



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 28 lutego 2012 r.

Poz. 310

UCHWAŁA NR XV/167/2012 RADY MIEJSKIEJ W GOGOLINIE

z dnia 30 stycznia 2012 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Zakrzów i Dąbrówka

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 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230 i Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 21, poz. 113 i Nr 217, poz. 1281), oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220 poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043 i Nr 130, poz. 871 oraz z 2011 r. Nr 32, poz. 159 i Nr 153, poz. 901), w związku z uchwałą nr XLV/383/2010 Rady Miejskiej w Gogolinie z dnia 29 kwietnia 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Zakrzów i Dąbrówka oraz po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gogolin, uchwalonym uchwałą Rady Miejskiej w Gogolinie Nr XLII/356/2010 Rady Miejskiej w Gogolinie z dnia 28 stycznia 2010 r., Rada Miejska w Gogolinie uchwala, co następuje:

DZIAŁ I

Przepisy ogólne

Rozdział 1

Zakres i przedmiot ustaleń planu

§ 1.1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Zakrzów i Dąbrówka, zwany w dalszej treści planem, obejmuje obszar istniejącej i planowanej zabudowy wsi wraz z przyległymi terenami rolnymi i leśnymi.

2. Granice terenu objętego planem określone są na rysunku w skali 1: 2 000, zwanym w dalszej treści rysunkiem planu.

§ 2.1. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu, o którym mowa w § 1 ust. 2, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Zakrzów i Dąbrówka, stanowiący 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 o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 3.1. W planie określono:

- 1) w § 10 - 11 – przeznaczenie terenów;
- 2) w § 12 - 13 – zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) w § 14 - 19 – zasady ochrony środowiska i przyrody, w tym lokalizacje i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, w tym terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, a także szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w zabudowie;
- 4) w § 20 - 23 – zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym lokalizacje i sposoby zagospodarowania obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i dóbr kultury;
- 5) w § 24 - 25 – ogólne wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) w § 26 – parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 7) w § 27 - 28 – zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji;
- 8) w § 29 - 36 – zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 9) w § 37 - 60 – szczegółowe przeznaczenie terenów oraz zasady ich zabudowy i zagospodarowania, w tym – odpowiednio do przeznaczenia terenu – indywidualne parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości oraz szczególne wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 10) w § 61 – stawki procentowe, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 11) w § 62 – sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

2. W planie nie określa się wymaganych obligatoryjnie zasad ochrony dóbr kultury współczesnej oraz granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, poza wymienionymi w ust. 1 pkt 3 i 4, w tym terenów górniczych, a także zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ponieważ z okoliczności faktycznych wynika brak uzasadnienia dla takich ustaleń.

§ 4.1. Następujące elementy oznaczone graficznie na rysunku są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania terenu;
- 2) oznaczenia literowe określające przeznaczenie terenów;
- 3) oznaczenia cyfrowe identyfikujące tereny o różnym sposobie zagospodarowania i zabudowy;
- 4) linie zabudowy obowiązujące i nieprzekraczalne;
- 5) potencjalne strefy oddziaływania autostrady;
- 6) obszar ochrony walorów kulturowych;
- 7) zabytki objęte ochroną konserwatorską, w tym:
 - a) zabytki architektury,
 - b) zabytki archeologiczne;
- 8) tereny wymagające rehabilitacji.

2. Pozostałe elementy oznaczone graficznie na rysunku planu są:

- 1) w przypadku elementów projektowanych - postulatywnymi (zalecanymi, ale nieobowiązuje) ustaleniami planu;
- 2) przypadku elementów istniejących – elementami informacyjnymi, niebędącymi ustaleniami planu.

Rozdział 2

Definicje i zasady ogólne

§ 5. Użyte w niniejszej uchwale terminy oznaczają:

- 1) **teren** – fragment obszaru objętego planem wydzielony liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania terenu i oznaczony literowo lub cyfrowo i literowo;
- 2) **działka budowlana** - w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **usługi** - obiekty wolnostojące lub lokale użytkowe, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności nie związana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
- 4) **usługi użyteczności publicznej** – usługi administracji, oświaty, nauki, kultury, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, obsługi bankowej, pocztowej i telekomunikacyjnej, usługi turystyczne w tym hotele, handlu detalicznego, gastronomii, inne usługi bytowe, socjalne i biurowe a także rzemiosło usługowe służące obsłudze ludności, z wyłączeniem szpitali i domów opieki społecznej, obiektów handlowych o powierzchni sali sprzedaży większej niż 400 m² oraz usług technicznych i motoryzacyjnych;
- 5) **usługi bytowe** – usługi zaspokajające potrzeby ludności związane z codziennym bytowaniem, takie jak: fryzjerstwo, pralnictwo, kosmetyka, odnowa biologiczna, naprawa sprzętu AGD, elektronicznego i innych drobnych przedmiotów codziennego użytku np. obuwia, odzieży, zegarków, itp. usługi;
- 6) **usługi techniczne** – warsztaty samochodowe, warsztaty lakiernicze, blacharskie, mechaniczne, wulkanizacyjne, ślusarskie, stolarskie, kamieniarskie itp.,
- 7) **usługi motoryzacyjne** – stacje remontowe i stacje obsługi pojazdów mechanicznych, w tym myjnie samochodowe i stacje paliw;
- 8) **małe warsztaty samochodowe** – warsztaty napraw samochodów i wymiany opon, do dwóch stanowisk, bez blacharstwa i lakiernictwa;
- 9) **zakład rzemieślniczy** – mały zakład usługowy zatrudniający do 10 pracowników łącznie z właścicielem (mikroprzedsiębiorstwo), zlokalizowany w granicach jednej nieruchomości z budynkiem/lokałem mieszkalnym właściciela zakładu;
- 10) **agroturystyka** – działalność usługowo – turystyczna prowadzona przez rolnika na terenie własnego rodzinnego gospodarstwa rolnego, wolna od podatku dochodowego od osób fizycznych;
- 11) **standard jakości środowiska i standardy emisyjne** – w znaczeniu określonym w przepisach z zakresu ochrony środowiska;
- 12) **działalność uciążliwa** – działalność obejmująca rodzaje przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 13) **działalność nieuciążliwa** – działalność obejmująca rodzaje przedsięwzięć nie wymagające sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko na podstawie przepisów odrębnych ani na podstawie stwierdzenia właściwego organu;
- 14) **działalność nie kolidująca z funkcją mieszkaniową** – działalność nieuciążliwa, nie wymagająca:
 - a) instalacji i urządzeń mogących powodować przekroczenia standardów emisyjnych poza pomieszczeniami w których jest prowadzona,
 - b) jakichkolwiek urządzeń terenowych (np. place składowe, wiaty, place postojowe poza wymaganymi miejscami parkingowymi itp.),
 - c) obsługi transportowej pojazdami o dopuszczalnej masie powyżej 3,5 t – w przypadku działek położonych przy ulicach dojazdowych, ulicach wewnętrznych, ciągach pieszo-jezdnych i w drugiej linii zabudowy, oraz obsługi transportowej wielokrotnej tj. więcej niż dwa kursy/dobę pojazdami o dopuszczalnej masie powyżej 3,5 t – w przypadku działek położonych przy ulicach o klasach technicznych wyższych niż dojazdowe, z wykluczeniem lokali rozrywkowych i nocnych, tj. lokali z imprezami tanecznymi oraz lokali działających po godzinie 22⁰⁰;
- 15) **obiekt** – obiekt budowlany, lokal mieszkalny lub użytkowy, urządzenie budowlane;
- 16) **budynek podstawowy** - budynek o funkcji takiej jak przeznaczenie terenu;

- 17) **budynek towarzyszący** – budynek o funkcji usługowej, administracyjnej i socjalnej, na terenie zabudowy techniczno-produkcyjnej, służący obsłudze zakładu na terenie którego jest zlokalizowany;
- 18) **budynek pomocniczy** – budynek z pomieszczeniami garażowymi, składowo-magazynowymi, gospodarczymi i technicznymi na terenach zabudowy techniczno-produkcyjnej i usługowej, służący potrzebom zakładu (instytucji) na terenie którego (której) jest zlokalizowany;
- 19) **budynek gospodarczy** – w rozumieniu przepisów budowlanych;
- 20) **zieleń towarzysząca** – na terenach zabudowy - zieleń ozdobna, rekreacyjna, izolacyjna oraz ogrody przydomowe, na terenach rolniczych niezabudowanych – łągi i zadrzewienia śródpolne;
- 21) **linia zabudowy nieprzekraczalna** – linia wyznaczająca najmniejszą dopuszczalną odległość zabudowy od ulicy (drogi), mierzoną do zasadniczej frontowej ściany budynku lub - w przypadku, gdy ściana ta jest nierównoległa do linii rozgraniczającej ulicy - do najbliższego punktu tej ściany;
- 22) **linia zabudowy obowiązująca** – linia wyznaczająca wymaganą odległość budynków podstawowych od ulicy (drogi), mierzoną do zasadniczej frontowej ściany budynku lub - w przypadku, gdy ściana ta jest nierównoległa do linii rozgraniczającej ulicy - do najbliższego punktu tej ściany; linia ta jest jednocześnie nieprzekraczalną linią zabudowy dla budynków towarzyszących, pomocniczych i gospodarczych;
- 23) **ciąg zabudowy** – ciąg budynków usytuowanych w pierwszej linii zabudowy na działkach przylegających do siebie granicami bocznymi oraz przylegających frontem do tej samej ulicy/drogi;
- 24) **budynki sąsiednie** – najbliższe budynki w tym samym ciągu zabudowy;
- 25) **istniejące ulice i drogi** – ulice, ciągi pieszo-jezdne oraz drogi wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 26) **podział parcelacyjny** – podział geodezyjny mający na celu wydzielanie nowych działek budowlanych;
- 27) **wskaźniki urbanistyczne** - wskaźniki: powierzchni zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej, miejsc parkingowych;
- 28) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – procentowy stosunek powierzchni zabudowy, tj. sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na danym terenie lub działce budowlanej, liczonej w zewnętrznym obrysie murów, do powierzchni tego terenu lub działki budowlanej;
- 29) **wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej** - procentowy stosunek powierzchni biologicznie czynnej na danym terenie lub działce budowlanej do powierzchni tego terenu lub działki budowlanej;
- 30) **przebudowa** – w rozumieniu przepisów budowlanych;
- 31) **rozbudowa** – w tym dobudowa i nadbudowa;
- 32) **wymiana** – budowa nowego budynku w obrysie budynku, który uległ rozbiórce;
- 33) **adaptacja** – zmiana sposobu użytkowania budynku lub lokalu wraz z niezbędną dla tej zmiany przebudową a także rozbudową;
- 34) **rodzaje dachów:**
 - dach płaski – dach o nachyleniu podstawowych połaci pod kątem do 14°,
 - dach niski – dach o nachyleniu podstawowych połaci pod kątem od 15° do 29°,
 - dach wysoki – dach o nachyleniu podstawowych połaci pod kątem 30° - 45°;
- 35) **przepisy odrębne** – przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, Polskie Normy, przepisy prawa miejscowego obowiązujące na terenie województwa opolskiego.

