

Uchwała Nr XXIV/158/2009
Rady Gminy Chrzastowice

z dnia 5 lutego 2009 r.

w sprawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Chrzastowice obejmujących obszar wsi Falmirowice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chrzastowice, przyjętego uchwałą Nr XXXVIII/269/2006 Rady Gminy Chrzastowice z dnia 29 sierpnia 2006 r. Rada Gminy Chrzastowice uchwala, co następuje:

§ 1. Treść uchwały zawarta jest w rozdziałach:

Rozdział 1	Ustalenia ogólne	§ 2 - 4
Rozdział 2	Określenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	§ 5 - 7
Rozdział 3	Określenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	§ 8 - 13
Rozdział 4	Określenie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	§ 14
Rozdział 5	Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych	§ 15
Rozdział 6	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	§ 16 - 27
Rozdział 7	Ustalenia szczegółowe dla terenów	§ 28 - 29
Rozdział 8	Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami	§ 30 - 31
Rozdział 9	Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów	§ 32
Rozdział 10	Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów	§ 33
Rozdział 11	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	§ 34
Rozdział 12	Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	§ 35
Rozdział 13	Ustalenia końcowe	§ 36

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§ 2.1. Przedmiotem uchwały jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Chrzastowice wsi Falmirowice, w granicach administracyjnych wsi.

2. Określone w § 2 ust. 1 granice obszaru objętego planem wynikają z ustaleń uchwały Rady Gminy Chrzastowice w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Chrzastowice wsi Dębska Kuźnia, Niwki, Suchy Bór, Dębie, Falmirowice, Dąbrowice, Daniec" uchwałą Nr L/242/2002 z dnia 26 września 2002 r.

3. Integralną częścią uchwały planu są załączniki:

1) załącznik nr 1 - rysunek planu sporządzony w skali 1 : 2000 z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chrzastowice, z oznaczeniem granic obszaru objętego planem, w skali 1: 10 000;

- 2) załącznik nr 2 –rozstrzygnięcia Rady Gminy Chrzastowice o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych Gminy oraz o zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych Gminy.
4. W rysunku planu określono następujące obowiązujące ustalenia planu:
 - 1) granice obszaru objętego planem, tożsame z granicami administracyjnymi wsi;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) cyfrowo - literowe symbole identyfikujące tereny o określonym przeznaczeniu;
 - 5) obrysy i symbole obiektów podlegających ochronie konserwatorskiej dla których w planie zapisuje się szczegółowe ustalenia;
 - 6) granice stref, dla których w planie zapisuje się ustalenia, wyszczególnionych w legendzie rysunku planu.
5. Pozostałe oznaczenia zawarte w rysunku planu są informacjami, nie ustaleniami planu.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **uchwale planu lub uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Chrzastowice, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) **ustawie lub ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.);
- 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć załącznik nr 1, stanowiący integralną część uchwały, zawierający ustalenia zgodnie z § 2 pkt 4 uchwały;
- 4) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące ustawy, wraz z aktami wykonawczymi;
- 5) **działce** – należy przez to rozumieć działkę gruntu zgodną z jej ustawową definicją, sformułowaną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 6) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony liniami rozgraniczającymi, z cyfrowo literowymi symbolami identyfikującymi przeznaczenie. Ustalenia dla terenu obowiązują dla działek i dla zespołu działek pod inwestycje, położonych w jego granicach, posiadających cechy działki budowlanej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 7) **procencie terenów zabudowanych Pz** – należy przez to rozumieć parametr określany jako % maksymalny, będący ilorazem: sumy powierzchni zabudowy, liczonej na poziomie parteru w zewnętrznym obrysie murów wszystkich budynków położonych w granicach działki lub nieruchomości, do jej powierzchni, przemnożony przez 100%;
- 8) **procencie terenów biologicznie czynnych Pb** – należy przez to rozumieć parametr określany jako % minimalny, będący ilorazem: sumy wszystkich powierzchni biologicznie czynnych położonych w granicach działki lub nieruchomości, do jej powierzchni, przemnożony przez 100%;
- 9) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną wysokość budynku, zgodną z przepisami odrębnymi i określoną za pomocą jednego lub dwu parametrów takich jak: nieprzekraczalna ilość kondygnacji nadziemnych wraz z poddaszem użytkowym i liczona w metrach nieprzekraczalna wysokość budynku do kalenicy, z dopuszczeniem dodatkowo w bryle budynku lokalnych dominant o indywidualnych wysokościach, z zastrzeżeniem, iż rzut dominanty nie może przekroczyć 5 % powierzchni zabudowy tego budynku;
- 10) **strefie** - należy przez to rozumieć obszar podlegający dodatkowym ustaleniom, którego granice wynikają z zasięgu występujących ograniczeń i nie muszą się pokrywać z liniami rozgraniczającymi;
- 11) **adaptacji** - należy przez to rozumieć utrzymanie istniejącego zagospodarowania i istniejącej zabudowy z możliwością prowadzenia robót budowlanych w rozumieniu przepisów odrębnych z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z uchwały;
- 12) **przynależnym zagospodarowaniu terenu** – należy przez to rozumieć, iż w granicach danego terenu dopuszcza się, odpowiednio do przeznaczenia podstawowego i dopuszczonego: istniejące lub planowane: powierzchnie jezdne, postojowe, piesze i rowerowe, parkingi i

garaże w tym realizujące zapotrzebowanie na miejsca postojowe w granicach terenu, zabudowa gospodarcza, powierzchnie zielone, zieleń urządzoną, miejsca na odpady, ogrodzenia, małą architekturę, zadaszenia, pergole, tarasy, budowle terenowe takie, jak podjazdy, schody, rampy, place zabaw, oczka wodne, urządzenia ogrodowe, elementy reklamowe wolnostojące i związane z obiektami budowlanymi, obiekty, sieci, przyłącza i urządzenia związane z uzbrojeniem terenu i infrastrukturą techniczną, wraz z zagwarantowaniem do nich dostępności komunikacyjnej;

13) **infrastrukturze technicznej** - należy przez to rozumieć sieci przesyłowe (podziemne, naziemne lub nadziemne), urządzenia i związane z nimi obiekty służące do obsługi obszaru objętego planem w zakresie komunikacji zaopatrzenia w wodę, ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe, odprowadzania i podczyszczania ścieków, usuwania odpadów, telekomunikacji, radiokomunikacji i radiolokacji, a także inne przewody, przyłącza i urządzenia służące zaspokajaniu potrzeb bytowych użytkowników nieruchomości;

14) **przeznaczeniu terenu** - należy przez to rozumieć funkcję terenu;

15) pozostałe określenia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z ich definicjami ustalonymi w przepisach odrębnych.

§ 4.1. Na rysunku planu wyznaczono następujące tereny, które oznaczono kolejnymi numerami porządkującymi wraz z przypisanymi im symbolami przeznaczenia terenu:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej M:

a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN1,

b) tereny zabudowy mieszkaniowej z jednorodzinnej usługami – MN2;

2) tereny zabudowy usług – U:

a) tereny zabudowy usług komercyjnych – UC;

3) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów - P:

a) tereny zabudowy przemysłowej – PP;

4) tereny rolnicze R:

a) tereny rolnicze z zabudową rolniczą – R1;

5) tereny zieleni Z:

a) tereny zieleni leśnej – ZL,

b) tereny zieleni dolesień – ZLd;

6) tereny komunikacji K:

a) tereny drogi publicznej klasy głównej – KDGP,

b) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej – KDZ,

c) tereny dróg publicznych klasy lokalnej – KDL,

d) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – KDD,

e) tereny dróg wewnętrznych i ciągów pieszo – jezdnych – KDW.

2. Dla każdego terenu wyodrębnionego w planie za pomocą linii rozgraniczających, w treści uchwały w § 16 - 29 ustala się szczegółowe: przeznaczenia, sposoby zagospodarowania i użytkowania: terenów, budynków i budowli, a także odpowiadające poszczególnym przeznaczeniom: nakazy, zakazy i dopuszczenia.

