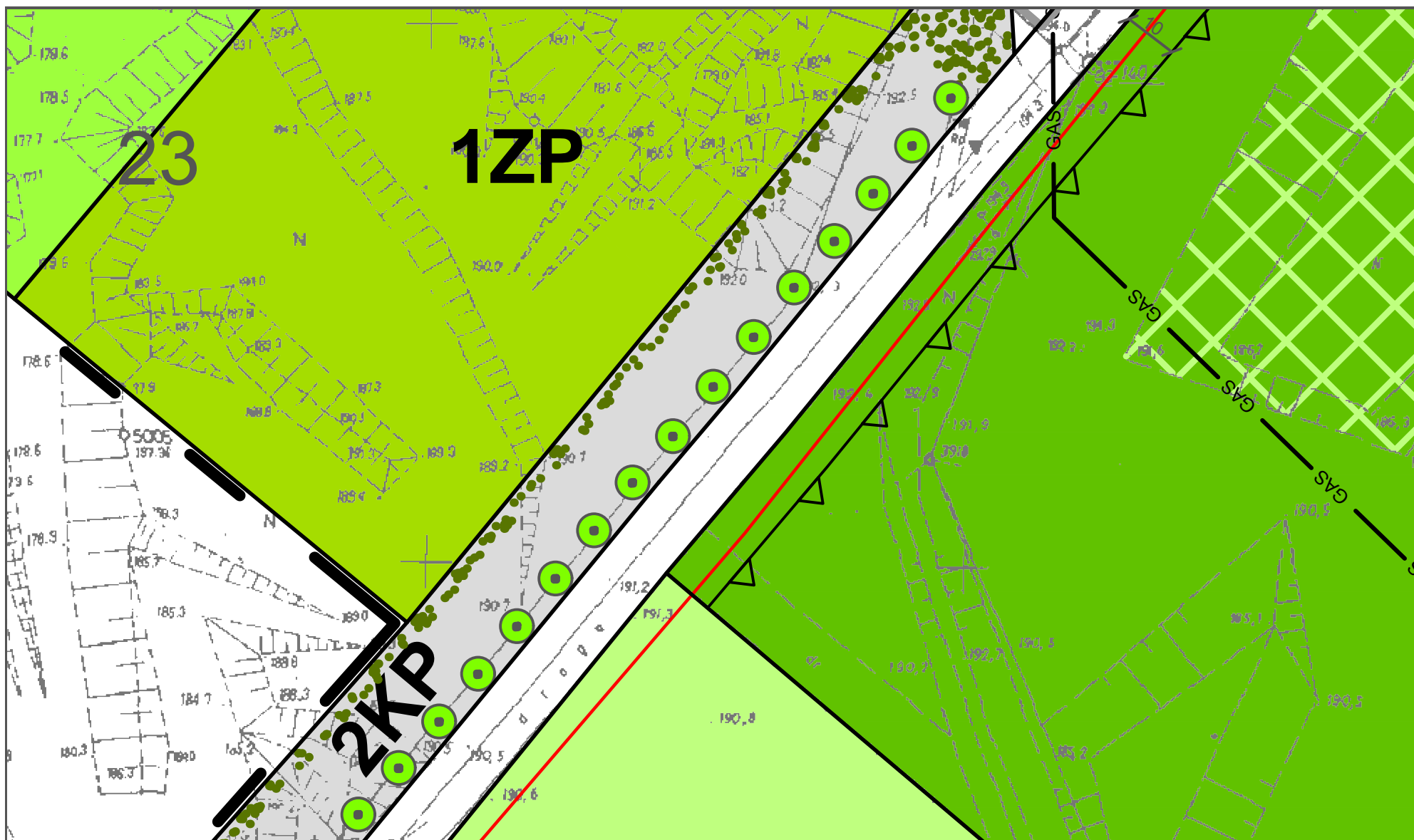


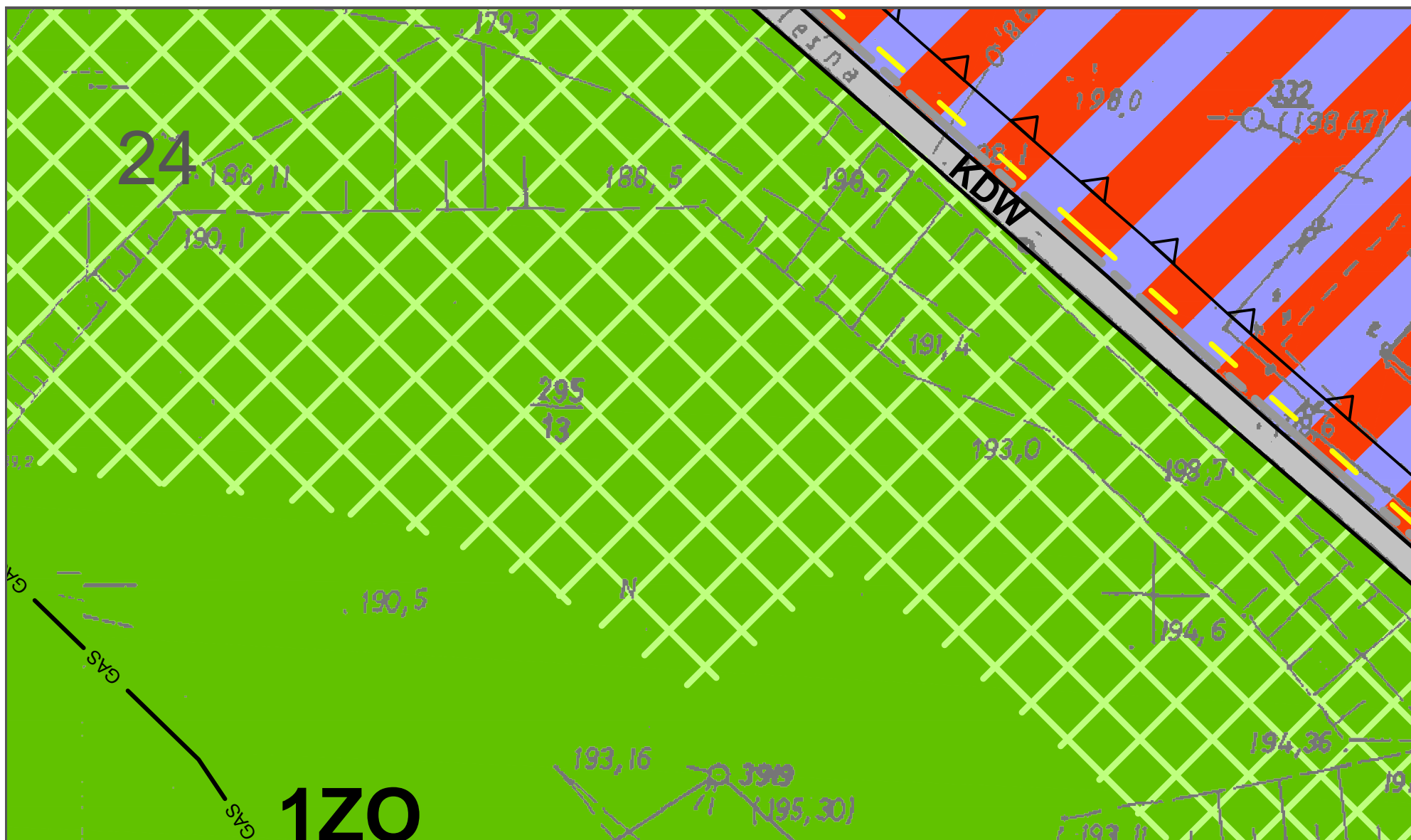
 granica opracowania



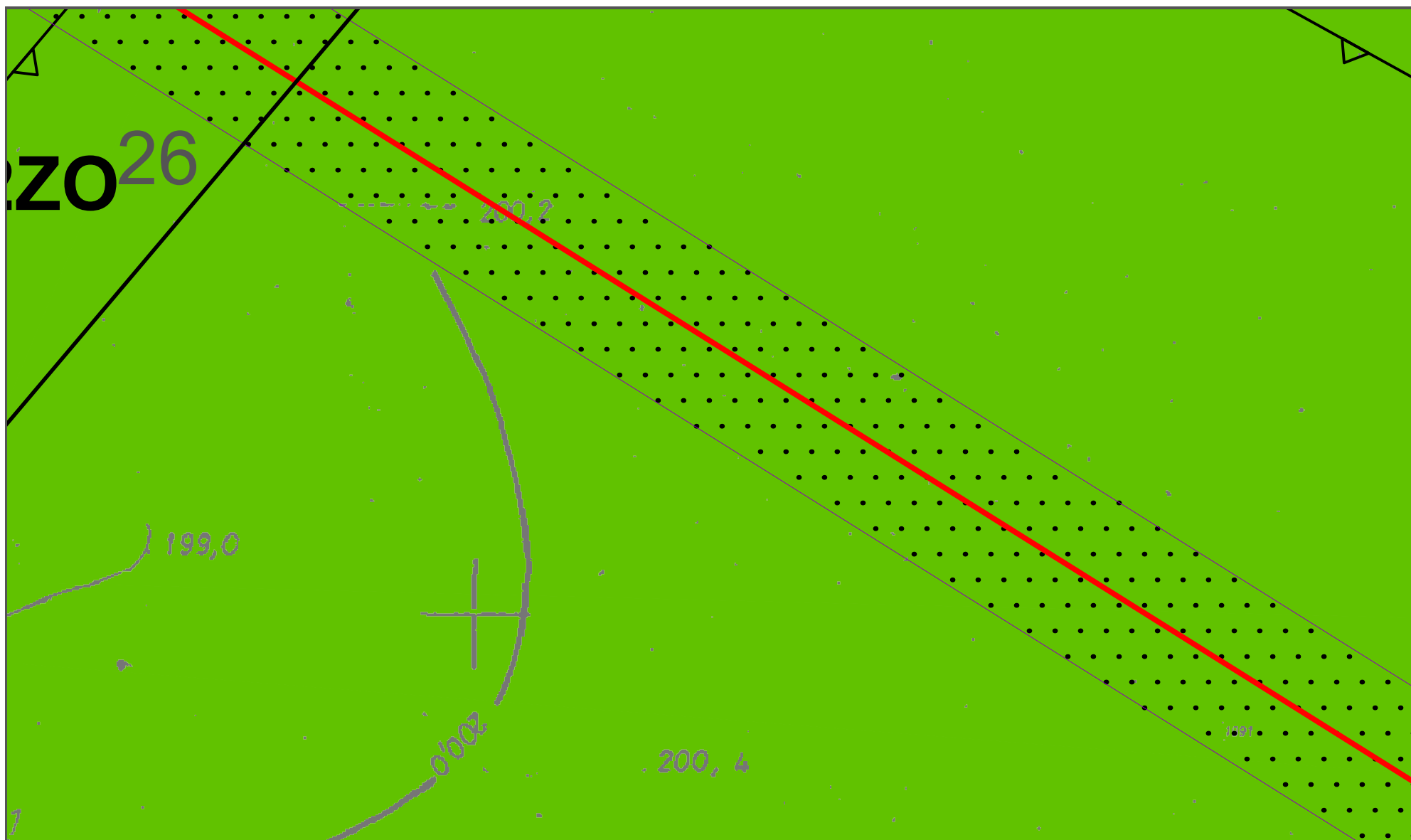


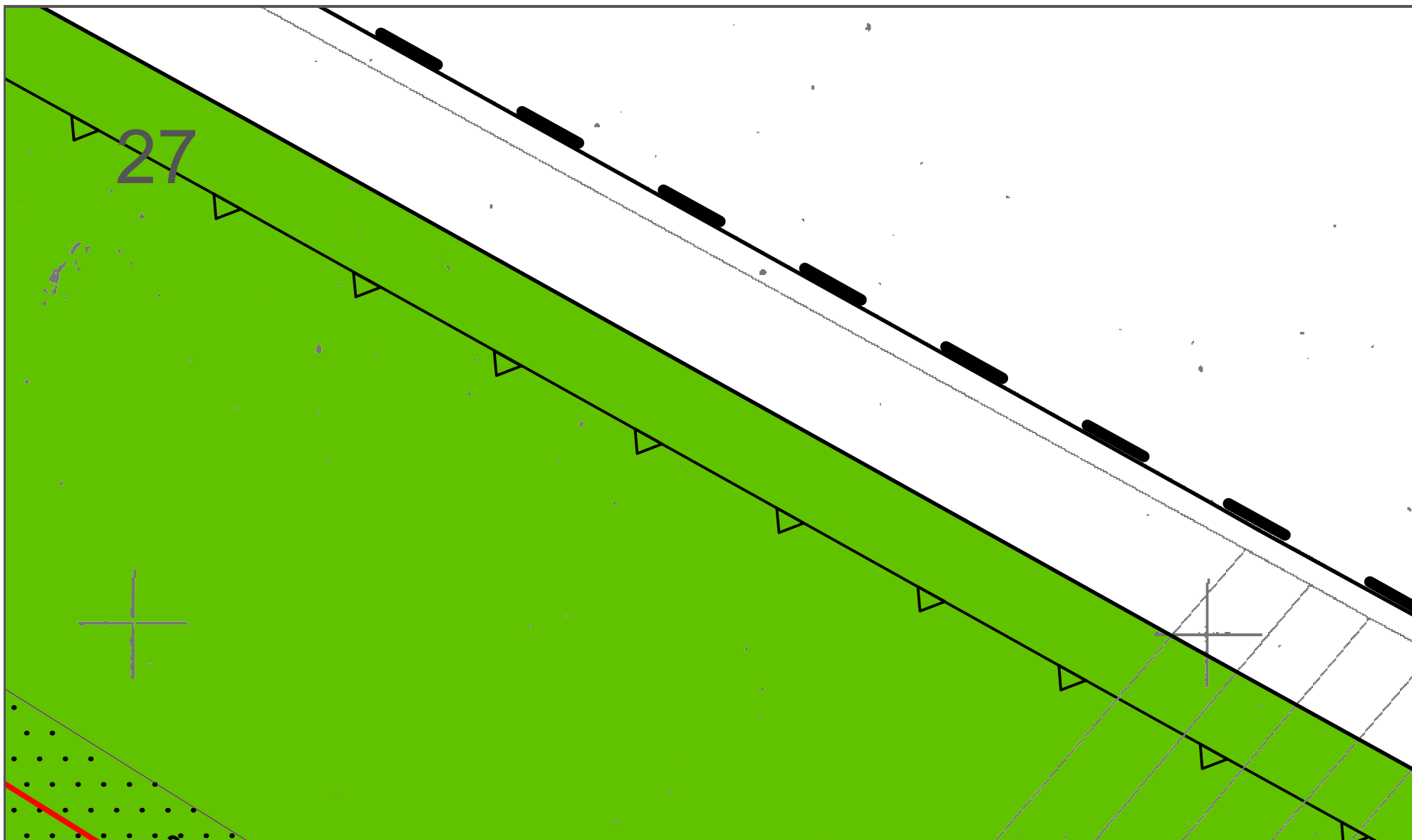


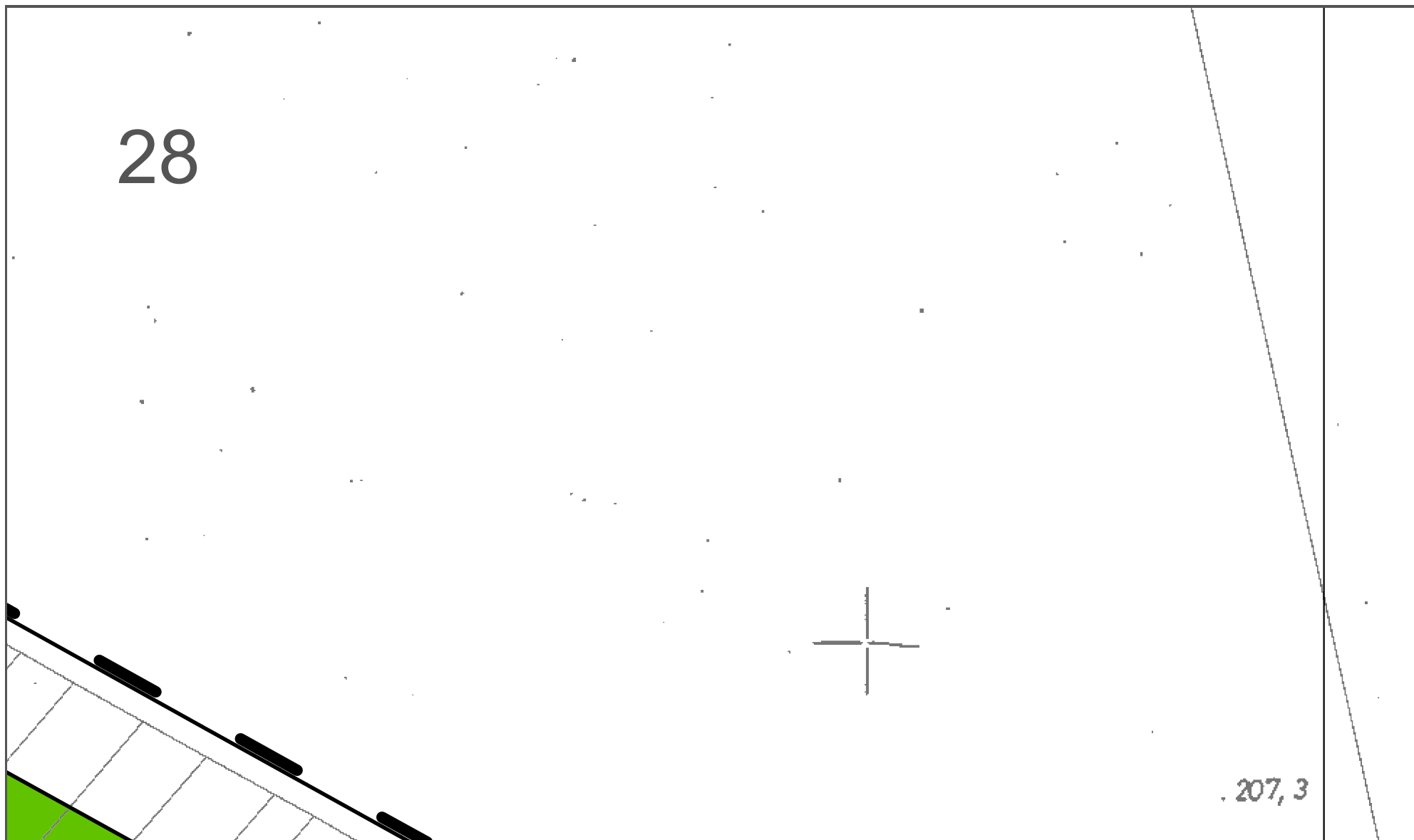


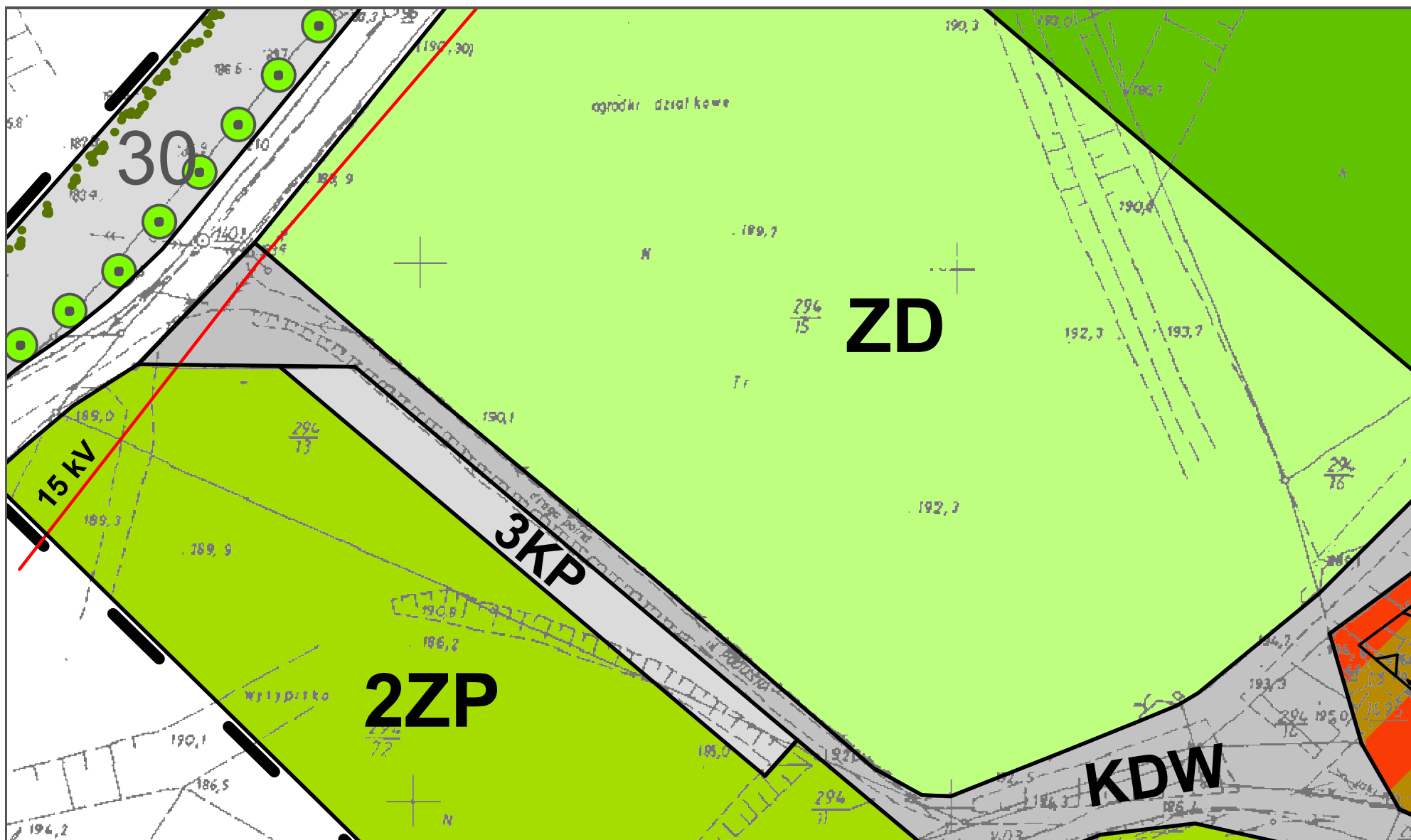




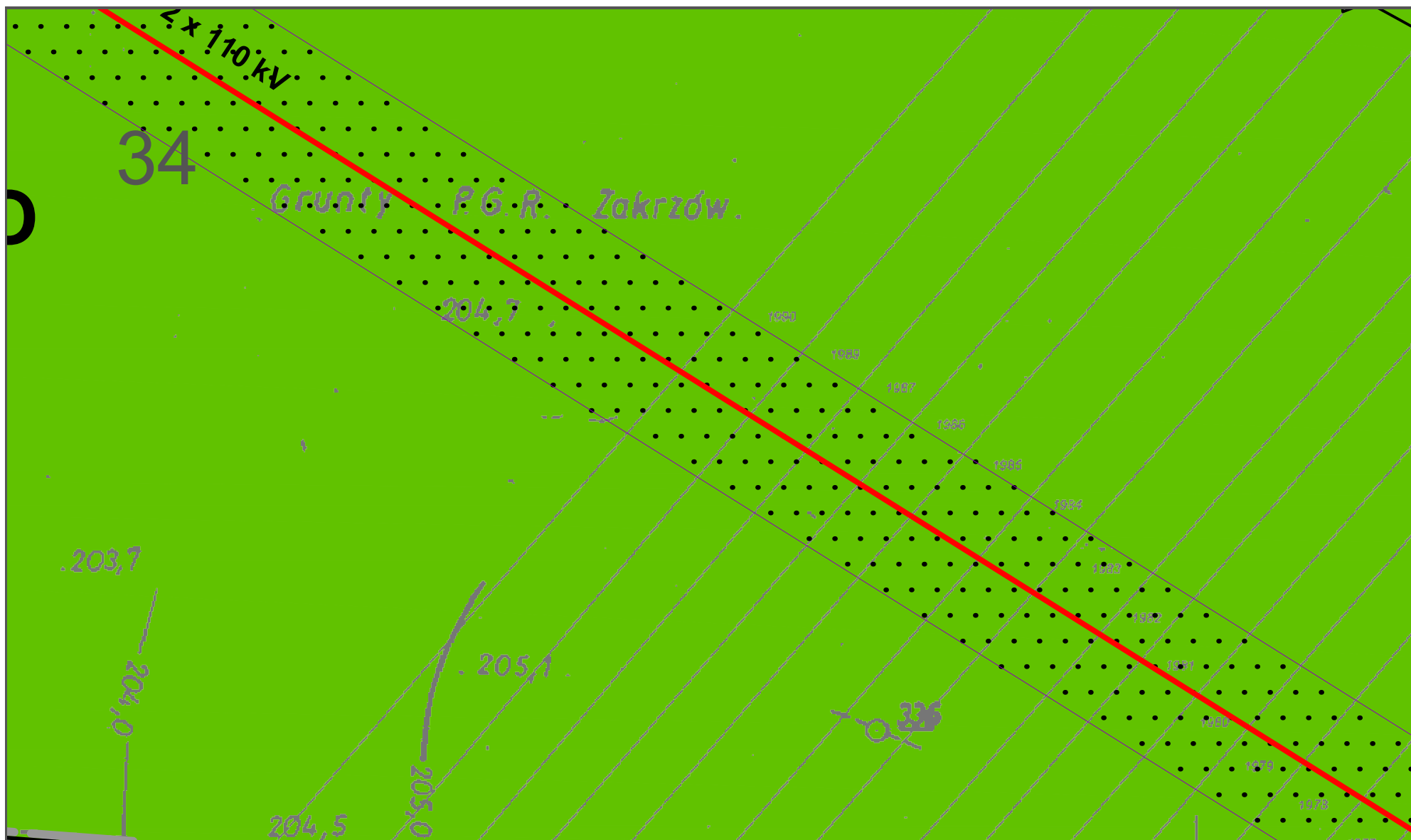


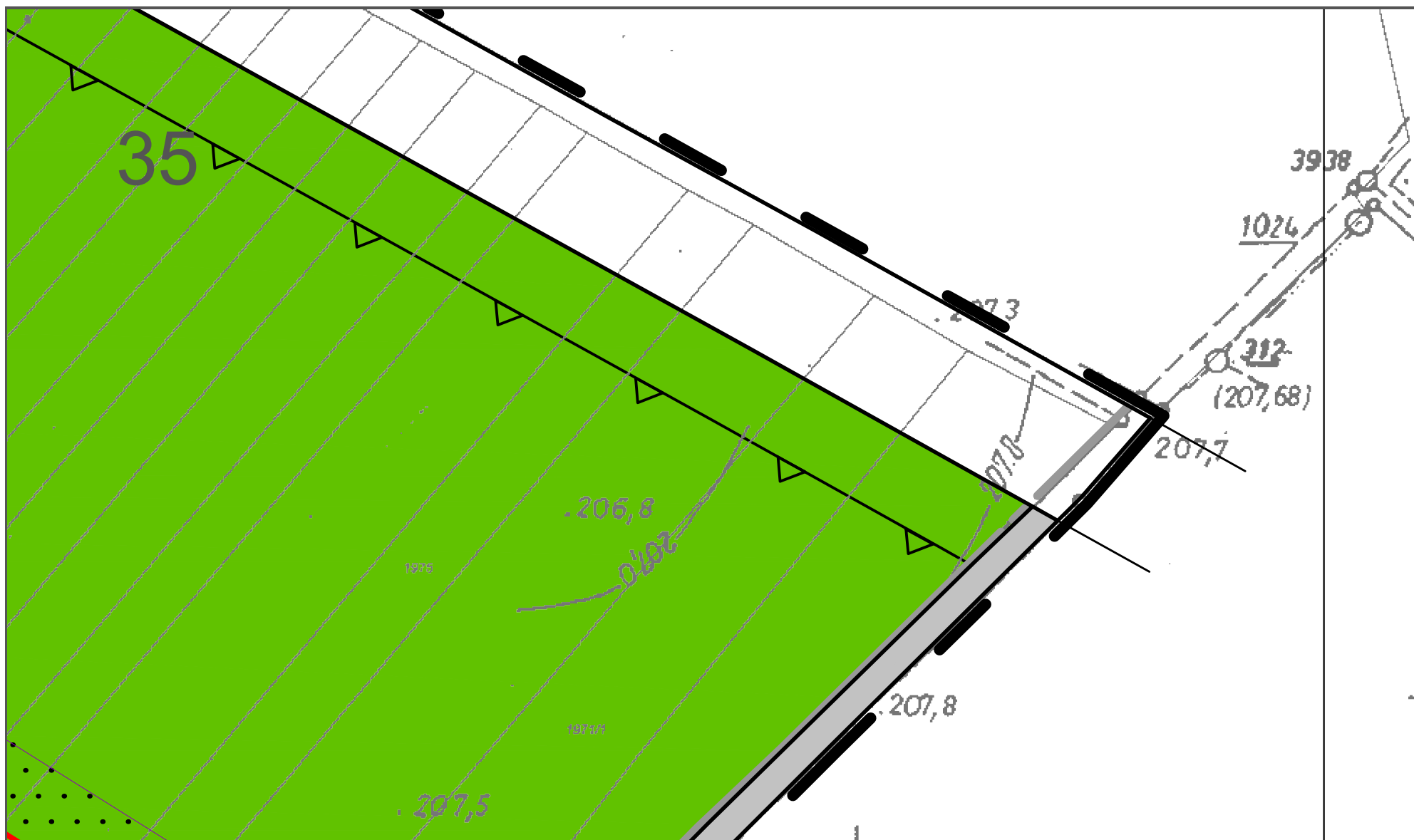