§ 6. Przepisy ogólne i szczegółowe obowiązują łącznie.

§ 7.1. Jeśli przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej, na terenach, o których mowa w § 10, można:

- 1) lokalizować nowe obiekty budowlane wraz z związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi, oraz remontować, przebudowywać, rozbudowywać, wymieniać a także adaptować oraz zmieniać sposób użytkowania istniejących obiektów lub ich części, zgodnie z przeznaczeniem terenu;

- 2) lokalizować budynki towarzyszące, pomocnicze i gospodarcze oraz wykorzystywać na takie cele istniejące budynki o innym przeznaczeniu, z możliwością ich remontów, przebudowy, rozbudowy i wymiany;
- 3) remontować, przebudowywać, rozbudowywać i wymieniać istniejące oraz lokalizować nowe sieci i urządzenia infrastruktury technicznej jeśli nie koliduje to z istniejącym i planowanym zagospodarowaniem terenów;
- 4) urządzać zieleń towarzyszącą oraz lokalizować obiekty małej architektury podnoszące walory estetyczne i użytkowe terenów z uwzględnieniem zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska i przyrody oraz zasad ochrony dóbr kultury i zabytków.

2. Jeśli przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną w przypadkach określonych w przepisach odrębnych oraz w przypadkach:

- 1) przebudowy i wymiany istniejącej zabudowy;
- 2) zabudowy bliźniaczej;

pod warunkiem zgodności z przepisami z zakresu ochrony przeciwpożarowej.

§ 8.1. Istniejące obiekty niezgodne z ustalonym w niniejszej uchwale przeznaczeniem terenu mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy, jeśli:

- 1) powstały zgodnie z przepisami;
- 2) są zgodne z zasadami ochrony środowiska określonymi w rozdziale 5;
- 3) spełniają wszystkie wymogi wynikające z przepisów z zakresu ochrony środowiska;

bez prawa rozbudowy, a w przypadku lokali – zwiększania powierzchni użytkowej lokalu.

2. Ustalone wskaźniki urbanistyczne, zasady kształtowania zabudowy oraz linie zabudowy stosuje się do nowej zabudowy oraz rozbudowy istniejących budynków, a także - w miarę możliwości - do zmian zagospodarowania terenów; nie stosuje się ich w przypadku remontów i przebudowy istniejących obiektów nie odpowiadających ustalonym zasadom kształtowania zabudowy, jeśli zakres prac budowlanych nie obejmuje zmiany elementów niezgodnych z ustaleniami planu, a także wymiany istniejących obiektów, jeśli uzasadnione to jest istniejącym zagospodarowaniem działki budowlanej.

§ 9.1. Jeśli przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się podziały parcelacyjne terenów pod warunkiem:

- 1) zapewnienia dostępności komunikacyjnej do wszystkich nieruchomości bezpośrednio z istniejących ulic/dróg lub za pośrednictwem dróg wewnętrznych spełniających wymagania dojazdu do działek budowlanych i dojazdu pożarowego, określonych w przepisach odrębnych;
- 2) zachowania wymaganych odległości pomiędzy istniejącymi budynkami i nowymi granicami działek budowlanych, określonych w przepisach odrębnych;
- 3) możliwości zagospodarowania działek budowlanych powstałych w wyniku parcelacji zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi oraz ustaleniami planu, w tym zgodnie ze wskaźnikami urbanistycznymi określonymi w niniejszej uchwale.

2. Dopuszcza się wydzielanie działek pod stacje transformatorowe i przepompownie ścieków na warunkach określonych w przepisach szczegółowych.

Rozdział 3 **Przeznaczenie terenów**

§ 10. Obszar objęty planem dzieli się liniami rozgraniczającymi na tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

- 1) tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej, w tym:
 - a) teren obiektów produkcyjnych, składowych i magazynowych oznaczony na rysunku planu symbolem **P**,
 - b) tereny obiektów produkcyjnych, składowych, magazynowych i usługowych oznaczone na rysunku planu symbolem **PU**;
- 2) tereny zabudowy usługowej,

w tym:

- a) tereny usług komercyjnych oznaczone na rysunku planu symbolem **UK**, w tym: użyteczności publicznej (**c**), obsługi podróży (**t**),
- b) tereny usług publicznych oznaczone na rysunku planu symbolem **UP**, w tym: usług oświaty (**o**), inne (**i**);

3) tereny zabudowy mieszkaniowej,

w tym:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**,
- b) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczoną zabudową zagrodową oznaczone na rysunku planu symbolem **MN(RM)**,
- c) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczoną zabudową mieszkaniową wielorodzinną oznaczony na rysunku planu symbolem **MN(MW)**;
- d) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnnej oznaczone na rysunku planu symbolem **MW**;

4) tereny użytkowane rolniczo, w tym:

- a) teren obiektów produkcji roślinnej oznaczony na rysunku planu symbolem **RPr**,
- b) teren obiektów produkcji rolnej oznaczony na rysunku planu symbolem **RP**,
- c) tereny trwałych użytków zielonych oznaczone na rysunku planu symbolem **RZ**,
- d) pozostałe tereny rolnicze oznaczone na rysunku planu symbolem **R**;

5) tereny zieleni,

w tym:

- a) tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**,
- b) tereny ogrodów i sadów oznaczone na rysunku planu symbolem **RO**,
- c) tereny lasów oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**;

6) tereny komunikacji - ulic i dróg, oznaczone na rysunku planu symbolem **KD**,

w tym:

- autostrada – **KDA**,
- droga główna – **KDG**,
- ulice i drogi zbiorcze – **KDZ**,
- ulice i drogi lokalne – **KDL**,
- ulice i drogi dojazdowe - **KDD**,
- ciągi pieszo-jezdne – **KDP**,
- drogi wewnętrzne - **KDW**.

7) tereny infrastruktury technicznej, w tym:

- a) teren urządzeń gospodarki wodnej oznaczony na rysunku planu symbolem **W**,
- b) teren urządzeń gospodarki ściekowej oznaczony na rysunku planu symbolem **K**.

§ 11. Szczegółowe przeznaczenie terenów wymienionych w § 10, w tym dopuszczenia i ograniczenia, określają przepisy szczegółowe.

Rozdział 4

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 12. Przy lokalizacji nowych budynków i rozbudowie istniejących należy respektować linie zabudowy zgodnie z przepisami szczegółowymi.

§ 13.1. Przy rozbudowie budynków dach części dobudowanej należy pokryć takim samym materiałem i w takim samym kolorze jak pokrycie dachu istniejącego; ustalenie nie dotyczy dachów płaskich.

2. Jeśli przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej, przy budowie nowych i nadbudowie istniejących budynków w ciągach istniejącej zabudowy:

- 1) wysokość budynku nowego lub nadbudowywanego nie może przekroczyć wysokości najwyższego budynku w tym samym ciągu zabudowy;
- 2) rodzaj dachu – jak dach jednego z budynków sąsiednich lub jak dach przeważającej ilości budynków w tym samym ciągu zabudowy.

3. Zakazuje się:

- 1) w przypadku budynków jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej – rozbudowy a także przebudowy pojedynczych segmentów zmieniających ich wygląd od strony frontu działki, w tym zmiany rodzaju materiału wykończenia ścian elewacyjnych i dachu;
- 2) w przypadku budynków wielorodzinnych:
 - a) częściowej nadbudowy,
 - b) częściowej przebudowy zmieniającej cechy architektonicznych budynków, w tym: kształt dachu, elementy kompozycyjne elewacji (układu, kształtu i wielkości otworów okiennych i drzwiowych, balkonów itp.),
 - c) częściowych zmian wykończenia dachu oraz ścian elewacyjnych i kolorystyki, jeśli nie wynikają z projektu architektonicznego obejmującego cały budynek.