Rozdział 2

Określenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 5. W planie z uwagi na ochronę ładu przestrzennego, dla wyodrębnionych terenów obowiązują odpowiednio następujące ustalenia:

1) ustala się wymóg stopniowej przebudowy lub wymiany istniejącej zabudowy i zagospodarowania powodującego degradację otoczenia i obniżenie estetyki miejsca, odbiegającego swoim charakterem, funkcją i standardem, od przeznaczenia podstawowego lub dopuszczonego, a także w złym stanie technicznym i zdekapitalizowanej w stopniu niepozwalającym na wykonanie remontu, czy podwyższenie standardu;

2) ustala się, iż nowe ogrodzenia działek od strony dróg publicznych należy budować lub przebudowywać w obowiązujących dla dróg liniach rozgraniczających lub cofnięte do wnętrza terenu, z zastosowaniem naturalnych materiałów tj.: drewna, kamienia, cegły lub odpowiednika – w tym mury pełne i ażurowe licowe i tynkowane, stal - w tym ogrodzenia z siatek, a także żywopłoty, w wysokości do 1,6 metra, zakazuje się stosowania ogrodzeń z be-

tonowych pręseł prefabrykowanych lub z paneli blaszanych oraz ogrodzeń pełnych na całej szerokości frontu działki;

3) dopuszcza się adaptację istniejącego zagospodarowania i istniejącej zabudowy, z zakazem powiększania rzutu budynku od strony drogi publicznej, z możliwością wymiany zabudowy na nową, dopuszczenie nie dotyczy stref wykluczających możliwość zabudowy.

§ 6.1. Zabudowa winna być kształtowana indywidualnie, w sposób i przy użyciu materiałów gwarantujących uzyskanie wysokiego standardu rozwiązań urbanistycznych i architektonicznych.

2. Dla nowych, odbudowywanych i przebudowywanych budynków mieszkalnych, usługowych i gospodarczych, należy stosować charakterystyczne dla rejonu materiały i kolorystykę, w tym:

1) elewacje budynków:

a) tynki, cegły, ceramiczne materiały licowe, drewno, elementy stalowe systemowe i szkło,

b) zakaz zewnętrznych okładzin z tworzyw sztucznych, blach trapezowych;

2) kolorystyka elewacji pastelowa, nawiązująca do kolorystyki naturalnych materiałów budowlanych, zakaz stosowania kolorystyki powodującej dysharmonię w krajobrazie;

3) pokrycia dachowe budynków: dachówka, blachy płaskie, blachy dachówkowe, gonty - w tonacjach: brązów, czerwieni, szarości, grafitu i czerni, z zakazem zewnętrznych okładzin z blach trapezowych.

3. Dla obiektów przemysłowych dopuszcza się stosowanie materiałów elewacyjnych i pokrycia dachowego innych niż wymienione powyżej, pod warunkiem spełnienia ogólnych zasad estetycznych.

4. Ustala się zakaz stosowania dachów o różnym kącie nachylenia połaci głównych oraz o przesuniętych w pionie kalenicach.

5. Dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy w zakresie dotychczasowych parametrów oraz do osiągnięcia parametrów wyznaczonych w planie, w sytuacji gdy zabudowa istniejąca przekracza procent zabudowy wyznaczony w planie zakazuje się dalszej rozbudowy.

6. Ustalenia dotyczące parametrów działek dotyczą nowowydzielanych działek budowlanych, dla istniejących niezabudowanych obowiązują pozostałe parametry zagospodarowania.

§ 7.1. Ustala się następujące zasady lokalizacji i realizacji nośników reklamowych i elementów informacji wizualnej:

1) będących indywidualnymi budowlami:

a) wyklucza reklamy wolnostojące w granicach stref ochrony konserwatorskiej;

2) zintegrowanych z budynkami i innymi budowlami:

a) wyklucza się możliwość zasłaniania całości lub przeważających powierzchni elewacji frontowych budynków, od strony przestrzeni publicznych, nośnikami reklamowymi, zakaz nie dotyczy ścian szczytowych bez otworów okiennych,

b) wyklucza się sytuowanie na budynkach nośników reklamowych wymagających dodatkowej konstrukcji,

c) dopuszcza się umieszczanie znaków informacji wizualnej na ogrodzeniu frontowym nieruchomości z zastrzeżeniem, że nie mogą być wyższe niż ogrodzenie.

2. Ustalenia, o których mowa w ust. 1, nie obowiązują w stosunku do nośników reklamowych i informacyjnych związanych z krótkoterminowymi zdarzeniami sportowymi i kulturalnymi.

3. Ustalenia, o których mowa w ust. 1, nie obowiązują w stosunku do nośników reklamowych i informacyjnych, dla których do dnia wejścia w życie planu, wydano ostateczne decyzje lub przyjęto zgłoszenia, w przypadku ich przebudowy lub zmiany lokalizacji zaczynają obowiązywać odpowiednio ustalenia pkt 1 i 2.

Rozdział 3

Określenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 8. Dla wszystkich terenów położonych w granicach opracowania planu obowiązują odpowiednio następujące ustalenia związane z ochroną środowiska, przyrody:

1) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko jest obligatoryjnie wymagane w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem przedsięwzięć związanych z prowadzoną rolniczą i leśną działalnością produkcyjną, realizacją dróg, uzbrojenia i zabezpieczenia terenu, pod warunkiem dotrzymania wszelkich ograniczeń i wymogów wynikających z przepisów odrębnych;

2) zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń, przekraczających standardy ochrony środowiska i oddziaływujących poza granice działki, do której jej właściciele lub użytkownicy posiadają prawo dysponowania;

3) zakazuje się jakiegokolwiek działalności gospodarczej związanej ze: składowaniem odpadów;

4) dopuszczenie krótkoterminowego gromadzenia odpadów komunalnych i odpadów produkcyjnych w granicach działek, na których są wytwarzane lub przeznaczane do wykorzystania w ich granicach;

5) zakazuje się prowadzenia działalności gospodarczej której prowadzenie może przekraczać standardy ochrony środowiska, w szczególności w zakresie dopuszczalnych, wartości określonych obowiązującymi przepisami odrębnymi, emisji zanieczyszczeń powietrza, wody, wytwarzania hałasu, wibracji, odorów;

6) dopuszcza się wycięcia lub przesadzenia drzew kolidujących z podstawowym i dopuszczonym przeznaczeniem terenu, pod warunkiem kompensacji wycinanej zieleni w granicach posiadanej własności lub we wskazanych przez Gminę obszarach przestrzeni publicznej.

§ 9.1. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem:

1) nakazuje się spełnienie normatywów w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza, w tym hermetyzację procesów technologicznych, ograniczając emisję zanieczyszczeń;

2) nakazuje się stosowanie paliw ekologicznych, o niskiej zawartości związków siarki oraz technologii gwarantujących zachowanie nieprzekraczalnych wskaźników emisji zanieczyszczeń.

2. W zakresie ochrony powierzchni ziemi i środowiska:

1) nakazuje się przy realizacji robót ziemnych w trakcie budowy: zdjąć, zdeponować oraz ponownie wykorzystać wierzchnią warstwę ziemi organicznej;

2) nakazuje się masy ziemne przemieszczone w trakcie budowy wykorzystać w pierwszej kolejności do niwelacji terenu lub ukształtowania form terenu.

§ 10. W zakresie ochrony przed hałasem:

1) zakazuje się lokalizacji nowych obiektów budowlanych i urządzeń przekraczających dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, powodowane przez poszczególne grupy źródeł hałasu oraz linie elektroenergetyczne, w granicach oraz z bezpośrednim sąsiedztwie terenów o przeznaczeniach wynikających z przepisów odrębnych;

2) w obrębie zabudowy mieszkaniowej, zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie głównych tras komunikacyjnych w przypadku przekroczenia obowiązujących norm należy stosować odpowiednie zabezpieczenia akustyczne związane bezpośrednio z budynkiem lub będące samodzielnymi budowlami;

3) wskazuje się przeznaczenia odpowiadające terenom wymienionym w art. 113 ustawy prawo ochrony środowiska, dla których dopuszczalny poziom hałasu określają przepisy odrębne:

a) tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową: MN1, MN2 – jako tereny zabudowy;

4) dla usług lokalizowanych w terenach MN1 i MN2 nakazuje się stosowanie norm hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowej.