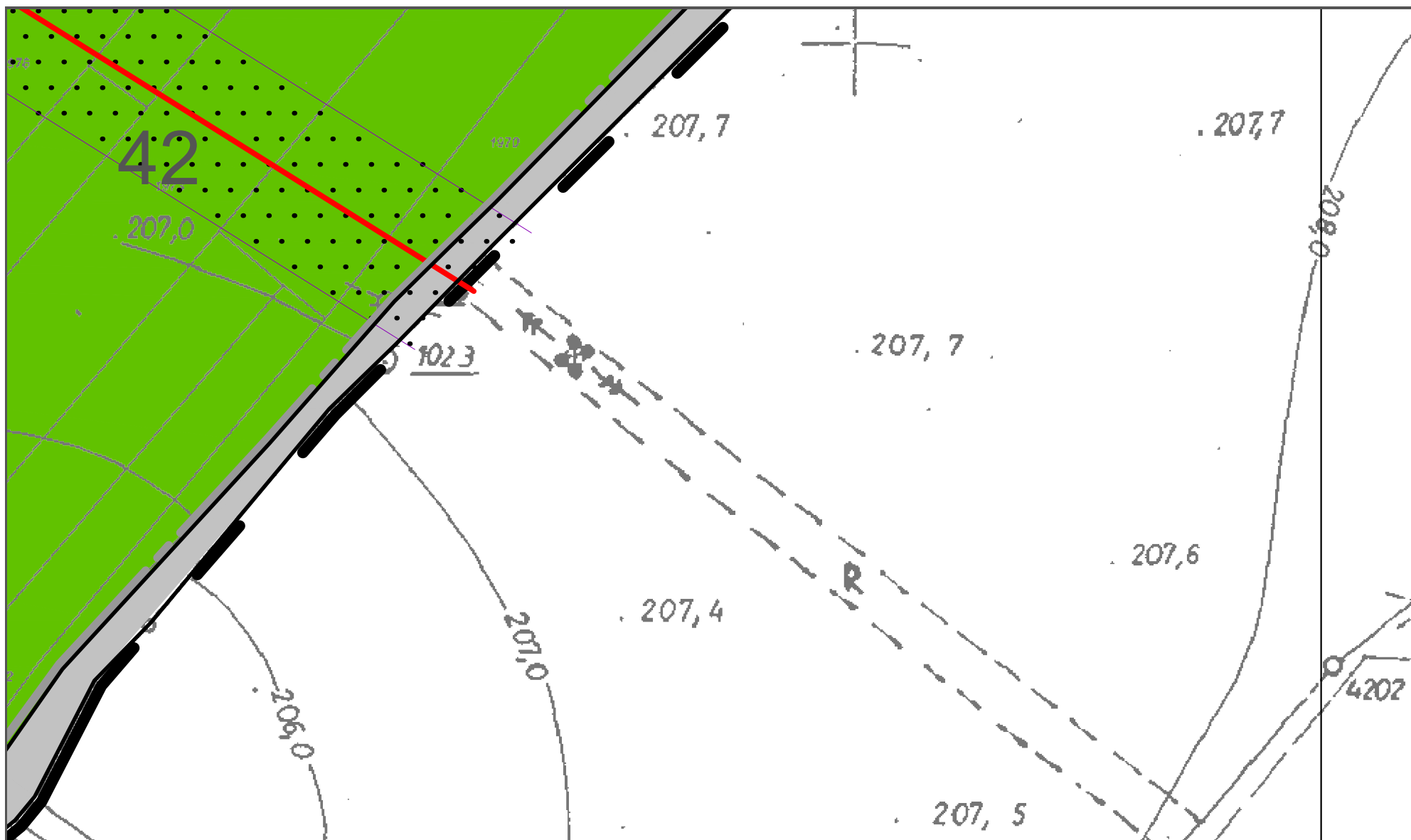






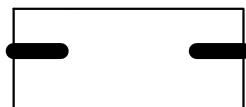




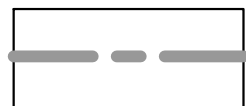


43

I. OZNACZENIA OGÓLNE



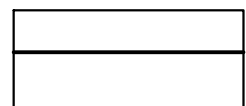
GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



GRANICA MIASTA GOGOLIN

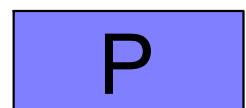
II. OZNACZENIA SZCZEGÓŁOWE

1. OZNACZENIA REGULACYJNE



LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

2. PRZEZNACZENIE TERENÓW

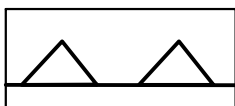


TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW



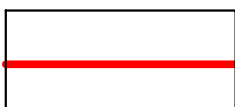
TEREN OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW

3. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW 44 I KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY

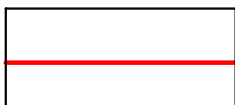


LINIE ZABUDOWY NIEPRZEKRACZALNE

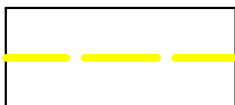
4. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA



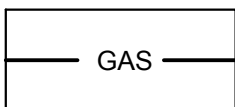
NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 2 x 110kV



NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 15kV



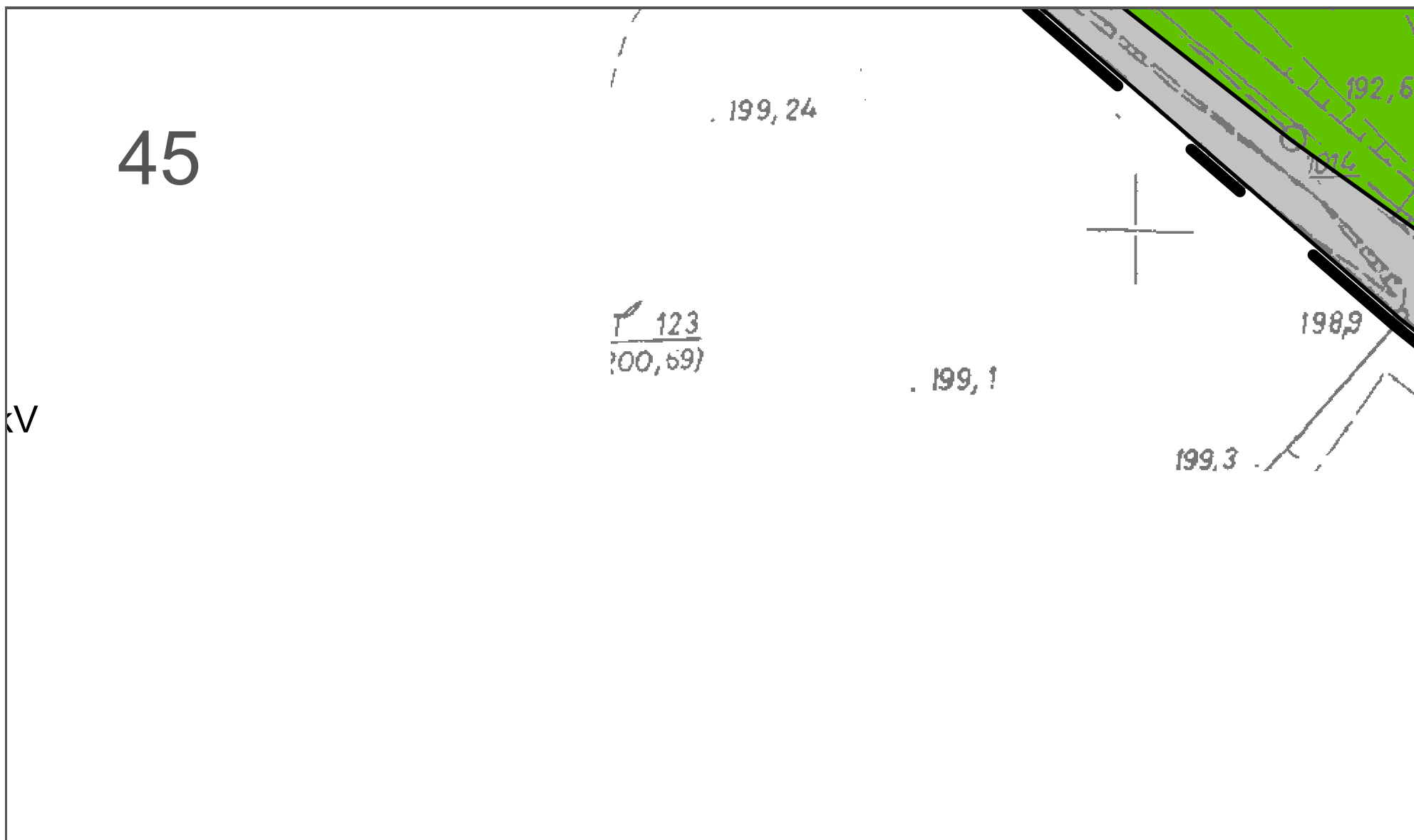
PODZIEMNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 15kV