Rozdział 5

Zasady ochrony środowiska i przyrody

§ 14. 1. Na obszarze Parku Krajobrazowego Góra Św. Anny obowiązują zakazy i ograniczenia określone w rozporządzeniu Nr 0151/P/17/06 Wojewody Opolskiego z dnia 8 maja 2006 r. w sprawie Parku Krajobrazowego „Góra Św. Anny” (Dz. Urz. Woj. Op. z dnia 17 maja 2006 r. nr 33, poz. 1134) oraz w planie ochrony Parku Krajobrazowego „Góra Św. Anny” ustanowionym rozporządzeniem Nr 0151/P/1/09 Wojewody Opolskiego z dnia 2 kwietnia 2009 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego „Góra Św. Anny” (Dz. Urz. Woj. Op. z dnia 9 kwietnia 2009 r. nr 25, poz. 412), w szczególności obowiązują zakazy:

- 1) realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) prowadzenia chowu i hodowli zwierząt metodą bezściółkową;

2. Na podstawie planu ochrony Parku Krajobrazowego „Góra Św. Anny” dla terenów budowlanych 1MN, 3MN(RM), 4MN(RM), 1UPo, RPr, położonych na obszarze tego parku ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) na terenie 4MN(RM) - 800 m²,
 - b) na terenach 1MN, 3MN(RM) i RPr – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi niniejszego planu;
- 2) nie dopuszcza się wtórnego podziału działek budowlanych na mniejsze niż o powierzchni określonej w pkt 1;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
 - a) dla działek na terenach 1MN – 60%,
 - b) dla działek na terenach 3MN(RM), 4MN(RM), 1UPo i RPr – 30%;
- 4) maksymalna wysokość nowych i rozbudowywanych budynków:
 - a) na terenach 1MN – 9m, tj. jedna pełna kondygnacja z możliwością drugiej w poddaszu,
 - b) na terenach 3MN(RM), 4MN(RM), 1UPo i RPr – 11 m, tj. dwie pełne kondygnacje z możliwością trzeciej w poddaszu,
- 5) geometria dachów:
 - a) dwuspadowe proste, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych 35° - 45° z tolerancją 5°;

- b) poza terenem 3MN(RM) dopuszcza się dachy wielospadowe, pod warunkiem, że kalenica głównej bryły dachu nie może być krótsza niż połowa długości tej bryły;
 - c) dopuszcza się dachy płaskie nad parterowymi częściami budynków, takimi jak przybudowane garaże, wejścia, łączniki itp., pod warunkiem, że powierzchnia zabudowy tych części nie przekracza 25% całkowitej powierzchni zabudowy budynku;
- 6) kolorystyka ścian zewnętrznych budynków - jasna, stonowana;
- 7) pokrycie dachów - dachówka ceramiczna lub cementowa w kolorze ceglastym, brązowym, czarnym lub szarym; poza terenem 3MN(RM) dopuszcza się również pokrycie z blachy dachówkopodobnej o wyżej określonych kolorach;
- 8) ogrodzenia o wysokości nie większej niż 1,8 m, ażurowe z możliwością podmurówki o wysokości do 0,5 m oraz murowanych słupów; zakazuje się ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych oraz ogrodzeń pełnych z wyłączeniem murków wykonanych z lokalnego wapienia; przepisy § 24 stosuje się odpowiednio;
- 9) na terenie 3MN(RM) zakazuje się instalacji produkcji rolnej i innej o wysokości wyższej niż 2 wysokości najwyższych w gospodarstwie budynków mieszkalnych i gospodarczych.
3. Na terenach rolnych i leśnych położonych na obszarze Parku Krajobrazowego Góra Św. Anny, zakazuje się:
- 1) grodzienia działek pozostających w użytkowaniu rolniczym i leśnym, z wyłączeniem zabudowy, terenów hodowli zwierząt oraz czasowego grodzienia nowo założonych upraw leśnych oraz sadów, dla których dopuszcza się ogrodzenia zgodnie z warunkami określonymi w ust. 2 pkt 8;
 - 2) lokalizacji wiatraków oraz nowych linii energetycznych wysokich napięć, a także instalacji produkcji rolnej i innej o wysokości wyższej niż 25 m.

§ 15.1. Należy zachować istniejący zespół starodrzewia; wycinka tych drzew jest możliwa tylko w przypadkach uzasadnionych względami pielęgnacyjnymi lub rewaloryzacyjnymi.

2. Przy zmianach zagospodarowania terenów należy zachować i kształtować istniejącą lub urządzać nową zieleni o funkcji estetycznej, wypoczynkowej, izolacyjnej i krajobrazowej wskazanej na rysunku planu, odpowiednio do warunków siedliskowych i funkcji terenów, z uwzględnieniem przepisów szczegółowych.

3. Przy ciekach wodnych, w szczególności przy cieku Wygoda, należy zachować istniejące zadrzewienia i zakrzewienia oraz uzupełniać je roślinnością zgodną ze specyfiką lokalną i roślinnością potencjalną.

§ 16. Na wszystkich terenach planowanej zabudowy przy terenach leśnych należy wzdłuż granicy z lasem pozostawić istniejące strefy ekotonowe, z dopuszczeniem ograniczenia ich szerokości do 10 m.

§ 17.1. Na całym terenie objętym planem zakazuje się działań mogących spowodować zanieczyszczenie wód podziemnych, w szczególności lokalizacji obiektów i urządzeń mogących spowodować zanieczyszczenie tych wód, z wyłączeniem stacji paliw i obiektów inwentarskich dopuszczonych w przepisach szczegółowych.

2. Przebudowę, rozbudowę oraz lokalizację nowych obiektów inwentarskich warunkuje się realizacją inwestycji ograniczających zanieczyszczenia azotowe pochodzące z chowu lub hodowli zwierząt w tych obiektach, w tym szczególnie budową płyt gnojowych i szczelnych zbiorników na gnojowicę o wielkości odpowiedniej do wielkości inwentarza.

§ 18. W celu ochrony stanu środowiska terenów mieszkaniowych oraz ochrony zdrowia ludzi ustala się następujące wymagania:

- 1) na całym obszarze objętym planem wyklucza się lokalizację zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska;
- 2) na całym obszarze objętym planem działalność gospodarcza powodująca wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny; wyklucza się tworzenie dla zakładów obszarów ograniczonego użytkowania;
- 3) istniejące przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko, w razie okoliczności wskazujących na ich szkodliwy wpływ na środowisko, wymagają sporządzenia przeglądu ekologicznego zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu obowiązują odpowiednio przepisy odrębne:

- a) dla terenów 1 MN i 5MN(MW) - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla terenów 2MN, 3MN(RM) i 4MN(RM) - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej i zabudowy zagrodowej,
 - c) dla terenu MW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - d) dla terenu 1 UPo – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- 5) na terenach położonych w strefie potencjalnego oddziaływania autostrady oraz na terenach przyległych do drogi wojewódzkiej KDG, przy budowie, przebudowie i remontach istniejących budynków mieszkalnych i innych z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi należy – odpowiednio do zakresu tych prac - stosować rozwiązania techniczne zapewniające właściwe warunki akustyczne, tj. zmniejszające uciążliwość spowodowane hałasem komunikacyjnym poniżej poziomu ustalonego w przepisach odrębnych, zgodnie z wymaganiami wynikającymi z warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki; rozwiązania te powinny polegać na zastosowaniu odpowiednich rozwiązań dla przegród zewnętrznych i okien o wysokim wskaźniku izolacyjności akustycznej;
- 6) na całym terenie objętym planem wyklucza się stosowanie urządzeń grzewczych o niskiej sprawności spalania; zaleca się stosowanie nowoczesnych, energo- i materiałoszczędnych urządzeń grzewczych wykorzystujących niskoemisyjne paliwa, w tym szczególnie: drewno, gaz ziemny, lekki olej opałowy, biomasę oraz energię słoneczną;
- 7) obiekty budowlane przy liniach elektroenergetycznych 30 kV i 15 kV należy lokalizować z zachowaniem odległości wymaganych na podstawie przepisów odrębnych.

§ 19.1. Obejmuje się ochroną widok panoramiczny z autostrady na Górę „Św. Anny”.

2. W zasięgu widoku, o którym mowa w ust. 1, zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych oraz nasadzeń drzew i krzewów przysłaniających Górę „Św. Anny”.

Rozdział 6

Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 20.1. Wskazuje się zabytki objęte ochroną prawną w formie wpisu do rejestru zabytków województwa opolskiego położone w granicach wsi Zakrzów:

- ruina zamku (nr wpisu 730/64),
- mogiła zbiorowa mieszkańców Gogolina (zamordowanych w 1921 r.) - (nr wpisu 197/88),
- stanowisko archeologiczne nr ewid. 35 – ślad osadnictwa – kultura wczesne średniowiecze, oraz osada – kultura średniowieczna – (nr wpisu A-517/79).

2. Wszelkie prace przy zabytkach, o których mowa w ust. 1, wymagają uzgodnienia z organem właściwym do spraw ochrony zabytków.

§ 21.1. Obejmuje się ochroną konserwatorską następujące zabytki architektury ujęte w gminnej ewidencji zabytków:

1) w Dąbrówce:

- kaplica – dzwonnica, ul. Szkolna,
- zagroda (budynek mieszkalny i budynki gospodarcze), ul. Szkolna 2,
- dom, ul. Szkolna 25;

2) w Zakrzowie:

- kapliczka – dzwonnica, ul. Stawowa (za nr 3),
- dom i budynek gospodarczy, ul. Stawowa 3,
- dom dawnego właściciela fabryki, ul. Stawowa 9,
- zagroda, ul. Stawowa 10,
- dom, ul. Stawowa 18.

2. Dla budynków zabytkowych, wymienionych w ust. 1, ustala się następujące warunki:

- 1) należy zachować istniejącą formę architektoniczną budynków, wygląd zewnętrznych otworów okiennych i drzwiowych, zewnętrzny detal architektoniczny oraz rodzaj materiału pokrycia dachu i wykończenia ścian zewnętrznych, a także zachowane historyczne elementy konstrukcji budynków i wykończenia wewnątrz;
- 2) dopuszcza się odstępstwa od warunków określonych w pkt 1, pod warunkiem uzyskania pozytywnej opinii organu właściwego do spraw ochrony zabytków.