§ 11. W zakresie ochrony wód nakazuje się:

1) zabezpieczenie wód powierzchniowych przed zanieczyszczeniami wypłukanymi z materiałów stosowanych do budowy oraz wyciekami z maszyn i pojazdów, jak również przed ściekami z baz transportowo-sprzętowych, parkingów i wszystkich innych terenów, na któ-

rych, ze względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania, może wystąpić zagrożenie zanieczyszczeniem, poprzez zastosowanie, utwardzenia nawierzchni, lokalnej kanalizacji, systemów separacji zanieczyszczeń ropopochodnych;

2) utrzymanie, ochrona i odtworzenie istniejących ciągów melioracyjnych;

3) dla realizacji przedsięwzięć mogących prowadzić do zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych takich jak drogi, parkingi, nakazuje się zabezpieczenia inwestycji przed przenikaniem zanieczyszczeń, stosownie do ustaleń wynikających z dokumentacji hydrogeologicznej lub innych dokumentacji wymaganych w trybie przepisów odrębnych.

§ 12. W zakresie ochrony terenów zieleni i wartości krajobrazowych nakazuje się:

1) ochronę zieleni o walorach kompozycyjnych stanowiącą charakterystyczne elementy krajobrazu kulturowego, takich jak: pojedyncze drzewa, aleje, szpalery, zieleń przywodna;

2) wymianę, nie likwidację, zdegradowanych lub kolidujących z poszerzeniem jezdni bądź rozbudową wzdłuż pasa drogi infrastruktury technicznej szpalerów drzew na jedno- lub dwugatunkowe;

3) ochronę szaty roślinnej w celu zwiększenia stopnia lesistości, poprzez zwiększenia powierzchni zadrzewień i zakrzewień śródpolnych i nadrzecznych;

4) w ramach modernizacji istniejących a także przy trasowaniu i projektowaniu nowych dróg, każdorazowo uwzględniać możliwość realizacji zieleni urządzonej w postaci: szpalerów drzew, grup zieleni, w zależności od możliwości wynikających z szerokości dróg w ich liniach rozgraniczających.

§ 13.1. Ustala się strefy **SK-5** - występowania gatunków roślin chronionych:

1) Strefę SK-5.1 – ochrony Buławnika mieczolistnego;

2) Strefę SK-5.5 – ochrony Listery jajowatej;

3) Strefę SK-5.8 – ochrony Podkolanu białego;

4) Strefę SK-5.14 – ochrony Porzeczki czarnej.

2. W zasięgu stref SK-5 obowiązują przepisy odrębne zapewniające ochronę wskazanych gatunków roślin.

3. Wyznacza się strefy SOS2 - ochrony sanitarnej cmentarza w zasięgu 150 metrów od granicy cmentarza.

4. W strefach SOS2 obowiązuje zakaz lokalizacji studzien.

5. Wyznacza się strefy SZP1 – zagrożenia podtopieniem.

6. W strefach SZP1 obowiązują:

1) nakazy:

a) utrzymanie i utrwalanie zieleni nieurządzonej w szczególności łąk i łąk;

b) utrzymanie lub zwiększanie przepustowości wszystkich naturalnych wód powierzchniowych oraz obszarów ich naturalnych spływów,

c) przy budowie nowych obiektów mieszkalnych wyniesienie posadzki parteru na poziom powyżej 0,5 metra nad poziom gruntu,

d) stosowanie we wszystkich nowych obiektach kubaturowych rozwiązań technicznych uwzględniających zagrożenie podtopieniem;

2) zakazy:

a) lokalizacja ferm hodowlanych,

b) magazynowanie i składowanie substancji niebezpiecznych jak materiały i surowce toksyczne, substancje ropopochodne,

c) wydobywanie piasku, żwiru i innych materiałów na skalę przemysłową,

d) budowa obiektów podpiwniczonych.

Rozdział 4

Określenie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 14.1. Wskazuje się, chronione na mocy planu, obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków, zaznaczone w rysunku planu szrafem oraz symbolem tożsamym z numerem ewidencyjnym obiektu:

1) OE-91 - dom z 1896 roku, położony przy ul. Wiejskiej 4;

- 2) OE-92 - dom z końca XIX wieku, położony przy ul. Wiejskiej 12;
 - 3) OE-93 - dom z początku XX wieku, położony przy ul. Wiejskiej 30;
 - 4) OE-94 - dom z 1908 roku, położony przy ul. Wiejskiej 39.
2. Dla obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków ustala się:
- 1) nakazy:
 - a) zachowania, konserwacji i ochrony,
 - b) utrzymania w dobrym stanie technicznym,
 - c) utrzymania historycznej kompozycji elewacji, skali otworów okiennych i drzwiowych, ich rozmieszczenia, detalu architektonicznego oraz materiałów elewacyjnych;
 - 2) zakazy:
 - a) przebudowy, rozbudowy i dobudowy oraz zmiany wyglądu elewacji w sposób zacieraający cechy stylistyczne historycznego obiektu,
 - b) wykonywania częściowego remontu elewacji, np. części mieszkalnej w celu dostosowania do usług handlu, w sposób dekomponujący całościowy układ elewacji dopuszcza się taki remont, jeżeli część elewacji ulegnie zniszczeniu w sposób zagrażający bezpieczeństwu lub wyraźnie szpecący,
 - c) usuwania historycznego detalu architektonicznego oraz historycznych elementów budynku takich jak: rysunek muru ryglowego, układ okładziny drewnianej, nisza kapliczkowa w murze itp., w przypadku ich zniszczenia ustala się konieczność odtworzenia w tej samej formie,
 - d) lokalizacja reklam wolnostojących na działce, na której znajduje się budynek OE;
 - 3) dopuszczenia:
 - a) przebudowy, rozbudowy i dobudowy w polu wyznaczonym zapisami planu, przy utrzymaniu stylu budynku oraz, w części dobudowywanej, skali, wysokości, spadków dachu.
2. Na mocy planu obejmuje się ochroną następujące obiekty tradycyjne, istotne w krajobrazie przestrzennym i kulturowym wsi:
- 1) OT 1 – murowana kaplica Jana Nepomucena;
 - 2) OT 2 – ceglana kapliczka dzwonnica przy ul. Szkolnej;
 - 3) OT 3 – ceglana kapliczka przy ulicy Wiejskiej.
3. Dla obiektów tradycyjnych ustala się nakazy:
- 1) utrzymania w dobrym stanie technicznym;
 - 2) utrzymania lokalizacji;
 - 3) utrzymania funkcji;
 - 4) utrzymania zasadniczych elementów kompozycji, proporcji oraz stylu obiektu.
4. Wskazuje się stanowiska archeologiczne:
- 1) SA - 1, dokumentujące punkt osadniczy z późnego okresu wpływów rzymskich;
 - 2) SA - 3, dokumentujące lokalizację osady produkcyjnej z okresu wpływów rzymskich;
 - 3) SA - 4, dokumentujące ślad osadnictwa z okresu neolitu oraz punkt osadniczy kultury przeworskiej.
5. Dla wymienionych stanowisk archeologicznych ustala się, wyznaczoną graficznie w rysunku planu, strefę „W” – ochrony stanowiska archeologicznego, dla której obowiązuje nakaz poprzedzenia wszelkich prac ziemnych, również inwestycji liniowych związanych z przeprowadzaniem sieci instalacji, badaniami ratowniczymi, których zakres określi każdorazowo wojewódzki konserwator zabytków.
6. W obszarze objętym planem występują stanowiska archeologiczne o nieznanym lokalizacji, ewidencjonowane według badań archiwalnych:
- 1) SA - 2, dokumentujące punkt osadniczy z IV-V wieku;
 - 2) SA - 5, dokumentujące ślad osadnictwa z okresu neolitu.
7. W obszarach, gdzie występują stanowiska archeologiczne o nieustalonej lokalizacji obowiązują przepisy odrębne dotyczące postępowania w przypadku odkrycia przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem.