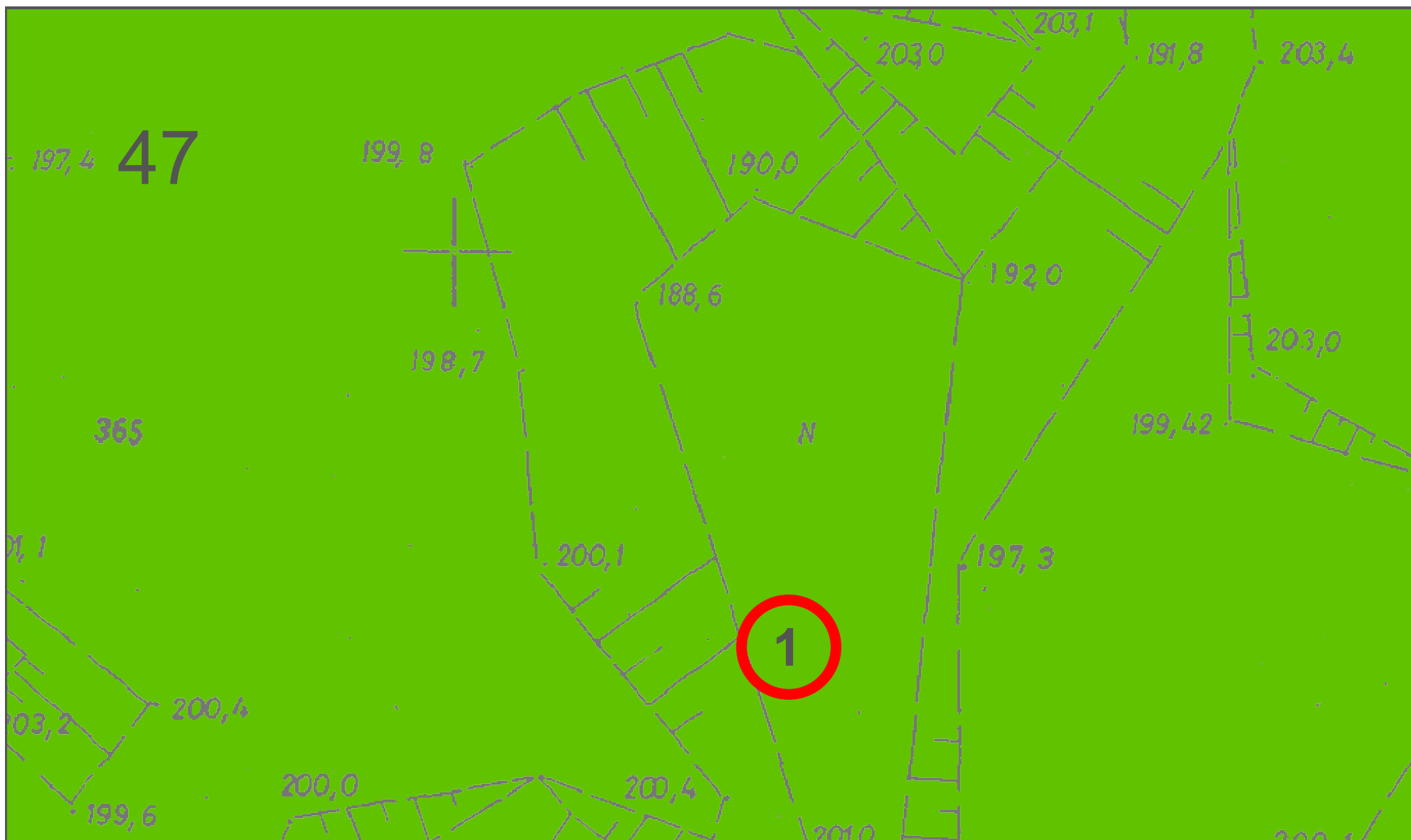


ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG MOP 1,2 MPa, DN 250

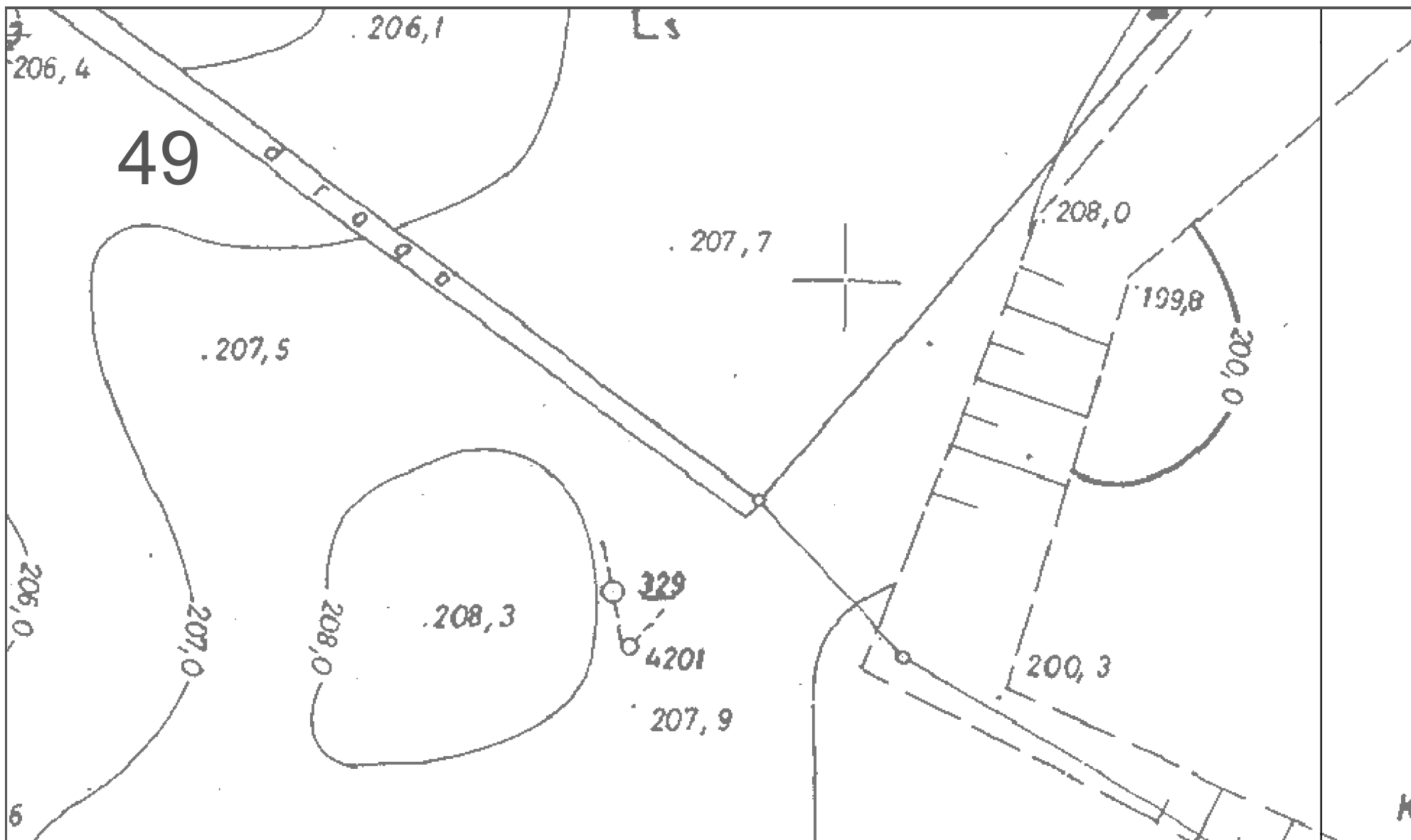
5. OCHRONA ZABYTKÓW













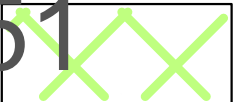


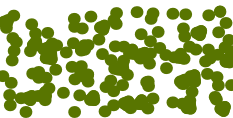

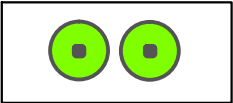









50		MAGAZYNOWI ZABUDOWY USŁUGOWEJ
		TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWO - USŁUGOW
		TERENY OGRODU BOTANICZNEGO
		TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
		TEREN ZIELENI NIEURZĄDZONEJ
		TEREN OGRODÓW DZIAŁKOWYCH
		TERENY PARKINGÓW
		TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY GŁÓWNEJ
		TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY LOKALNEJ
		TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWE

		ZABYTKI OBJĘTE OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ
EJ	6. OCHRONA ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU	
51		STREFA OCHRONY RZEŻBY TERENU
	STANOWISKA ROŚLIN NACZYNIOWYCH CZĘŚCIOWO CHR	
	STANOWISKO ROŚLINY RZADKIEJ (MARZANKA PAGÓRKO	
	PROJEKTOWANA ZIELEŃ IZOLACYJNA I OCHRONNA	
	ISTNIEJĄCE SZPALERY DRZEW OBJĘTE OCHRONĄ	
	PROJEKTOWANE SZPALERY DRZEW (DO NASADZEŃ)	
7. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TEREN ORAZ OGRANICZENIA W ICH ZAGOSPODAROWANIU		
J		POTENCJALNA STREFA UCIAŹLIWEGO ODDZIAŁYWANIA