§ 22.1. Obejmuje się ochroną konserwatorską zabytki archeologiczne ujęte w ewidencji wojewódzkiego konserwatora zabytków w granicach wsi Zakrzów:

- stanowisko archeologiczne nr ewid. 11 – punkt osadniczy (epoka brązu),
- stanowisko archeologiczne nr ewid. 29 – punkt osadniczy (średniowiecze),
- stanowisko archeologiczne nr ewid. 30 – punkt osadniczy (wczesne średniowiecze i średniowiecze),
- stanowisko archeologiczne nr ewid. 32 – ślad osadnictwa (epoka kamienna)
- stanowisko archeologiczne nr ewid. 34 – punkt osadniczy – kultura średniowieczna (XIV w.),
- stanowisko archeologiczne nr ewid. 39 – ślad osadnictwa (neolit) oraz punkt osadniczy – kultura przeworska (okres rzymski).

2. Roboty ziemne lub zmiany charakteru dotychczasowej działalności w miejscach, gdzie znajdują się zabytki archeologiczne, należy wyprzedzająco zgłosić i uzgodnić z organem właściwym do spraw ochrony zabytków oraz wykonywać zgodnie z zasadami ochrony zabytków określonymi w przepisach odrębnych.

§ 23.1. W stosunku do nowej zabudowy oraz budynków przebudowywanych i rozbudowywanych na obszarach ochrony walorów kulturowych, obejmujących historycznie ukształtowane układy ruralistyczne, ustala się wymagania:

- 1) należy zachować zasadniczy układ istniejącej zabudowy pochodzącej sprzed 1945 r.;
- 2) układ nowych budynków lokalizowanych w pierwszej linii zabudowy powinien nawiązywać do układu budynków kształtujących historyczny układ zabudowy pokazanych na rysunku planu, w szczególności w zakresie kierunku względem drogi i kierunku kalenicy dachu;
- 3) wyklucza się podziały parcelacyjne;
- 4) należy zachować charakter budynków kształtujących historyczny układ zabudowy, w tym formę architektoniczną i tradycyjne materiały wykończeniowe;
- 5) architektura nowych i rozbudowywanych budynków, z wyłączeniem niedużych budynków gospodarczych sytuowanych w głębi działki, powinna nawiązywać charakterem do architektury budynków zabytkowych i budynków, o których mowa w pkt 6, w szczególności:
 - a) rzut prostokątny,
 - b) szerokość elewacji szczytowej nie większa niż 10 m,
 - c) dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie podstawowych połaci,
 - d) nachylenie podstawowych połaci dachowych – 35° - 45°,
 - e) doświetlenie poddaszy nie może przekraczać połowy długości połaci dachowej,
 - f) do wykończenia ścian zewnętrznych i dachów budynków oraz do budowy ogrodzeń stosować materiały tradycyjne (zalecany do wykończenia ścian i ogrodzeń – kamień wapienny),
 - g) poziom posadzki parteru nie wyżej niż 0,6 m nad poziomem terenu.

2. Tereny wymagające rehabilitacji należy zagospodarować zgodnie z przeznaczeniem oraz zasadami zagospodarowania i zabudowy określonymi w przepisach szczegółowych, z uwzględnieniem – odpowiednio - zasad ochrony walorów kulturowych określonych w ust. 1, zasad ochrony zabytków określonych w § 19 i zasad ochrony starodrzewia określonych w § 15 ust. 1.

Rozdział 7

Ogólne wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

§ 24.1. Za przestrzenie publiczne uznaje się następujące tereny:

- 1) tereny zieleni urządzonej 1ZP i 3ZP;
- 2) tereny ulic.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zakazy:

- 1) zakazuje się sytuowania reklam wolnostojących oraz kiosków i straganów;
- 2) zakazuje się sytuowania reklam:
 - a) na terenach 1ZP i 3ZP,
 - b) na drzewach,
 - c) na obiektach małej architektury i innych sytuowanych dla ozdoby (latarnie, rzeźby, fontanny),
 - d) na elewacjach frontowych budynków usytuowanych w pierwszej linii zabudowy oraz na ogrodzeniach posesji od strony przestrzeni publicznych, poza szyldami i tablicami informującymi o działalności gospodarczej prowadzonej – odpowiednio – w budynku lub na posesji, umieszczonymi w rejonie wejść.

§ 25. Jeśli przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej, ogrodzenia od strony przestrzeni publicznych powinny być ażurowe o wysokości do 1,5 m, z możliwością podmurówki o wysokości do 0,5 m. W przypadku, gdy na działce bezpośrednio sąsiadującej istnieje trwałe ogrodzenie, należy zachować taką samą wysokość. Wyklucza się:

- 1) ogrodzenia pełne, poza fragmentami przy bramach i furtkach oraz – na działkach z budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi – w miejscach wydzielonych na pojemniki na śmieci;
- 2) ogrodzenia z ażurowych prefabrykatów betonowych.

§ 26. Obowiązują parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określone indywidualnie dla poszczególnych terenów – w przepisach szczegółowych.

Rozdział 8

Ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji

§ 27.1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów zainwestowania przez sieć istniejących i projektowanych ulic lokalnych, dojazdowych i ciągów pieszo-jezdných, określonych na rysunku planu - bez ograniczeń oraz z drogi zbiorczej – po nie więcej niż jednym zjeździe na każdą działkę budowlaną.

2. Ustalenia szczegółowe dla ulic i dróg zawarte są w przepisach szczegółowych.

3. Przy podejmowaniu robót budowlanych w pasach drogowych obowiązują następujące wymagania:

- 1) zakazuje się lokalizacji budynków i urządzeń nie związanych z gospodarką drogową lub potrzebami ruchu;
- 2) dopuszcza się odstępstwa od zakazu, o którym mowa w pkt 1, w przypadku lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych i przez zarządcę drogi;
- 3) istniejące w pasach drogowych urządzenia nie związane z gospodarką drogową lub potrzebami ruchu, jeśli nie powodują zagrożenia i utrudnień ruchu drogowego, mogą pozostać w dotychczasowym stanie;
- 4) wykonywanie rozbudowy, przebudowy lub kapitalnego remontu urządzeń, o których mowa w pkt 3, wymaga zgody zarządcy drogi;
- 5) ulice należy dostosować do korzystania przez osoby niepełnosprawne (zjazdy z chodników, sygnalizacja, itp.);
- 6) w pasach przeznaczonych dla ruchu pieszego (chodniki, ciągi pieszo-jezdne) zakazuje się realizowania stopni, ramp oraz sytuowania znaków, latarni, obiektów małej architektury, itp. ograniczających możliwość swobodnego przejścia.

§ 28.1. Jeśli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc parkingowych dla samochodów osobowych (mp), które należy realizować wraz z zagospodarowaniem podstawowym na terenach inwestycji:

- 1) budynki mieszkalne wielorodzinne – 1,5 mp/1 mieszkanie;
- 2) zabudowa jednorodzinna – 2 mp/1dom;
- 3) biura i budynki administracji – 1mp/30-40 m² pow. użytkowej, lecz nie mniej niż 1 mp;
- 4) pomieszczenia o dużej częstotliwości odwiedzających (praktyki lekarskie, poczta) – 1mo/20-30 m² pow. użytkowej, lecz nie mniej niż 1 mp;
- 5) sklepy do 700 m² pow. użytkowej – 1mp/30-50 m² pow. użytkowej, ale nie mniej niż 2 mp/na 1 sklep;
- 6) boisko sportowe – 1mp/50 m² pow. urządzeń sportowych lub pow. użytkowej hali + 1mp/10-15 odwiedzających;
- 7) korty tenisowe – 3mp/1 kort + 1mp/10-15 odwiedzających;
- 8) kręgielnie – 1 mp/1tor;
- 9) restauracje – 1 mp/4-8 m² pow. sali dla gości;
- 10) salony gry – 1 mp/10-20 m² pow. użytkowej sali z maszynami, ale nie mniej niż 3mp;
- 11) hotele, pensjonaty – 1 mp/4 łóżka;
- 12) przedszkole, żłobek – 1 mp/20/30 dzieci, ale nie mniej niż 1mp;
- 13) szkoła – 1 mp/30 uczniów;
- 14) hurtownie, przedsiębiorstwa -1mp/50/70 m² pow. użytkowej lub 1mp/3 osoby zatrudnione;
- 15) magazyny, place magazynowe (składy) – 1mp/120 m² pow. użytkowej lub na 3 osoby zatrudnione;
- 16) warsztaty samochodowe, stacje paliw z warsztatami napraw – 6 mp/1 stanowisko napraw;
- 17) myjnie samochodowe – 1mp/1 stanowisko do mycia;

2. Dla obiektów nie ujętych w ust. 1 ilości miejsc postojowych należy przyjmować przez analogię.

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 29.1. Istniejące na obszarze planu sieci przesyłowe i urządzenia uzbrojenia terenu nie kolidujące z zainwestowaniem przesądzonym niniejszym planem – do zachowania, chyba że przepisy szczegółowe stanowią inaczej.

2. Istniejące i projektowane zainwestowanie będzie obsługiwane z istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej.

3. Na terenach istniejącej i planowanej zabudowy nowe odcinki sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających ulic jako sieci podziemne – na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi. W przypadkach uzasadnionych problemami realizacyjnymi dopuszcza się prowadzenie podziemnych sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi ulic jedynie wzdłuż linii rozgraniczających poszczególne tereny lub wzdłuż granic działek.

§ 30.1. Zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, produkcyjno - usługowych oraz przeciwpożarowych siecią komunalną; na terenach planowanej zabudowy wymagana realizacja nowych odcinków sieci rozdzielczej.

2. Dopuszcza się zaopatrzenie w wodę do celów produkcyjnych na terenach P i PU z ujęć zakładowych.

§ 31.1. Odprowadzenie ścieków bytowych - do sieci kanalizacji sanitarnej z zastrzeżeniem ust. 2 i 3.

2. Na terenach poza zasięgiem sieci – do czasu jej zrealizowania - do bezodpływowych zbiorników wybieralnych.

3. Na terenach 4MN(RM) dopuszcza się przydomowe oczyszczalnie ścieków.

4. Dopuszcza się budowę nowych przepompowni ścieków na wszystkich terenach, w sposób nie kolidujący z istniejącym i planowanym zagospodarowaniem. Dopuszcza się wydzielanie działek obejmujących tereny ich lokalizacji. Do przepompowni należy zapewnić stały dostęp.

5. Odprowadzenie ścieków przemysłowych – do sieci kanalizacji sanitarnej, po uprzednim podczyszczeniu w urządzeniach zakładowych w przypadkach zanieczyszczenia przekraczającego dopuszczalne wskaźniki.

§ 32.1. Odprowadzenie wód opadowych (deszczowych i roztopowych) do istniejących i projektowanych odcinków sieci kanalizacji deszczowej.

2. Wody opadowe, które mogą być zanieczyszczone substancjami ropopochodnymi - z terenów parkingów, zespołów garaży, placów manewrowych itp. - należy przed odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej oczyścić w separatorach, zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych.

3. W razie braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej oraz w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej, dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych na własny teren nieutwardzony, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 33.1. Ustala się doprowadzenie energii elektrycznej do wszystkich terenów przeznaczonych do zabudowy. Zasilanie projektowanego zainwestowania z istniejących i projektowanych sieci oraz istniejących i projektowanych stacji transformatorowych, na warunkach określonych przez dystrybutora.

2. Dopuszcza się budowę nowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV na wszystkich terenach w sposób nie kolidujący z istniejącym i planowanym zagospodarowaniem. Dopuszcza się wydzielanie działek stacji transformatorowych, na których budynki stacji mogą być sytuowane w odległości 1,5 m od granicy działki. Do stacji należy zapewnić stały dostęp.

3. Nie ogranicza się możliwości prowadzenia prac remontowych i modernizacyjnych na istniejących odcinkach sieci elektroenergetycznych z zastrzeżeniem ust. 4,

4. Na terenach istniejącego i planowanego zainwestowania istniejące napowietrzne linie średniego i niskiego napięcia, kolidujące z istniejącą i planowaną zabudową, należy zastąpić liniami kablowymi.

§ 34.1. Istniejące sieci teletechniczne nie kolidujące z projektowanym zagospodarowaniem - do zachowania.

2. Nie ogranicza się – z zastrzeżeniem § 29 ust. 3 – możliwości rozbudowy kablowej sieci telekomunikacyjnej.

3. Lokalizacja bazowych stacji telefonii komórkowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 35. Zaopatrzenie w energię ciepłą:

- 1) terenów MW – z kotłowni osiedlowej usytuowanej na terenie C;
- 2) pozostałych terenów budowlanych - ze źródeł indywidualnych lub lokalnych kotłowni obsługujących teren, na którym się znajdują.

§ 36.1. Składowanie odpadów komunalnych w pojemnikach służących do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem ich segregacji, usytuowanych na działkach budowlanych zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych, i wywóz na komunale składowisko odpadów.

2. Z odpadami przemysłowymi i niebezpiecznymi należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi, 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

Przepisy szczegółowe

Rozdział 1

Tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej

§ 37.1. Wyznacza się teren istniejących obiektów produkcyjnych, składowych, magazynowych, oznaczony na rysunku planu symbolem **P**.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, przeznacza się pod działalność produkcyjną, składową i magazynową, w tym rolniczą działalność produkcyjną i obsługi rolnictwa, z następującymi dopuszczeniami i ograniczeniami:

- 1) dopuszcza się:
 - a) usługi związane z prowadzoną na tym terenie działalnością produkcyjną, składową i magazynową,
 - b) lokalizację mieszkań właścicieli zakładów lub personelu nadzorczego, jeśli prowadzona na tym terenie działalność gospodarcza nie powoduje uciążliwości wykluczającej lokalizację obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi;

2) wyklucza się:

- a) produkcję zwierzęcą,
- b) działalność uciążliwą.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujący sposób zabudowy i zagospodarowania:

- 1) obsługa komunikacyjna z przyległej drogi 2KDD;
- 2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy 10 m, mierząc od osi drogi 2KDD;
- 3) w granicach terenów zakładów należy zlokalizować parkingi zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 26 oraz zieleń towarzyszącą;
- 4) ustala się następujące wskaźniki urbanistyczne dla działek budowlanych:
 - a) max. wskaźnik powierzchni zabudowy - 50,
 - b) min. wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 20;
- 5) wysokość budynków - do 15 m, z dopuszczeniem wyższych budynków produkcyjnych tylko w przypadkach uzasadnionych potrzebami technologicznymi.

§ 38.1. Wyznacza się tereny istniejących i planowanych obiektów produkcyjnych, składowych, magazynowych i usługowych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1PU, 2PU, 3PU, 4PU, 5PU**.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1, przeznacza się pod działalność produkcyjną, składową, magazynową oraz usługi techniczne, motoryzacyjne, transportowe, logistyczne i inne podobne, z następującymi dopuszczeniami i ograniczeniami:

- 1) dopuszcza się:
 - a) inne usługi komercyjne związane z prowadzoną na tym terenie działalnością produkcyjną, składową i usługową,
 - b) lokalizację mieszkań właścicieli zakładów lub personelu nadzorczego, jeśli prowadzona na tym terenie działalność gospodarcza nie powoduje uciążliwości wykluczającej lokalizację obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi,
 - c) na terenach 1PU(ZL) – zalesianie niezabudowanych części terenów przyległych do terenów ZL;
- 2) wyklucza się działalność uciążliwą z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) na terenie 5PU dopuszcza się wyłącznie działalność nieuciążliwą i nie wymagającą obsługi transportowej pojazdami o dopuszczalnej masie powyżej 3,5 t.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujący sposób zabudowy i zagospodarowania:

- 1) obsługa komunikacyjna:
 - a) terenu 1PU - z drogi 2KDL, bez możliwości bezpośrednich zjazdów z drogi KDG,
 - b) terenów 2PU – z drogi KDG nie więcej niż jednym zjazdem,
 - c) terenów 3PU - z ulicy 1KDL i drogi 2KDL,
 - d) terenu 4PU - z ulicy 1KDD i drogi 2KDD,
 - e) terenu 5PU – z ciągu KDP;
- 2) dopuszcza się parcelację terenów z zachowaniem warunków określonych w § 9, przy uwzględnieniu warunków obsługi komunikacyjnej, określonych w pkt 1;
- 3) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) na terenach 1PU i 2PU – 24 m, mierząc od osi drogi KDG,
 - b) na terenach 3PU – 12 m, mierząc od osi ulicy 1KDL i osi drogi 2KDL,
 - c) na terenie 4PU – 10 m, mierząc od osi ulicy 1KDD i osi drogi 2KDL,
 - d) na terenie 5PU – 5 m, mierząc od linii rozgraniczającej teren PU i ciąg komunikacyjny KDP;

- 4) w granicach terenów zakładów należy zlokalizować parkingi zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 26 oraz zieleń towarzyszącą;
- 5) ustala się następujące wskaźniki urbanistyczne dla działek budowlanych:
 - a) max. wskaźnik powierzchni zabudowy - 50,
 - b) min. wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 20;
- 6) wysokość budynków:
 - a) na terenach 1PU, 2PU i 3PU - do 15 m, z dopuszczeniem wyższych budynków produkcyjnych tylko w przypadkach uzasadnionych potrzebami technologicznymi,
 - b) na terenie 4PU – wysokość nowych i nadbudowywanych budynków nie większa niż najwyższego istniejącego budynku na tym terenie,
 - c) na terenie 5PU – do 12 m.

Rozdział 2

Tereny zabudowy usługowej

§ 39.1. Wyznacza się nowe tereny usług komercyjnych oznaczone na rysunku planu symbolami - **1UKt i 2UKt.**

2. Tereny, o których mowa w ust. 1, przeznacza się pod usługi służące w szerokim zakresie obsłudze podróży, w tym: handlu, gastronomii, usługi noclegowe i inne turystyczne z następującymi dopuszczeniami i ograniczeniami:

- 1) dopuszcza się:
 - a) usługi motoryzacyjne,
 - b) stację paliw,
 - c) mieszkania właścicieli prowadzących na tych terenach działalność gospodarczą w formie lokalu mieszkalnego w budynku usługowym,
 - d) zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w granicach istniejących działek budowlanych, z możliwością jej remontów, przebudowy, rozbudowy oraz uzupełniania o budynki gospodarcze oraz urządzenia budowlane,
 - e) rzemiosło usługowe i wytwórcze;
- 2) wyklucza się działalność uciążliwą.

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

- 1) obsługa komunikacyjna:
 - a) terenu 1UKt - z drogi wewnętrznej KDW, bez możliwości bezpośrednich zjazdów z drogi KDG,
 - b) terenu 2UKt - z drogi wewnętrznej KDW i drogi 2KDL;
- 2) dopuszcza się parcelację terenów z zachowaniem warunków określonych w § 9, przy uwzględnieniu warunków obsługi komunikacyjnej, określonych w pkt 1;
- 3) w granicach terenów należy urządzić parkingi z ilością miejsc postojowych zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 26;
- 4) należy urządzić zieleń izolacyjną wzdłuż granicy działek z istniejącą zabudową mieszkaniową jednorodziną;
- 5) ustala się następujące wskaźniki urbanistyczne dla działek budowlanych:
 - a) max. wskaźnik powierzchni zabudowy - 40,
 - b) min. wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 30;
- 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:

- a) 24m, mierząc od osi drogi KDG,
- b) 12m, mierząc od osi drogi 2KDL,
- c) 10m, mierząc od osi drogi KDW;

- 7) w przypadku urządzeń służących obsłudze ruchu odległość, o której mowa w pkt 6 lit. a, może być zmniejszona w uzgodnieniu z zarządcą drogi;
- 8) wysokość budynków – do 2 kondygnacji nadziemnych, nie wliczając poddaszy, które można dodatkowo wykorzystać do celów użytkowych;
- 9) nowa zabudowa powinna być estetyczna, z trwałych materiałów, wyklucza się zabudowę typu kioski, baraki itp.