Rozdział 5

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 15.1. W obszarze objętym planem występują następujące tereny zaliczane do przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy i przepisów odrębnych. Są to:

- 1) tereny dróg publicznych:
 - a) głównych ruchu przyspieszonego o symbolu: KDGP,
 - b) zbiorczych o symbolu: KDZ,
 - c) lokalnych o symbolach: KDL,
 - d) dojazdowych o symbolach: KDD.
2. W granicach przestrzeni publicznych:
 - 1) dopuszcza się realizację elementów małej architektury związanych z wyposażeniem terenów publicznych;
 - 2) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;
 - 3) dopuszcza się utrzymanie istniejących i lokalizację nowych elementów uzbrojenia technicznego terenów na warunkach określonych w rozdziale 8;
 - 4) dopuszcza się adaptację istniejącego zagospodarowania terenu, w tym zabudowy, ogrodzeń.
3. Dla realizacji uzbrojenia i wyposażenia obszaru objętego planem, plan rezerwuje tereny położone wewnątrz linii rozgraniczających tereny dróg i tereny komunikacji pieszej, wskazuje lokalizacje i przebiegi istniejących lub planowanych obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. Lokalizacja w rezerwowanym terenie projektowanego uzbrojenia nie związanego z gospodarką drogową i potrzebami ruchu drogowego zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 6

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

- § 16.1. Wyznacza się tereny o symbolach **MN1 – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**: 1- 5 MN1.
2. Ustalenia planu dla terenów o symbolach MN1 obowiązują w granicach wyznaczonych na rysunku planu:
 - 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza wraz z przynależnym zagospodarowaniem.
 3. Dla terenów ustala się:
 - 1) nakazy:
 - a) nowo projektowana działka budowlana winna spełniać wymogi minimalnych szerokości i powierzchni:
 - dla zabudowy bliźniaczej, dla dwóch działek, odpowiednio: min.20,0m i min.1200,0m,
 - dla zabudowy wolnostojącej odpowiednio: min.18,0m i min.700,0m,
 - b) forma dachów, dotyczy głównych połaci dachu budynku: dwuspadowe, dwuspadowe z naczółkiem lub wielospadowe o nachyleniu 25 stopni- 50 stopni,
 - c) lokalizacja w granicach działki budowlanej dla 1 lokalu mieszkalnego co najmniej 2 miejsca parkingowe dla samochodów osobowych lub dostawczych lub garażu i co najmniej 3 miejsca parkingowe dla samochodów osobowych lub dostawczych dla każdego nowego dopuszczonego planem lokalu użytkowego,
 - d) przestrzeganie ustaleń §§ 5 i 6;
 - 2) zakazy:
 - a) stosowanie ogrodzeń z prefabrykowanych przęsł betonowych od strony dróg publicznych i ogólnodostępnych,
 - b) stosowanie dachów o różnym kącie nachylenia połaci oraz o przesuniętych w pionie kalenicach;
 - 3) dopuszczenia:
 - a) w granicach każdej działki budowlanej, położonej w granicach terenów MN2, możliwość prowadzenia działalności gospodarczej, lokalizowanej zarówno w pomieszczeniach zintegrowanych z budynkiem jak i wolnostojącym budynku, z zastrzeżeniem iż:
 - wielkość działki budowlanej będzie gwarantować obsługę funkcji dopuszczonych w zakresie: dojazdów, dostaw, miejsc parkingowych, składowania odpadów,
 - prowadzona działalność gospodarcza nie może swoim oddziaływaniem na środowisko wykraczać poza granice własności (lub innej formy prawnej użytkowania terenu) zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) lokalizowania funkcji usługowych przede wszystkim w parterach budynków z dopuszczeniem przystosowania do tych funkcji innych kondygnacji,

c) realizacji dróg wewnętrznych o szerokości w liniach rozgraniczających minimum 5 m, w miarę możliwości o szerokości odpowiadającej drogom publicznym dojazdowym, w terenach zabudowanych należy tyczyć je w dostosowaniu do istniejącego stanu zagospodarowania, w miarę możliwości bez naruszania trwałych, istniejących ogrodzeń, zieleni i trwałych urządzeń zlokalizowanych w pasie drogowym,

d) lokalizowanie zabudowy w granicy działki wyłącznie na istniejących działkach niespełniających normatywnych wymogów szerokości oraz w przypadku zabudowy bliźniaczej;

4) ograniczenia:

a) obowiązują ustalenia planu wynikające z wyznaczonych stref.

§ 17.1. Wyznacza się tereny o symbolach **MN2 - tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami**: 1- 10 MN2.

2. Ustalenia planu dla terenów o symbolach: MN2 obowiązują w granicach wyznaczonych na rysunku planu:

1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza, zabudowa zagrodowa, zabudowa usługowa, warsztaty rzemieślnicze, wraz z przynależnym zagospodarowaniem.

3. Dla terenów ustala się:

1) nakazy:

a) nowo projektowana działka budowlana winna spełniać wymogi szerokości i powierzchni minimalnych: odpowiednio min.18,0 m i min.700 m² oraz maksymalnych: odpowiednio 25m i 1300 m²,

b) forma dachów, dotyczy głównych połaci dachu budynku: dwuspadowe, dwuspadowe z naczółkiem lub wielospadowe o nachyleniu 25 stopni- 50 stopni, z zastrzeżeniem ustaleń wynikających z ochrony dziedzictwa kulturowego,

c) lokalizacja w granicach działki budowlanej dla 1 lokalu mieszkalnego co najmniej 2 miejsca parkingowe dla samochodów osobowych lub dostawczych dla samochodów osobowych lub dostawczych lub garażu i co najmniej 3 miejsca parkingowe dla samochodów osobowych lub dostawczych dla każdego rozpoczętych 100,0 m² powierzchni użytkowych przeznaczonych dopuszczonych, z wyłączeniem powierzchni pomocniczych, technicznych i gospodarczych,

d) przestrzeganie ustaleń §§ 5 i 6;

2) zakazy:

a) lokalizacji usług wymagających składowania elementów prefabrykowanych lub odpadów na otwartym terenie działki,

b) stosowanie ogrodzeń z prefabrykowanych przeseł betonowych od strony dróg publicznych i ogólnodostępnych,

c) stosowanie dachów o różnym kącie nachylenia połaci oraz o przesuniętych w pionie kalenicach;

3) dopuszczenia:

a) w granicach każdej działki budowlanej, położonej w granicach terenów MN2, możliwość prowadzenia działalności gospodarczej, lokalizowanej zarówno w pomieszczeniach zintegrowanych z budynkiem jak i wolnostojącym budynku, z zastrzeżeniem iż:

- wielkość działki budowlanej będzie gwarantować obsługę funkcji dopuszczonych w zakresie: dojazdów, dostaw, miejsc parkingowych, składowania odpadów,

- prowadzona działalność gospodarcza nie może swoim oddziaływaniem na środowisko wykraczać poza granice własności (lub innej formy prawnej użytkowania terenu) zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) realizacji dróg wewnętrznych o szerokości w liniach rozgraniczających minimum 5 m, w miarę możliwości o szerokości odpowiadającej drogom publicznym dojazdowym, w terenach zabudowanych należy tyczyć je w dostosowaniu do istniejącego stanu zagospodarowania, w miarę możliwości bez naruszania trwałych, istniejących ogrodzeń, zieleni i trwałych urządzeń zlokalizowanych w pasie drogowym,

c) lokalizowanie zabudowy w granicy działki wyłącznie na istniejących działkach niespełniających normatywnych wymogów szerokości oraz w przypadku zabudowy bliźniaczej;

4) ograniczenia:

a) obowiązują ustalenia planu wynikające z wyznaczonych stref.

§ 18.1. Wyznacza się teren o symbolu **UC - zabudowy usług komercyjnych**: 1UC.

2. Ustalenia planu dla terenów o symbolach: UC obowiązują w granicach wyznaczonych na rysunku planu:

1) przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa: handlu, gastronomii, hotelarstwa, rzemiosła nieprodukcyjnego.

3. Dla terenów ustala się:

1) nakazy:

a) adaptacja istniejącego zagospodarowania,

b) forma dachów, dotyczy głównych połączeń dachu budynku: dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu 30 stopni- 50 stopni,

c) lokalizacja w granicach działki budowlanej dla każdego 50 m² powierzchni zabudowy usługowej jednego miejsca parkingowego dla samochodów osobowych lub dostawczych;

2) dopuszczenia:

a) możliwość przeznaczenia obiektów na funkcje w całości usługowe lub mieszkaniowe albo łączone;

3) ograniczenia:

a) obowiązują ustalenia planu wynikające z wyznaczonych stref.

§ 19.1. Wyznacza się tereny o symbolach **PP - zabudowy przemysłowej**: 1-3PP.

2. Ustalenia planu dla terenów o symbolach: PP obowiązują w granicach wyznaczonych na rysunku planu:

1) przeznaczenie terenu – obiekty przemysłowe, produkcyjne, magazynowo – składowe, handel hurtowy, wraz z przynależnym zagospodarowaniem.

3. Dla terenów ustala się:

1) nakazy:

a) nowo projektowana działka budowlana winna spełniać wymogi minimalnych szerokości i powierzchni:

min. 25,0 m i min. 2000,0 m,

b) forma dachów – dachy indywidualne z uwzględnieniem wymogów technologii,

c) realizacja pasa zieleni izolacyjnej wysokiej od strony terenów zabudowy mieszkaniowej w pasie szerokości minimum 10 m,

d) lokalizacji w granicach działki budowlanej co najmniej 1 miejsca parkingowego dla samochodów osobowych lub dostawczych, lub garażu, dla każdego rozpoczętych 50,0 m² powierzchni użytkowych, z wyłączeniem powierzchni pomocniczych, technicznych i gospodarczych,

e) obsługi komunikacyjnej terenów 1PP i 2PP z drogi 4KDD z zakazem zjazdów z terenów bezpośrednio do drogi zbiorczej,

f) obsługi komunikacyjnej terenu 3PP z utrzymaniem najwyższej 1 zjazdu z terenu na drogę zbiorczą;

2) zakazy:

a) lokalizowanie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko,

b) realizowanie nowych obiektów bez uprzedniego lub równoczesnego uzbrojenia terenu, zwłaszcza w zakresie gospodarki wodno-ściekowej;

3) dopuszczenia:

a) lokalizacja stacji przekaźnikowych telefonii komórkowej,

b) realizacji dróg wewnętrznych o szerokości w liniach rozgraniczających minimum 8,0 m, w miarę możliwości o szerokości odpowiadającej drogom publicznym dojazdowym,

c) lokalizacja obiektów usług handlu, gastronomii, rzemiosła maksymalnie do 40 stopni terenu lub powierzchni zabudowy;

4) ograniczenia:

a) obowiązują ustalenia planu wynikające z wyznaczonych stref.

§ 20.1. Wyznacza się tereny o symbolu **R1 – tereny rolnicze z zabudową rolniczą**: 1-8R1.

2. Ustalenia planu dla terenów o symbolach: R1 obowiązują w granicach wyznaczonych na rysunku planu:

1) przeznaczenie terenu - rolnicze, w tym: grunty orne, uprawy polowe, łąki, pastwiska, uprawy sadownicze, ogrodnicze, zieleń śródpolna, drogi i ścieżki śródpolne, stałe i sezonowe wody powierzchniowe wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu.

3. Dla terenów ustala się:

1) nakazy:

a) ochrona istniejącej zieleni wysokiej śródpolnej,

b) zagwarantowanie dostępności komunikacyjnej z układu istniejących dróg publicznych lub wewnętrznych,

c) utrzymanie wód powierzchniowych, w szczególności cieków,

d) wkomponowanie nowych dopuszczonych obiektów w istniejące otoczenie,

e) przestrzeganie ustaleń §§ 5 i 6;

2) zakazy:

a) realizacja nowych obiektów lub przebudowa istniejących bez uprzedniego uzbrojenia terenu w zakresie gospodarki wodno – ściekowej, gwarantującego ochronę wód podziemnych;

3) dopuszczenia:

a) adaptacja istniejącej zabudowy,

b) lokalizacja zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych o powierzchni średniego gospodarstwa rolnego w Gminie,

c) działalność gospodarcza związana z rolnictwem,

d) realizacja nowych obiektów budowlanych związanych z działalnością rolniczą, dla których obowiązuje forma dachów: – dwuspadowa, dwuspadowa z naczółkiem lub wielospadowa o nachyleniu 25 stopni- 50 stopni,

e) urządzenie stawów hodowlanych oraz lokalizacja urządzeń i obiektów służących prowadzeniu gospodarki rybackiej z uwzględnieniem przepisów odrębnych;

4) ograniczenia:

a) obowiązują ustalenia planu wynikające z wyznaczonych stref.

§ 21.1. Wyznacza się tereny o symbolu **ZL – zieleni leśnej**: 1-14ZL.

2. Ustalenia planu dla terenów o symbolach: ZL obowiązują w granicach wyznaczonych na rysunku planu:

1) przeznaczenie terenu – lasy w tym: lasy państwowe i prywatne, wraz z występującymi polanami, drogami i ścieżkami śródleśnymi, stałymi i sezonowymi wodami powierzchniowymi wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu.

3. Dla terenów ustala się:

1) nakazy:

a) ochrona siedlisk stanowiących naturalne fragmenty rodzimej przyrody, ze względu na zachowanie różnorodności przyrodniczej, leśnych zasobów genetycznych, walorów krajobrazowych,

b) nowe zalesienia nieużytków oraz innych gruntów nadających się pod zalesienia zgodnie z wymogami przepisów odrębnych, wyznaczonych graficznie w planie,

c) zachowanie lasów w dobrym stanie zdrowotnym i sanitarnym,

d) odtwarzanie kompleksów leśnych przez kształtowanie struktury gatunkowej i przestrzennej odpowiedniej dla danego siedliska,

e) ograniczanie stosowania zrębów zupełnych do najłabszych siedlisk leśnych, prowadzenie ścinki drzew, zrywki i wywozu drewna w sposób zapewniający w maksymalnym stopniu ochronę gleby i roślinności leśnej;

2) zakazy:

a) zabudowa za wyjątkiem dopuszczonej na podstawie przepisów odrębnych,

b) trwałe osuszanie bagien i obszarów podmokłych, za wyjątkiem przypadków, w których wyniki przeprowadzonych badań i ekspertyz wykluczają niekorzystny wpływ tego zabiegu na stosunki wodne,

c) zmiana stosunków wodnych poza działaniami zmierzającymi do zachowania dobrego stanu sanitarnego;

3) dopuszczenia:

a) trasy turystyczne, rowerowe i hippiczne, ścieżki dydaktyczne i miejsca widokowe,

b) drogi wewnętrzne, dojazdy do sąsiednich pól i zagród;

4) ograniczenia:

a) obowiązują ustalenia planu wynikające z wyznaczonych stref.

§ 22.1. Wyznacza się tereny o symbolu **ZLd – zieleni dolesień**: 1-5ZLd.

2. Ustalenia planu dla terenów o symbolach: ZLd obowiązują w granicach wyznaczonych na rysunku planu:

1) przeznaczenie terenu – dolesienia na gruntach rolnych, nieużytkach, obszarach wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych oraz istniejących zadrzewień, wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu.

3. Dla terenów ustala się:

1) nakazy:

a) ochrona siedlisk stanowiących naturalne fragmenty rodzimej przyrody, ze względu na zachowanie różnorodności przyrodniczej, leśnych zasobów genetycznych, walorów krajobrazowych,

b) nowe zalesienia nieużytków oraz innych gruntów nadających się pod zalesienia zgodnie z wymogami przepisów odrębnych, wyznaczonych graficznie w planie;

2) dopuszczenia:

a) adaptacja istniejącej zabudowy,

b) trasy turystyczne, rowerowe i hippiczne, ścieżki dydaktyczne i miejsca widokowe,

c) drogi wewnętrzne, dojazdy do sąsiednich pól i zagród;

3) ograniczenia:

a) obowiązują ustalenia planu wynikające z wyznaczonych stref.

§ 23.1. Wyznacza się teren o symbolu **KDGP - drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego**: 1KDGP.

2. Ustalenia planu dla terenów o symbolach: KDGP obowiązują w granicach wyznaczonych na rysunku planu:

1) przeznaczenie terenu - krajowa droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego relacji Krzywa – Wrocław – Opole – Bytom – Kraków – Balice nr 94.

3. Dla terenów ustala się:

1) nakazy:

a) utrzymanie parametrów:

- szerokość w liniach rozgraniczających 50m,

- szerokość pasa jezdni dwukrotnie 11 metrów z pasem rozdziału szerokości 4 metry,

b) w przypadku przebudowy obowiązek budowy urządzeń do ujmowania i podczyszczania całości ścieków deszczowych oraz zabezpieczających wody i grunt przed skutkami wypadków i awarii;

2) zakazy:

a) umieszczanie reklam i szyldów;

3) dopuszczenia:

a) pozostawienie istniejącej w pasach drogowych zieleni przydrożnej o ile nie koliduje z prawidłowym utrzymaniem dróg oraz nie zakłóca warunków bezpieczeństwa ruchu,

b) realizacja zieleni oraz urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 24.1. Wyznacza się tereny o symbolach **KDZ – dróg publicznych klasy zbiorczej**: 1-3KDZ.

2. Ustalenia planu dla terenów o symbolach: KDZ obowiązują w granicach wyznaczonych na rysunku planu:

1) przeznaczenie terenu - powiatowa droga publiczna klasy zbiorczej.

3. Dla terenów ustala się:

1) nakazy:

a) utrzymanie parametrów:

- szerokość w liniach rozgraniczających 20m,

- szerokość pasa jezdni według przepisów odrębnych,

b) w przypadku przebudowy obowiązek budowy urządzeń do ujmowania i podczyszczania całości ścieków deszczowych oraz zabezpieczających wody i grunt przed skutkami wypadków i awarii według przepisów odrębnych,

- c) pozostawienie istniejących w pasach drogowych obiektów uznanych za zabytki kultury materialnej - takie jak kapliczki i krzyże przydrożne,
- d) wykonania, w terenach zabudowanych, chodnika po obydwu stronach jezdni;
- 2) dopuszczenia:
 - a) pozostawienie istniejącej w pasach drogowych zieleni przydrożnej o ile nie koliduje z prawidłowym utrzymaniem dróg oraz nie zakłóca warunków bezpieczeństwa ruchu,
 - b) realizacja zieleni oraz urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - c) zachowanie istniejącego stanu zagospodarowania (ogrodzeń, obiektów, innych trwałych urządzeń) na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - d) wydzielanie ścieżek rowerowych,
 - e) ograniczenie parametru szerokości w liniach rozgraniczających do stanu istniejącego.

§ 25.1. Wyznacza się tereny o symbolach **KDL - dróg publicznych klasy lokalnej**: 1KDL.

2. Ustalenia planu dla terenów o symbolach: KDL obowiązują w granicach wyznaczonych na rysunku planu:

- 1) przeznaczenie terenu - powiatowa lub gminna droga publiczna klasy lokalnej.

3. Dla terenów ustala się:

1) nakazy:

a) utrzymanie parametrów:

- szerokość w liniach rozgraniczających 15 m,
- szerokość pasa jezdni według przepisów odrębnych,

b) w przypadku przebudowy obowiązek budowy urządzeń do ujmowania i podczyszczania całości ścieków deszczowych oraz zabezpieczających wody i grunt przed skutkami wypadków i awarii według przepisów odrębnych,

c) pozostawienie istniejących w pasach drogowych obiektów uznanych za zabytki kultury materialnej - takie jak kapliczki i krzyże przydrożne,

d) wykonania, w terenach zabudowanych, chodnika po obydwu stronach jezdni;

2) dopuszczenia:

a) pozostawienie istniejącej w pasach drogowych zieleni przydrożnej o ile nie koliduje z prawidłowym utrzymaniem dróg oraz nie zakłóca warunków bezpieczeństwa ruchu,

b) realizacja zieleni oraz urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

c) zachowanie istniejącego stanu zagospodarowania (ogrodzeń, obiektów, innych trwałych urządzeń) na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

d) wydzielanie ścieżek rowerowych,

e) ograniczenie parametru szerokości w liniach rozgraniczających do stanu istniejącego.

§ 26.1. Wyznacza się tereny o symbolach **KDD - dróg publicznych klasy dojazdowej**: 5KDD.

2. Ustalenia planu dla terenów o symbolach: KDD obowiązują w granicach wyznaczonych na rysunku planu:

- 1) przeznaczenie terenu - gminna droga publiczna klasy dojazdowej.

3. Dla terenów ustala się:

1) nakazy:

a) utrzymanie parametrów:

- szerokość w liniach rozgraniczających 10 m,
- szerokość pasa jezdni minimum 5 metrów według przepisów odrębnych,

b) wykonanie placów do zawracania zgodnie z przepisami odrębnymi na końcach dróg bez przejazdu,

c) pozostawienie istniejących w pasach drogowych obiektów uznanych za zabytki kultury materialnej - takie jak kapliczki i krzyże przydrożne;

2) dopuszczenia:

a) pozostawienie istniejącej w pasach drogowych zieleni przydrożnej o ile nie koliduje z prawidłowym utrzymaniem dróg oraz nie zakłóca warunków bezpieczeństwa ruchu,

b) realizacja zieleni oraz urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

- c) zachowanie istniejącego stanu zagospodarowania (ogrodzeń, obiektów, innych trwałych urządzeń) na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- d) wydzielanie ścieżek rowerowych,
- e) ograniczenie parametru szerokości w liniach rozgraniczających do stanu istniejącego.

§ 27.1. Wyznacza się tereny o symbolach **KDW – dróg wewnętrznych i ciągów pieszo - jezdnych**: 1- 9KDW.

2. Ustalenia planu dla terenów o symbolach: KDW obowiązują w granicach wyznaczonych na rysunku planu:

1) przeznaczenie terenu – droga wewnętrzna – ciąg pieszo - jezdny.

3. Dla terenów ustala się:

1) nakazy:

a) utrzymanie parametrów:

- szerokość w liniach rozgraniczających 8 m,

- szerokość pasa jezdni minimum 6 metrów,

b) wykonanie placów do zawracania zgodnie z przepisami odrębnymi na końcach dróg bez przejazdu,

c) pozostawienie istniejących w pasach drogowych obiektów uznanych za zabytki kultury materialnej - takie jak kapliczki i krzyże przydrożne;

2) dopuszczenia:

a) pozostawienie istniejącej w pasach drogowych zieleni przydrożnej o ile nie koliduje z prawidłowym utrzymaniem dróg oraz nie zakłóca warunków bezpieczeństwa ruchu,

b) realizacja zieleni oraz urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

c) zachowanie istniejącego stanu zagospodarowania (ogrodzeń, obiektów, innych trwałych urządzeń) na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

d) wydzielanie ścieżek rowerowych,

e) ograniczenie parametru szerokości w liniach rozgraniczających do stanu istniejącego.

Rozdział 7

Ustalenia szczegółowe

§ 28.1. W planie dla każdego z terenów, wyznaczonych w rysunku planu liniami rozgraniczającymi, obowiązują indywidualne ustalenia parametryczne i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zdefiniowane i zestawione poniżej w formie tabelarycznej.

2. w tabelach podano oznaczenia i parametry:

1) kolumna 1 - numer i symbol terenu;

2) kolumna 2 - procent terenów zabudowanych Pz;

3) kolumna 3 - procent terenów biologicznie czynnych Pb;

4) kolumna 4 - wysokość zabudowy;

5) kolumna 5 - obowiązujące dla terenu ustalenia strefowe.

§ 29.1. Dla terenów położonych w miejscowości Falmirowice ustala się:

1) dla terenów MN1:

1	2	3	4	5
1MN1	30	40	2k/10m	W, SN
2 MN1	30	40	2k/10m	SN
3 MN1	30	40	2k/10m	---
4 MN1	30	40	2k/10m	---
5 MN1	30	40	2k/10m	WN

2) dla terenów MN2:

1	2	3	4	5
1MN2	40	25	2k/10m	---
2 MN2	30	40	2k/10m	SN

3 MN2	40	25	2k/10m	---
4 MN2	40	25	2k/10m	---
5 MN2	40	25	2k/10m	---
6 MN2	40	25	2k/10m	---
7 MN2	30	40	2k/10m	SN
8 MN2	40	25	2k/10m	---
9 MN2	40	25	2k/10m	---
10 MN2	40	25	2k/10m	---

3) dla terenów UC:

1	2	3	4	5
1UC	70	indywidualnie	3k/16m	---

4) dla terenów PP:

1	2	3	4	5
1PP	80	10	3k/16m	SN
2 PP	80	10	3k/16m	SN
3 PP	80	10	3k/16m	SN

5) dla terenów R1:

1	2	3	4	5
1 R1	10	70	2k/10m	---
2 R1	10	70	2k/10m	---
3 R1	10	70	2k/10m	W, SN
4 R1	10	70	2k/10m	W, SN, WN
5 R1	10	70	2k/10m	---
6 R1	10	70	2k/10m	SN, WN
7 R1	10	70	2k/10m	SN
8 R1	10	70	2k/10m	SN, WN

6) dla terenów ZL:

1	2	3	4	5
1ZL	---	---	---	SOS2, WN
2 ZL	---	---	---	SOS2
3 ZL	---	---	---	---
4 ZL	---	---	---	SK-5.14
5 ZL	---	---	---	SK-5.5, WN
6 ZL	---	---	---	WN
7 ZL	---	---	---	---
8 ZL	---	---	---	---
9 ZL	---	---	---	---
10 ZL	---	---	---	---
11 ZL	---	---	---	---
12 ZL	---	---	---	---
13 ZL	---	---	---	---
14 ZL	---	---	---	SK-5.1, SK-5.5, SK-5.8

7) dla terenów ZLd:

1	2	3	4	5
1ZLd	---	---	---	WN
2 ZLd	---	---	---	WN
3 ZLd	---	---	---	---

4 ZLd	---	---	---	---
5 ZLd	---	---	---	---

ROZDZIAŁ 8

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami

§ 30.1. W planie określa się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej tj.: sieci, przyłączy, obiektów technologicznych i inżynierskich (niebędących terenem), które położone są w granicach innych wyodrębnionych w planie terenów o różnym przeznaczeniu (w tym w terenach drogowych i kolejowych).

2. Ilekroć w planie jest mowa o uzbrojeniu terenu (działki) lub infrastrukturze technicznej, dla wszystkich rodzajów infrastruktury technicznej obowiązują następujące ustalenia ogólne:

1) ustala się w pierwszej kolejności realizację nowych elementów infrastruktury technicznej w granicach linii rozgraniczających dróg. Lokalizowanie w pasie drogowym urządzeń i obiektów niezwiązanych z gospodarką drogową lub potrzebami ruchu, może nastąpić zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach ich realizację poza ww. liniami pod warunkiem, że planowane przebiegi nie są kolizyjne z pozostałymi ustaleniami planu;

3) przebiegi przyłączy do projektowanych obiektów, lokalizacja nowych budowli inżynierskich itp. inwestycji, które nie posiadają swojego jednoznacznego graficznego oznaczenia w rysunku planu, a określone są, lub wynikają z tekstu uchwały bądź przepisów odrębnych, mogą być realizowane na bieżąco zgodnie z potrzebami wnioskodawców oraz możliwościami poszczególnych dysponentów i użytkowników mediów, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;

4) wszelkie oznaczone na rysunku planu przebiegi sieci odnoszą się do podstawowego systemu zasilania i obsługi;

5) wydzielanie niezależnych nieruchomości dla inwestycji liniowych lub obiektów technologicznych możliwe jest niezależnie od ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów, jeśli tego wymagają aktualnie obowiązujące przepisy odrębne i nienaruszone są pozostałe ustalenia planu;

6) ustala się, iż w przypadkach planowania jakichkolwiek prac związanych z remontem, przebudową, przekładką lub budową nowych elementów infrastruktury technicznej, należy zachować obowiązujące odległości od pozostałych elementów uzbrojenia i zagospodarowania wg przepisów odrębnych, a także należy posiadać aktualne warunki techniczne i uzgodnienia, wydane przez właścicieli i dysponentów poszczególnych mediów, dotyczące konkretnego przedsięwzięcia budowlanego;

7) przebudowy i modernizacje systemów infrastruktury technicznej należy realizować wyprzedzająco lub równoległe z docelowym programem modernizacji całego obszaru przestrzeni publicznej;

8) dopuszcza się realizację nowej infrastruktury (po modernizacji obszaru przestrzeni publicznej), pod rygorem bezwzględnej doprowadzenia całości terenu do stanu poprzedzającego inwestycje, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dla wszystkich terenów (działek) ustala się w zależności od potrzeb wyposażenie w sieci: wodociagową - W, elektroenergetyczną - E, kanalizację sanitarną i deszczową - K, ciepłowniczą - C, gazową - G a także teletechniczną - T oraz inne niewymienione z nazwy - I, wraz ze związanymi z nimi urządzeniami wynikającymi z przepisów odrębnych oraz przynależnymi im pasami obsługi technicznej.

4. Dla poszczególnych terenów (działek) w zależności od specyfiki przeznaczenia ustalonego w planie, uzależnia się możliwość realizacji przedsięwzięć od:

1) zapewnienia dla nich dostawy wody zgodnych z ustaleniami § 30 ust. 6 i energii elektrycznej, zgodnych z ustaleniami § 30 ust. 7;

2) rozwiązania dla nich problemów gospodarki ściekowej, zgodnych z ustaleniami § 30 ust. 8;

3) rozwiązania dla nich problemów w zakresie dostawy energii cieplnej i gazu, zgodnych z ustaleniami § 30 ust. 9 i 10.

5. Dla poszczególnych terenów (działek) w zależności od specyfiki przeznaczenia ustalonego w planie, możliwość realizacji przedsięwzięć stymuluje rozwój:

- 1) sieci teletechnicznych, zgodnie z ustaleniami § 30 ust. 11;
- 2) sieci innych niewymienionych, zgodnie z ustaleniami § 30 ust. 12.

6. W zależności od potrzeb zagwarantowanie pełnego pokrycia zapotrzebowania na wodę z istniejącej i rozbudowywanej gminnej sieci wodociągowej W, z dopuszczeniem (lokalnie) użytkownika studni pod warunkiem zbadania przydatności ujęcia (np. dla celów bytowych, technologicznych, ppoż. itp.)

7. W zależności od potrzeb zagwarantowanie pełnego pokrycia zapotrzebowania na energię elektryczną z istniejącej i rozbudowywanej sieci elektroenergetycznej E, z uwzględnieniem następujących uwarunkowań:

- 1) realizacji linii kablowych podziemnych, nie wykluczając możliwości realizacji napowietrznych linii energetycznych;
- 2) lokalizacji nowych stacji transformatorowych na działkach wydzielonych, będących we władaniu dostawcy energii, w terenach zielonych, bądź w granicach terenów pozostałych funkcji;
- 3) wyznacza się obszar obsługi technicznej dla linii 15 kV (sieci SN) o szerokości 16 m (po 8 m od osi linii), oznaczony na rysunku planu jako strefa techniczna linii średniego napięcia;
- 4) wyznacza się wzdłuż linii 110 kV strefę ograniczonego użytkowania, obejmującą obszar zlokalizowany bezpośrednio pod linią oraz pasy terenu o szerokości 15 m od skrajnego przewodu linii, po obu jej stronach.

8. W zależności od potrzeb zagwarantowanie odprowadzenia ścieków do istniejącego i rozbudowywanego systemu sieci kanalizacyjnej K, pod warunkiem, że ścieki sanitarne i wody deszczowe będą odpowiadać parametrom o których mowa w przepisach odrębnych, a także z uwzględnieniem następujących uwarunkowań:

- 1) lokalizacja nowej sieci kanalizacyjnej w liniach rozgraniczających dróg z uwzględnieniem przepisów odrębnych, w oparciu o koncepcję programową kanalizacji sanitarnej oraz konieczną dokumentację techniczną, w uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi, w szczególnych przypadkach dopuszcza się przebieg kanałów przez tereny działek prywatnych – po uzyskaniu zgody ich właścicieli;
- 2) wprowadza się zakaz odprowadzania i gromadzenia ścieków w zbiornikach bezodpływowych (przepis obowiązuje dopiero po realizacji docelowego systemu sieci kanalizacyjnej);
- 3) wprowadza się zakaz stosowania systemów indywidualnych lub grupowych oczyszczania ścieków z odprowadzeniem do wód lub ziemi (przepis obowiązuje dopiero po realizacji docelowego systemu sieci kanalizacyjnej);
- 4) lokalizacja nowych obiektów technologicznych (przepompowni) tylko na działkach wydzielonych będących we władaniu dysponenta sieci;
- 5) odwadniania parkingów wydzielonych, placów manewrowych, postojowych i magazynowo składowych do kanalizacji deszczowej, po ich uprzednim podczyszczeniu i spełnieniu wymogów przepisów odrębnych;
- 6) w razie braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych.

9. W zależności od potrzeb, dopuszcza się możliwość pokrycia zapotrzebowania na ciepło - co, z lokalnych sieci ciepłowniczych:

- 1) dopuszcza się lokalizację nowych sieci ciepłowniczych w liniach rozgraniczających dróg z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 2) ustala się likwidację lokalnych, małych i nisko sprawnych kotłowni węglowych, zamieniając je na źródła zasilane „czystymi” paliwami lub włączając do systemów zasilanych ze źródeł wysoko sprawnych;
- 3) ustala się w obiektach nowych i modernizowanych obowiązek stosowania tzw. „czystych” paliw, które ograniczają wielkość emisji i zanieczyszczeń powietrza;
- 4) dopuszcza się możliwość pokrycia zapotrzebowania w ciepło realizowane w oparciu o zasilanie energią elektryczną.

10. W zależności od potrzeb zapewnienie pokrycia zapotrzebowania na gaz z rozbudowywanej sieci gazowej G, dla celów bytowych, przemysłowych i oraz celów grzewczych, z uwzględnieniem następujących uwarunkowań:

- 1) odległości podstawowe projektowanych gazociągów od obiektów terenowych w zależności od rodzaju obiektu określają przepisy odrębne.

11. Zapewnienie dostępu do istniejącej i rozbudowanej sieci telekomunikacyjnej z dążeniem do skablowania sieci;

1) dopuszcza się lokalizację nowych anten telefonii bezprzewodowych itp. w granicach samodzielnych działek lub na obiektach, które nie podlegają ochronie ze względów konserwatorskich, w miejscach nieekspozowanych, przy zachowaniu wszystkich wymogów lokalizacyjnych i formalno prawnych;

2) zakaz lokalizacji stacji, urządzeń nadawczych i centrali telekomunikacyjnych w bezpośrednim sąsiedztwie, to jest w odległości mniejszej niż 30m od budynków funkcji MN1, MN2.

12. Możliwość realizacji sieci innych tj.: telewizja kablowa, alarmowa, itp.

§ 31. W zakresie gospodarowania odpadami ustala się:

1) dla całego obszaru objętego planem obowiązuje zakaz składowania, utylizacji i przetwarzania odpadów komunalnych;

2) dopuszcza się krótkoterminowe gromadzenia odpadów komunalnych i odpadów produkcyjnych w granicach działek na których są wytwarzane;

3) dopuszcza się utworzenie punktu odbioru i tymczasowego magazynowania odpadów niebezpiecznych (baterie, akumulatory, świetlówki, przepracowane oleje itp.) przy zachowaniu wszystkich ustaleń strefowych;

4) dla prowadzenia prawidłowej gospodarki odpadami wprowadza się wymóg dla planowanych w tym terenie nowych funkcji: minimalizacji ilości wytwarzania odpadów, segregacji (ze szczególnym uwzględnieniem ewentualnych odpadów niebezpiecznych) zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami;

5) nakaz selektywnego gromadzenia i poddanie unieszkodliwianiu odpadów medycznych powstających w związku z udzielaniem świadczeń zdrowotnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

6) nakaz wyposażenia terenów intensywnego ruchu pieszego i rowerowego KDP, w urządzenia do gromadzenia odpadów, dostosowane do technologii ich wywozu i utylizacji;

7) zakaz prowadzenia gospodarki odpadami, mogącej mieć negatywny wpływ na wody powierzchniowe;

8) dla wszystkich posesji obowiązek zawarcia odpowiednich umów (z uprawnionymi przedsiębiorstwami) zapewniających ciągły odbiór odpadów;

9) dla wszystkich podmiotów gospodarczych obowiązek posiadania uregulowanego stanu formalno prawnego z zakresu gospodarki odpadami, zgodnego z obowiązującymi przepisami.

Rozdział 9

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 32. Ustala się następujące zasady tymczasowego zagospodarowania części lub całości działki położonej w granicach terenu o innym przeznaczeniu podstawowym i dopuszczonym:

1) dopuszczenie realizacji zaplecza budowy oraz przedsięwzięć tymczasowych;

2) dopuszczenie realizacji nowych tymczasowych obiektów budowlanych niepołączonych trwale z gruntem, a także lokalizację tymczasowych terenowych parkingów z zastrzeżeniem, iż przedsięwzięcia spełnią wymogi wynikające z przepisów odrębnych oraz ustaleń szczegółowych planu;

3) dopuszczenie realizacji tymczasowych urządzeń i obiektów reklamowych;

4) w momencie pojawienia się, w odniesieniu do konkretnego terenu, realnych, związanych z konkretnym inwestorem możliwości realizacji podstawowego jego przeznaczenia, dopuszczone zagospodarowanie i zabudowa tymczasowa winna niezwłocznie ulec likwidacji, w trybie wynikającym z przepisów odrębnych.

Rozdział 10

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

§ 33.1. W obszarze objętym planem nie występują tereny zamknięte.

2. W obszarze objętym planem nie występują obszary górnicze oraz tereny górnicze.

3. W obszarze objętym planem nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi.

4. W obszarze objętym planem nie występują obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

Rozdział 11

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 34.1. Zasady dokonywania podziałów geodezyjnych terenów, w tym wydzielenia terenów dróg, należy przyjmować zgodnie z ustaleniami graficznymi rysunku planu oraz odpowiednimi ustaleniami tekstowymi uchwały.

2. Wydzielenia części działek przejmowanych pod drogi publiczne winny następować przy jednoczesnej ścisłej koordynacji: projektu planowanej nowej lub przebudowywanej drogi publicznej, z uwzględnieniem jej istniejących i planowanych elementów uzbrojenia technicznego terenu oraz wstępnego projektu podziału nieruchomości pod pas drogowy wytyczany w normatywnych liniach rozgraniczających, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych.

3. W terenach, dla których nie określa się szczegółowych zasad wydzielenia działek, w tym scalania i podziału wewnątrz poszczególnych terenów, podziałów należy dokonywać zgodnie z: przepisami odrębnymi i ustalonymi w planie dla poszczególnych przeznaczeń, minimalnymi szerokościami działek budowlanych i minimalnymi ich powierzchniami, a także z odpowiednimi ustaleniami tekstowymi uchwały.

4. W przypadku tyczenia w terenie wyznaczonych w planie linii rozgraniczających dla terenów oraz terenów dróg, z uwagi na grafikę i przyjętą w rysunku planu odpowiednią grubość linii, za punkt odniesienia tyczenia przyjmuje się środek osi danej linii rozgraniczającej.

Rozdział 12

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 35. Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę opłat od wzrostu wartości nieruchomości z tytułu uchwalenia planu w wysokości:

- 1) tereny funkcji MN1, MN2 – 15%;
- 2) tereny funkcji UC, PP - 10%.

Rozdział 13

Ustalenia końcowe

§ 36.1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chrzęstowice.

2. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego i BIP.

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

Przewodniczący
Rady Gminy
Rafał Bartek