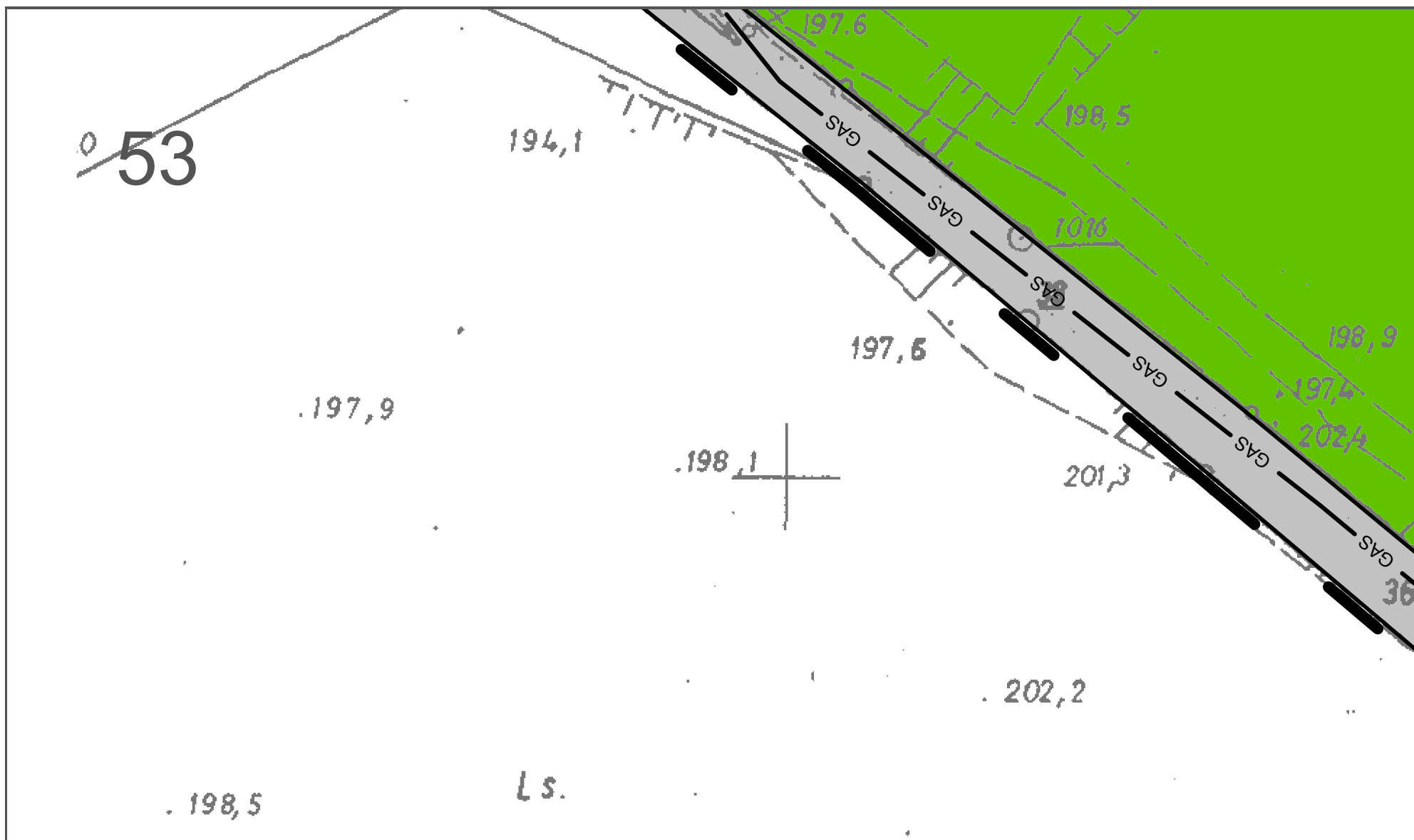
KULTUROWEGO

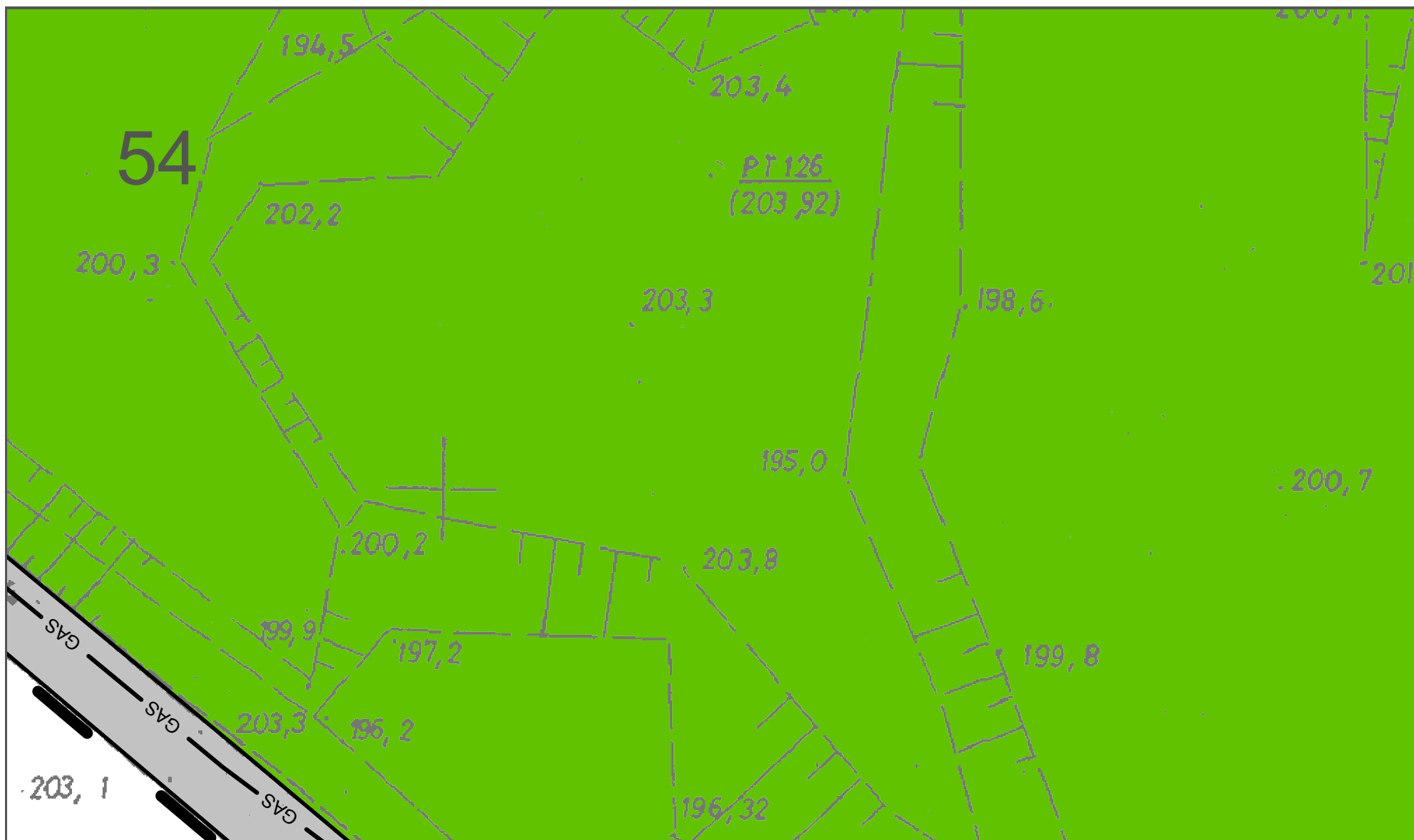
52

ONIONYCH (DZIEWIĘĆSIŁ BEZŁODYGOWY)

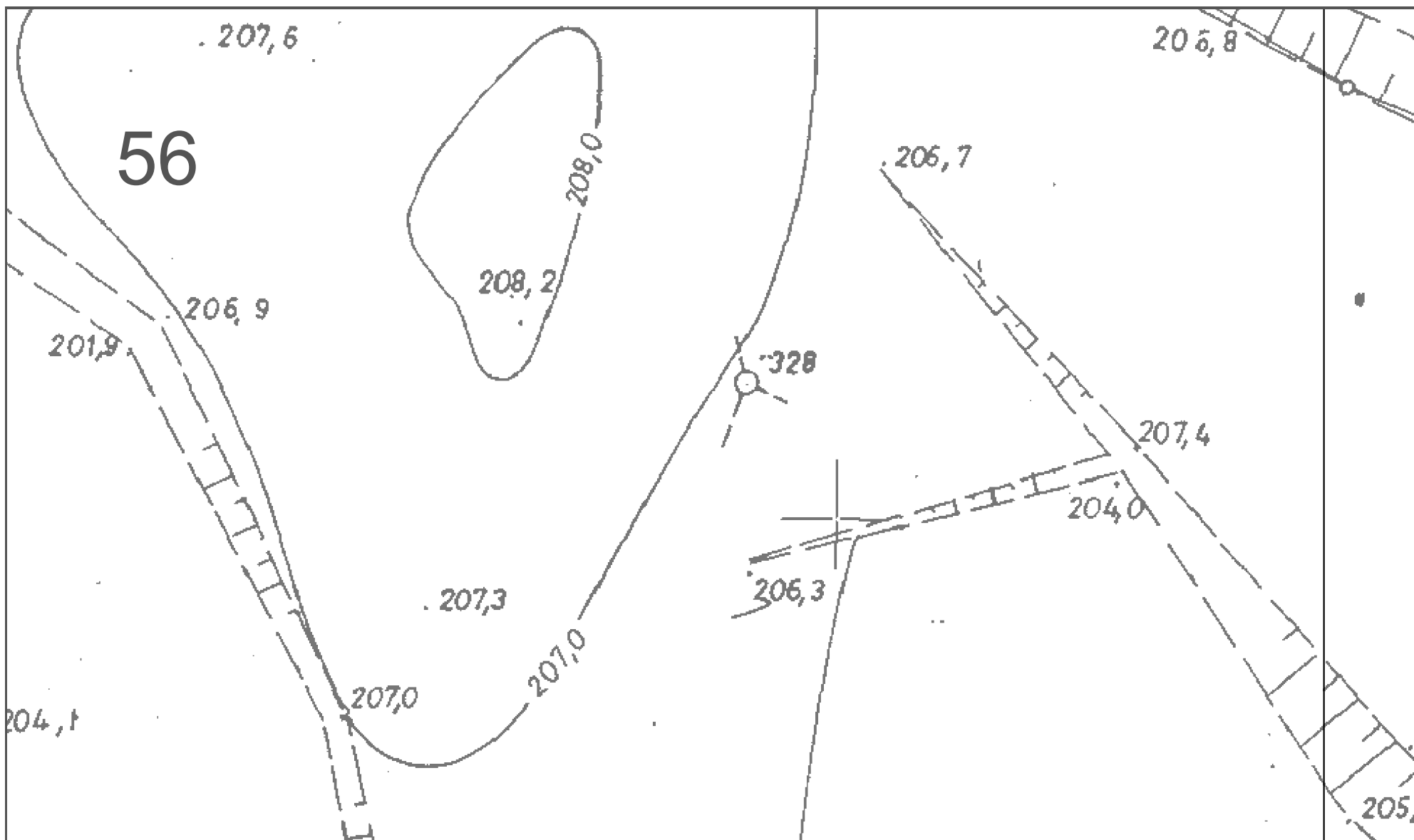
WATA)