4. W projektowanej stacji paliw należy zastosować rozwiązanie techniczne izolacji zbiorników paliw płynnych zapewniające pełną ochronę przed zanieczyszczeniem wód podziemnych.

§ 40.1. Wyznacza się nowy teren usług komercyjnych, oznaczony na rysunku planu symbolem **UKc**.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, przeznacza się pod komercyjne usługi użyteczności publicznej z dopuszczeniem:

- 1) uzupełniająco lub alternatywnie:
 - a) publicznych usług użyteczności publicznej,
 - b) budynków mieszkalno-usługowych;
- 2) uzupełniająco – budynków mieszkalnych właścicieli.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) obsługa komunikacyjna z ulicy 1KDD i ciągu KDP;
- 2) w granicach terenu należy urządzić parkingi z ilością miejsc postojowych zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 26;
- 3) ustala się następujące wskaźniki urbanistyczne dla działek budowlanych:
 - a) max. wskaźnik powierzchni zabudowy – 40,
 - b) min. wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30;
- 4) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych nie wliczając poddaszy, które można dodatkowo wykorzystać dla celów użytkowych;
- 5) w zakresie kształtowania zabudowy obowiązują zasady określone dla obszaru ochrony walorów kulturowych w § 23;
- 6) zabudowa powinna być estetyczna, z trwałych materiałów, wyklucza się wolnostojące budynki gospodarcze i garaże;
- 7) zagospodarowanie terenu należy powiązać funkcjonalnie i przestrzennie z terenem 1ZP.

§ 41.1. Wyznacza się teren usług publicznych oświaty, oznaczony na rysunku planu symbolem **1UPo**, obejmujący teren istniejącej szkoły.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się zachowanie dotychczasowego przeznaczenia z następującymi dopuszczeniami i nakazami:

- 1) dopuszcza się uzupełniająco:
 - a) terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne,
 - b) służbowe lokale mieszkalne.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

- 1) obsługa komunikacyjna z ulicy 1KDZ;

2) wyklucza się parcelację terenu;

3) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy jako przedłużenie linii zabudowy istniejącego budynku szkoły.

§ 42.1. Wyznacza się teren usług publicznych, oznaczony na rysunku planu symbolem **2UPi** obejmujący teren istniejącej straży pożarnej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się zachowanie dotychczasowego przeznaczenia.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

1) wjazd istniejący;

2) wyklucza się parcelację terenu;

3) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) ustala się następujące wskaźniki urbanistyczne dla terenu:

a) max. wskaźnik powierzchni zabudowy - 70,

b) min. wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 10;

5) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych nie wliczając poddaszy, które można dodatkowo wykorzystać dla celów użytkowych;

6) w zakresie kształtowania zabudowy obowiązują zasady określone dla obszaru ochrony walorów kulturowych w § 23;

7) zabudowa powinna być estetyczna, z trwałych materiałów;

8) zagospodarowanie terenu należy powiązać funkcjonalnie i przestrzennie z terenem 1ZP.

Rozdział 3

Tereny zabudowy mieszkaniowej

§ 43.1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN(RM) i 4MN(RM)**, obejmujące istniejącą i planowaną zabudowę głównie jednorodzinną w ciągach istniejących ulic i dróg.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z dopuszczeniem:

1) działalności gospodarczej odpowiadającej kryteriom działalności nie kolidującej z funkcją mieszkaniową w lokalach użytkowych wydzielonych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych zgodnie z przepisami odrębnymi – bez ograniczeń;

2) usług użyteczności publicznej i małych warsztatów samochodowych:

a) w budynkach mieszkalno-usługowych, tj. budynkach z jednym lokalem mieszkalnym i jednym lokalem usługowym o dowolnych proporcjach powierzchni tych lokali,

b) w budynkach usługowych wolnostojących, wyłącznie na działkach budowlanych położonych bezpośrednio przy ulicach, z wyłączeniem ciągów pieszo-jezdných;

3) adaptacji istniejącej zabudowy zagrodowej na usługi użyteczności publicznej lub usługi techniczne odpowiadające kryteriom działalności nieuciążliwej;

4) na terenach 3MN(RM) i 4MN(RM) - zabudowy zagrodowej, w tym hodowli zwierząt gospodarskich odpowiadającej kryteriom działalności nieuciążliwej;

5) zieleńców i placów zabaw.

3. Budynki usługowe wolnostojące, o których mowa w ust. 2 pkt 2 lit. b, mogą występować łącznie z budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w granicach jednej działki budowlanej, a także na wydzielonych działkach budowlanych, z zastrzeżeniem, że suma powierzchni działek przeznaczonych na działalność gospodarczą bez zabudowy mieszkaniowej w granicach jednego terenu nie może przekroczyć 20% powierzchni tego terenu.

4. W granicach jednej nieruchomości z istniejącym budynkiem mieszkalnym dopuszcza się lokalizację drugiego budynku mieszkalnego pod warunkiem uprzedniego wydzielenia dla niego działki budowlanej zgodnie z przepisami niniejszej uchwały.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy, z zastrzeżeniem § 14 i § 23:

- 1) obsługa komunikacyjna z istniejących ulic i dróg;
- 2) dopuszcza się, z zastrzeżeniem § 23 ust. 1 pkt 2, podziały parcelacyjne polegające na wydzielaniu działek budowlanych w drugiej linii zabudowy pod warunkiem:
 - a) zapewnienia wydzielonym działkom dostępu do drogi publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zachowania odpowiednio warunków określonych w pkt 4, 5, 6, 7;
- 3) nowe działki budowlane, można wydzielać zgodnie z rysunkiem planu lub zgodnie z niżej podanymi zasadami, przyjmując sposób podziału przedstawiony na rysunku planu jako generalną zasadę podziału;
- 4) dla nowych działek budowlanych ustala się powierzchnię:
 - a) 450 – 1000 m² – dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących i bliźniaczych bez lokalu użytkowego,
 - b) do 1500 m² – dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych z lokalem użytkowym,
 - c) do 2000 m² – dla pozostałej zabudowy;
- 5) szerokość frontów nowych działek budowlanych:
 - a) 18 – 25 m – dla działek z budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym wolnostojącym,
 - b) 14 – 18 m – dla działek z budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym bliźniaczym,
 - c) do 50 m - dla działek z pozostałą dopuszczoną zabudową;
- 6) dopuszcza się odstępstwa od wielkości ustalonych w pkt 4 i 5 w przypadkach, kiedy ze względu na istniejące uwarunkowania nie jest możliwe ich zachowanie;
- 7) w granicach działek należy zapewnić miejsca postojowe zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 26, wliczając miejsca garażowe;
- 8) na działkach z granicami bocznymi równoległymi, budynki należy sytuować ścianami bocznymi równoległe do tych granic;
- 9) na działkach z granicami bocznymi nierównoległymi, budynki należy sytuować w nawiązaniu do układu budynków sąsiednich;
- 10) ustala się linie zabudowy następująco:
 - a) zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) w przypadku braku linii zabudowy na rysunku planu ustala się linię zabudowy stanowiącą przedłużenie linii zabudowy najbliższego budynku sąsiedniego, a jeśli odległość ta jest mniejsza niż wymagana w przepisach odrębnych - w najmniejszej dopuszczalnej odległości określonej w tych przepisach lub w linii zabudowy stanowiącej przedłużenie linii zabudowy najbliższego budynku sąsiedniego z drugiej strony, jeśli jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 11) teren pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy, poza niezbędnymi dojazdami i dojściami, przeznaczyć na urządzenie zieleni ozdobnej, oraz - przy obiektach usługowych - miejsca postojowe dla klientów;
- 12) dla działek budowlanych z zabudową mieszkaniową jednorodziną ustala się następujące wskaźniki urbanistyczne dla działki budowlanej:
 - a) max. wskaźnik powierzchni zabudowy - 30,
 - b) min. wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 50;
- 13) dla działek budowlanych z pozostałą dopuszczoną zabudową ustala się następujące wskaźniki urbanistyczne dla działki budowlanej:

- a) max. wskaźnik powierzchni zabudowy - 50,
 - b) min. wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 30;
- 14) na terenach 1MN, 3MN(RM) i 4MN(RM) forma architektoniczna nowych i przebudowywanych budynków mieszkalnych oraz innych sytuowanych w pierwszej linii zabudowy, powinna być dostosowana do formy budynków sąsiednich lub do formy przeważającej w tym samym ciągu zabudowy, w szczególności w zakresie gabarytów, wysokości, rodzaju dachu i kierunku głównej kalenicy;
- 15) dla terenów 2MN ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
- a) wysokość budynków mieszkalnych – jedna kondygnacja z możliwością drugiej kondygnacji w poddaszu; wysokość dolnej krawędzi głównych połaci dachowych 3,5 – 4,5 m,
 - b) dachy wysokie dwu lub wielospadowe kalenicowe,
 - c) kierunek głównej kalenicy równoległy do elewacji frontowej;
- 16) dopuszcza się lokalizację przy każdym budynku mieszkalnym jednego budynku gospodarczego lub garażu lub gospodarczo-garażowego, z następującymi warunkami:
- a) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50 m²,
 - b) wysokość – jedna kondygnacja o wymiarach w świetle wykończonych pomieszczeń do 2,4 m,
 - c) poziom posadzki - do 30 cm nad poziomem terenu,
 - d) rodzaj dachu jak w budynku mieszkalnym z zastrzeżeniem pkt 17;
- 17) na wszystkich terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się dowolne spadki połaci dachowych, w tym dachy płaskie:
- a) dla doświetleń poddaszy i wykuszy,
 - b) dla parterowych części budynków takich jak ganki, łączniki i inne wysunięte poza obrys dachu zasadniczego,
 - c) w budynkach, o których mowa w pkt 16, dobudowanych do budynków mieszkalnych,
pod warunkiem, że łączna powierzchnia tych dachów mierzona w rzucie nie przekroczy 40% powierzchni całkowitej dachu;
- 18) wymagania określone w pkt 16 nie dotyczą budynków związanych z produkcją rolną w zabudowie zagrodowej;
- 19) nowe ogrodzenia od strony ulic należy dostosować do istniejących ogrodzeń przeważających w tym samym ciągu działek w zakresie wysokości i ogólnego wyglądu.
- § 44.1.** Wyznacza się nowy teren zabudowy mieszkaniowej oznaczony na rysunku planu symbolem 5MN(MW).
2. Teren, o którym mowa w ust. 1, przeznacza się pod nowy zespół zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – alternatywnie lub uzupełniająco.
3. Warunkiem zabudowy terenu jest kompleksowa realizacja całego zespołu z pełną infrastrukturą komunikacyjną i techniczną, w oparciu o projekt zagospodarowania terenu obejmujący w całości teren 5MN(MW).
4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
- 1) wjazd z ulicy 1KDL;
 - 2) dopuszcza się parcelację terenu w oparciu o projekt zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 3;
 - 3) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 12 m, mierzac od osi ulicy 1KDL;
 - 4) w granicach terenu należy zapewnić miejsca postojowe zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 26, wliczając miejsca garażowe;
 - 5) wysokość zabudowy:

- a) jednorodzinnej - do dwóch kondygnacji z możliwością trzeciej w poddaszu,
 - b) wielorodzinnej - do trzech kondygnacji z możliwością czwartej w poddaszu;
- 6) ustala się następujące wskaźniki urbanistyczne dla terenu:
- a) max. wskaźnik powierzchni zabudowy - 40,
 - b) min. wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 40.

§ 45.1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MW**, obejmujące tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

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

- 1) obsługa komunikacyjna istniejących ulic;
- 2) wyklucza się podziały parcelacyjne terenu;
- 3) istniejąca zabudowa mieszkaniowa może podlegać:
 - a) remontom, przebudowie, rozbudowie, wymianie, zgodnie z przeznaczeniem terenu, bez nadbudowy,
 - b) uzupełnianiu o obiekty małej architektury, urządzenia budowlane i zieleń towarzyszącą, podnoszące standard zamieszkiwania;
- 4) obowiązują wskaźniki miejsc parkingowych określone w § 26, wliczając miejsca garażowe;
- 5) ustala się następujące wskaźniki urbanistyczne dla terenów:
 - a) max. wskaźnik powierzchni zabudowy - 40,
 - b) min. wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 40.

Rozdział 4 **Tereny użytkowane rolniczo**

§ 46.1. Wyznacza się teren istniejących i planowanych obiektów produkcji roślinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **RPr**.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, przeznacza się pod zabudowę zagrodową w rodzinnym gospodarstwie ogrodniczym.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, stosuje się odpowiednio zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy określone w § 43 ust. 5 pkt 1, 7, 10, 11, 13, 14, 17 i 19.

§ 47.1. Wyznacza się teren planowanych obiektów produkcji rolnej oznaczony na rysunku planu symbolem **RP**.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, przeznacza się pod zabudowę zagrodową w rodzinnym gospodarstwie rolnym z wyłączeniem budynków mieszkalnych.

3. Dopuszcza się chów i hodowlę zwierząt gospodarskich do 210 DJP w granicach terenu.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) obsługa komunikacyjna z drogi 2KDD przez istniejącą drogę rolniczą na terenie R;
- 2) wysokość zabudowy – jedna kondygnacja dostosowana do potrzeb technologicznych;
- 3) kolorystyka ścian i dachów jasna, pastelowa i jednorodna (podobna) w granicach całego terenu.

§ 48.1. Wyznacza się tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolami **R** i **RZ** obejmujące grunty rolne, w tym:

- 1) **R** - głównie upraw polowych;
- 2) **RZ** - głównie trwałych użytków zielonych.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się zachowanie dotychczasowego przeznaczenia i użytkowania z następującymi dopuszczeniami i ograniczeniami:

1) dopuszcza się, z zastrzeżeniem pkt 2:

- a) sieci komunalnej infrastruktury technicznej z urządzeniami towarzyszącymi,
- b) drogi rolnicze (dojazdowe do gruntów rolnych),
- c) urządzenia melioracyjne,
- d) na terenach R – wiaty gospodarcze do przechowywania płodów rolnych, pod warunkiem, że realizacja dopuszczonych przedsięwzięć jest zgodna przepisami ogólnymi dotyczącymi ochrony środowiska i przyrody;

2) zakazuje się:

- a) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających naturalną rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z budową dopuszczonych w pkt 1 obiektów budowlanych,
- b) likwidacji istniejących zadrzewień i zakrzewień;

3) dla terenów RZ ustala się dodatkowo następujące nakazy, zakazy i zalecenia:

- a) gospodarka rolna i inne dopuszczone w pkt 1 przedsięwzięcia powinny być podporządkowane ochronie środowiska, w szczególności ochronie wód, istniejących zbiorowisk łąkowych i przywodnych, oraz krajobrazu,
- b) zakazuje się dokonywania zmian stosunków wodnych służących innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystywanie użytków rolnych oraz racjonalna gospodarka wodna,
- c) zaleca się zmianę gruntów ornych na użytki zielone.

3. Na terenach R przy autostradzie dopuszcza się umieszczenie po jednej reklamie z każdej strony autostrady jako odrębnych obiektów budowlanych, zgodnie z obowiązującymi przepisami. Reklamy muszą mieć jednakową wysokość, powierzchnię i konstrukcję oraz nie mogą przysłaniać widoku panoramicznego na Górę Św. Anny.

Rozdział 5

Tereny zieleni

§ 49.1. Wyznacza się tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem **1ZP, 2ZP(RO), 3ZP** obejmujące istniejące i planowane tereny zieleni o funkcji estetycznej i wypoczynkowej.

2. Tereny 1ZP i 2ZP(RO) zagospodarować dla celów wypoczynku i rekreacji.

3. Teren 3ZP zagospodarować dla celów estetycznych i wypoczynkowych.

4. Dla terenu 1ZP ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) należy zachować istniejące zbiorniki wodne oraz zadrzewienia, z uwzględnieniem zasad ochrony zespołu starodrzewia określonych w § 15 ust. 1;
- 2) były park zrewaloryzować z odtworzeniem, w miarę możliwości, pierwotnego układu.

5. Dla terenu 2ZP(RO) ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) należy zachować istniejący ciek wodny wraz z towarzyszącą mu zielenią, oraz powierzchnie łąkowe, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 2) zagospodarowanie terenu wokół zabytkowych ruin zamku podporządkować ekspozycji zabytku; ruiny wymagają zabezpieczenia, dopuszcza się ich użytkowe wykorzystanie na cele kultury i turystyki z uwzględnieniem zasad ochrony zabytków określonych w § 20;
- 3) dopuszcza się:
 - a) urządzenie ścieżek spacerowych oraz miejsc wypoczynku z towarzyszącymi obiektami małej architektury,
 - b) urządzenie na zapleczu zabudowy mieszkaniowej ogrodów przydomowych bez prawa zabudowy.

6. Dla terenu 3 ZP ustala się utrzymanie dotychczasowego zagospodarowania, w tym zachowanie istniejących zbiorników wodnych, z dopuszczeniem uzupełniania tego zagospodarowania o obiekty małej architektury i urządzenia o funkcji ozdobnej i wypoczynkowej.

§ 50.1. Wyznacza się tereny ogrodów i sadów oznaczone na rysunku planu symbolem **RO**, obejmujące tereny ogrodów i użytków rolnych pomiędzy zabudową mieszkaniową oraz istniejących upraw sadowniczych.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1, przeznacza się pod gruntowe uprawy sadowniczo-ogrodnicze z dopuszczeniem:

- a) upraw szklarniowych, pod warunkiem zastosowania urządzeń grzewczych o niskiej emisji zanieczyszczeń,
- b) lokalizacji jednego, w granicach każdej nieruchomości, budynku gospodarczego nie wymagającego pozwolenia na budowę,
- c) obiektów małej architektury o funkcji wypoczynkowej i rekreacyjnej.

§ 51.1. Wyznacza się tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem **1ZL** i **2ZL**, obejmujące grunty leśne niezabudowane.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się zachowanie dotychczasowego przeznaczenia i sposobu użytkowania z następującymi nakazami i dopuszczeniami:

- 1) na terenie 1ZL należy zachować i utrzymywać istniejącą zabytkową mogiłę wraz z towarzyszącym jej zagospodarowaniem;
- 2) dopuszcza się:
 - a) urządzenia związane z gospodarką leśną,
 - b) na terenie 1ZL – obiekty małej architektury i urządzeń o charakterze parkowym jak ścieżki spacerowe, ławki, oświetlenie itp. bez zmiany przeznaczenia terenu, w uzgodnieniu z właścicielem (zarządcą) terenu.

Rozdział 6

Tereny komunikacji

§ 52.1. Wyznacza się teren autostrady oznaczony na rysunku planu symbolem **KDA**.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się zachowanie dotychczasowego przeznaczenia z dopuszczeniem lokalizacji urządzeń związanych z funkcjonowaniem autostrady zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych, w tym w szczególności ekranów akustycznych skutecznie eliminujących ponadnormatywny hałas na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej.

§ 53.1. Wyznacza się teren drogi głównej oznaczony symbolem **KDG** w ciągu drogi wojewódzkiej 409.

2. Dla drogi, o której mowa w ust. 1, ustala się następujące warunki:

- 1) szerokość pasa drogowego – istniejąca;
- 2) przekrój drogowy;
- 3) szerokość jezdni – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 54.1. Wyznacza się tereny drogi zbiorczej, oznaczone na rysunku planu symbolem **1KDZ** i **2KDZ** w ciągu drogi powiatowej nr 1808.

2. Dla drogi, o której mowa w ust. 1 ustala się warunki:

- 1) szerokość pasa drogowego – istniejąca;
- 2) teren 1KDZ – przekrój uliczny;
- 3) teren 2KDZ – przekrój drogowy;
- 4) szerokość jezdni i chodników – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zalecana budowa ścieżki rowerowej.

§ 55.1. Wyznacza się tereny drogi lokalnej oznaczony, na rysunku planu symbolem **1KDL** i **2KDL**.

2. Dla drogi, o której mowa w ust. 1, ustala się warunki:

- 1) szerokość pasa drogowego – istniejąca;
- 2) teren 1KDL – przekrój uliczny;
- 3) teren 2KDL – przekrój drogowy;
- 4) szerokość jezdni i chodników – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 56.1. Wyznacza się tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **1KDD i 2KDD**.

2. Dla dróg, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące warunki:

- 1) szerokość pasów drogowych – istniejąca;
- 2) tereny 1KDD – przekrój uliczny;
- 3) tereny 2KDD – przekrój drogowy;
- 4) szerokość jezdni i chodników – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 57.1. Wyznacza się tereny ciągów pieszo-jezdných oznaczone na rysunku planu symbolem **KDP**.

2. Dla ciągów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące warunki:

- 1) szerokość w linach rozgraniczających – istniejąca lecz nie mniejsza niż 5 m;
- 2) nawierzchnie ciągów wykonać w jednym poziomie różnicując pasy ruchu kołowego i pieszego kolorem i fakturą nawierzchni, bez wydzielania jezdni krawężnikami;
- 3) minimalny promień skrętu – 6 m.

§ 58.1. Wyznacza się teren drogi wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW**.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, przeznacza się pod drogę wewnętrzną dojazdową do terenów UKt i terenów rolnych.

3. Dla drogi, o której mowa w ust. 1, ustala się następujące warunki:

- 1) szerokość pasa drogowego istniejąca;
- 2) przekrój drogowy;
- 3) na zakończeniu wykonać plac do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 x 12,5 m.

Rozdział 7

Tereny infrastruktury technicznej

§ 59.1. Wyznacza się teren urządzeń gospodarki wodnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **W**, obejmujący teren istniejącego prywatnego ujęcia wód podziemnych.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się zachowanie dotychczasowego przeznaczenia.

3. Ujęcie należy użytkować zgodnie z warunkami określonymi w aktualnym pozwoleniu wodnoprawnym, wymaganym na podstawie przepisów odrębnych.

4. Zagospodarowanie terenu bezpośredniej ochrony ujęcia zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Poza urządzeniami związanymi z ujęciem teren zagospodarować zielenią.

§ 60.1. Wyznacza się teren urządzeń kanalizacji sanitarnej oznaczony na rysunku planu symbolem **K**, obejmujący teren istniejącej osiedlowej oczyszczalni ścieków.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się zachowanie dotychczasowego przeznaczenia.

3. Oczyszczalnię należy użytkować zgodnie z warunkami określonymi w aktualnym pozwoleniu wodnoprawnym, wymaganym na podstawie przepisów odrębnych.

4. Poza urządzeniami i obiektami związanymi z oczyszczalnią teren zagospodarować zielenią.

5. Po zrealizowaniu komunalnej sieci kanalizacji sanitarnej obiekt należy rozebrać a teren zagospodarować zielenią.

DZIAŁ III

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 61. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości - w granicy terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

P, UP, UK	- 30 %
MN	- 5 %
MN(RM)	- 5 %

§ 62. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały obowiązuje dotychczasowy sposób ich zagospodarowania i użytkowania, chyba że przepisy szczegółowe stanowią inaczej.

§ 63. Do spraw nieuregulowanych w niniejszej uchwale stosuje się przepisy odrębne.

§ 64. Traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Kamień Śląski, Zakrzów-Dąbrówka, Odrowąż, zatwierdzony uchwałą nr XXX/230/2001 Rady Miejskiej w Gogolinie z dnia 28 sierpnia 2001 r. w części objętej niniejszą uchwałą.

§ 65. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gogolina.

§ 66. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Gogolinie

Franciszek Holeczek

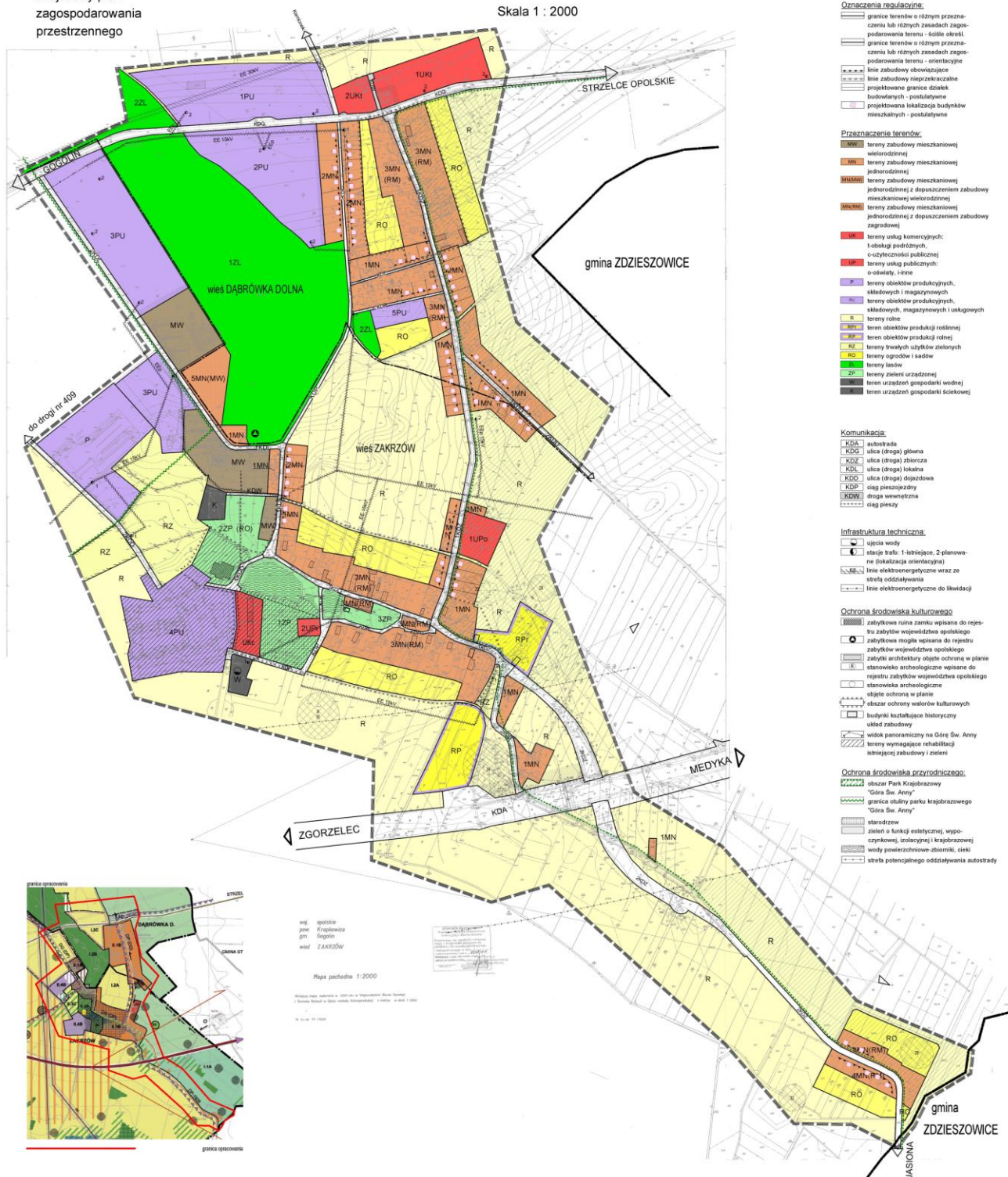
Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XV/167/2012
Rady Miejskiej w Gogolinie
z dnia 30 stycznia 2012 r.

Wieś DĄBRÓWKA DOLNA
Wieś ZAKRZÓW
Gmina GOGOLIN

Załącznik Nr 1 do uchwały
Nr XV/167/2012
Rady Miejskiej w Gogolinie
z dnia 30 stycznia 2012r.

Skala 1 : 2000

Miejscowy plan
zagospodarowania
przestrzennego



Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XV/167/2012
Rady Miejskiej w Gogolinie
z dnia 30 stycznia 2012 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Zakrzów i Dąbrówka

Ze względu na brak nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu planu, podczas wyłożenia do publicznego wglądu, 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 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami).

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XV/167/2012
Rady Miejskiej w Gogolinie
z dnia 30 stycznia 2012 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Zakrzów i Dąbrówka, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania

Zgodnie z ustaleniami planu, zawartymi w treści uchwały, nie przewiduje się finansowania inwestycji, z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań gminy.