NÓW









57

KPP

TEREN PLACU KOMUNIKACYJNEGO

KDW

TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH

KDP

TERENY DRÓG PIESZO - ROWEROWYCH

Et

TEREN URZĄDZEŃ ELEKTROENERGETYCZNYCH

W

TEREN URZĄDZEŃ GOSPODARKI WODNEJ



NAPOWIETRZNYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH

58

59

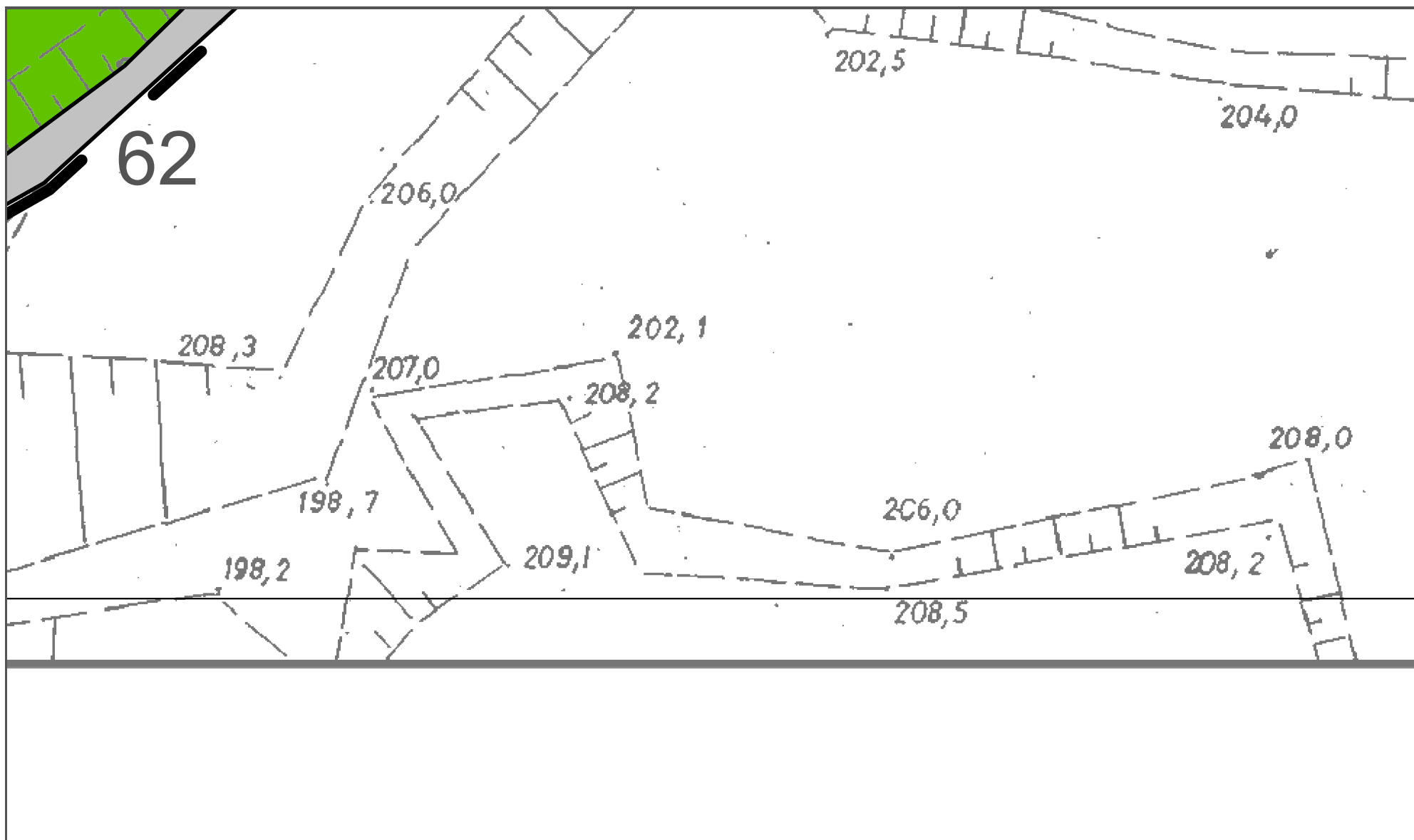
60

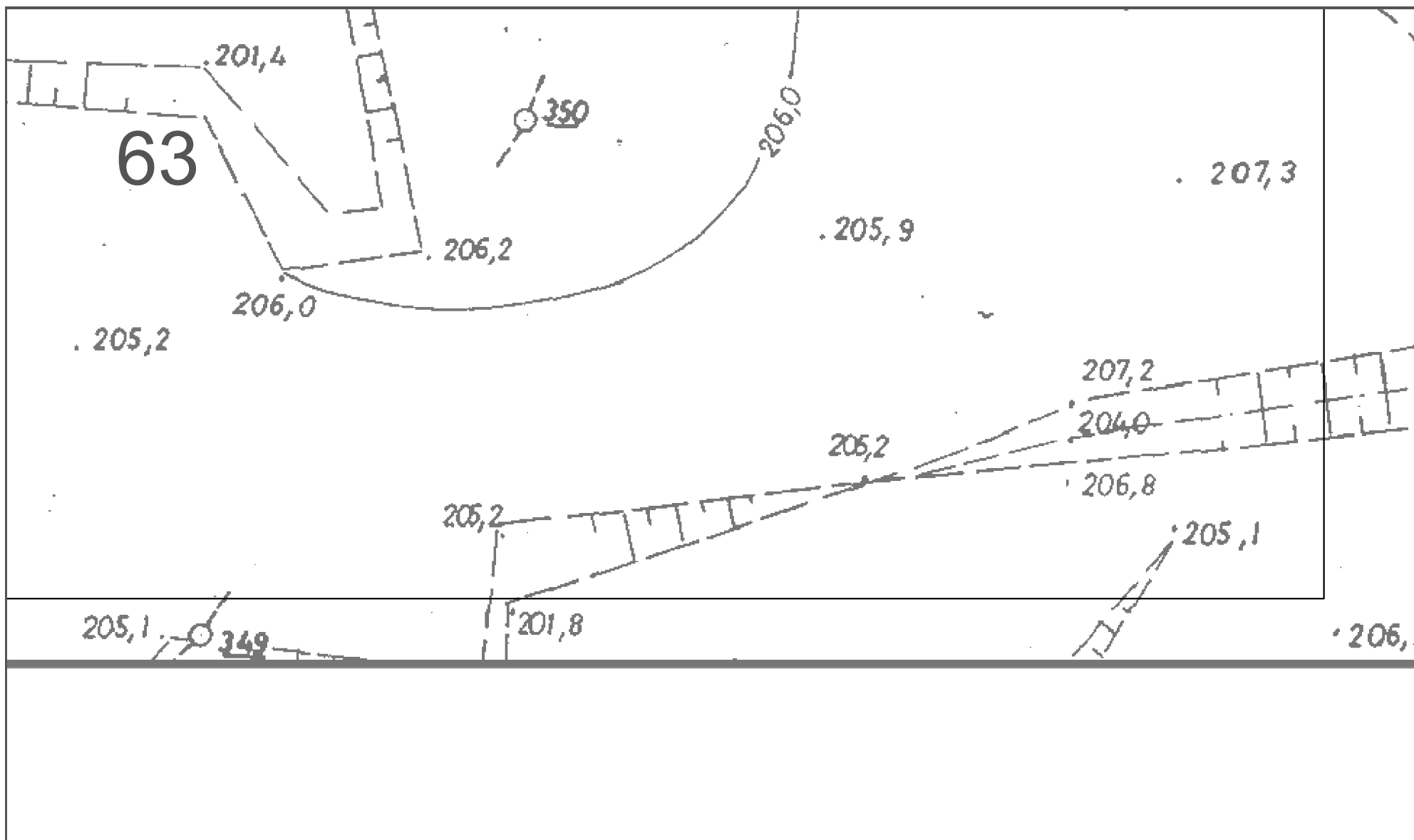
. 198, 5

202,9

202,4

..198, 2





Załącznik nr 2 do uchwały nr XII/99/2015
Rady Miejskiej w Gogolinie
z dnia 16 września 2015 r.

ROZSTRZYGNĘCIE
Rady Miejskiej w Gogolinie
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego ogrodu botanicznego

Ze względu na brak uwag podlegających rozstrzygnięciu Rada Miejska w Gogolinie nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 i 443).

Załącznik nr 3 do uchwały nr XII/99/2015
Rady Miejskiej w Gogolinie
z dnia 16 września 2015 r.

ROZSTRZYGNĘCIE Rady Miejskiej w Gogolinie

o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.), w związku z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zm.) oraz art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2013 r. poz. 885 ze zm.) Rada Miejska w Gogolinie rozstrzyga, co następuje:

1. Przyjmuje się do realizacji następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, należące do zadań własnych gminy, zapisane w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ogrodu botanicznego:

- 1) budowa gminnej drogi publicznej KDL – ulicy klasy L (lokalnej), łączącej projektowaną północną obwodnicę Gogolina z ul. Powstańców (w ciągu istniejącej drogi gruntowej);
- 2) budowa gminnej drogi publicznej 1KDD - ulicy klasy D (dojazdowej) zakończonej placem do zawracania KPP, zaprojektowana dla obsługi komunikacyjnej terenów inwestycyjnych P i PU;
- 3) budowa gminnej drogi publicznej 2KDD – drogi klasy D (dojazdowej), zaprojektowanej dla poprawy obsługi komunikacyjnej projektowanego ogrodu botanicznego (w ciągu istniejącej drogi gruntowej);
- 4) budowa trwałych nawierzchni na drogach wewnętrznych KDW stanowiących własność gminy;
- 5) budowa sieci energetycznej oświetlenia ulicznego projektowanych ulic KDL i 1KDD;
- 6) rozbudowa sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej zapewniająca obsługę ogrodu botanicznego oraz terenów inwestycyjnych P i PU.

2. Koszt realizacji zadań wskazanych w ust. 1 będzie zależny od zastosowanych technologii oraz uwarunkowań zewnętrznych, zaistniałych w trakcie realizacji zadania i zostanie ustalony w drodze przetargu publicznego.

3. Ustala się następujące źródła finansowania zadań gminnych w zakresie wymienionym w niniejszym rozstrzygnięciu, zgodnie z przepisami o finansach publicznych:

- 1) środki własne – w oparciu o wieloletnią prognozę finansową gminy Gogolin w kolejnych latach po uchwaleniu planu, stosownie do potrzeb i możliwości, w budżecie przeznaczane będą środki na realizację zadań gminnych w zakresie dróg i infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem dochodów z opłat od wzrostu wartości nieruchomości i podatków;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, m.in. poprzez dotacje, pożyczki preferencyjne, kredyty, fundusze Unii Europejskiej, inne środki zewnętrzne;
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego.