

Projekt uchwały nie budzi
wątpliwości pod względem
formalno - prawnym

**UCHWAŁA NR XVI...G.../2012
RADY MIEJSKIEJ W GOGOLINIE**

RADCA PRAWNY

z dnia 07...marca... 2012 r.

Edyta
Elżbieta Mikitów-Paluro

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kamionek

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. 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 2004r. 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, Nr 149, poz.887 i Nr 217, poz. 1281), oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz.1492, z 2005r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2007r. Nr 127, poz. 880, z 2008r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220 poz. 1413, z 2010r. 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 2011r. Nr 32, poz. 159 i Nr 153 poz. 901), w związku z uchwałą Nr XLV/382/2010 Rady Miejskiej w Gogolinie z dnia 29 kwietnia 2010r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kamionek, 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 uchwała, co następuje:

DZIAŁ I

Przepisy ogólne

Rozdział I

Zakres i przedmiot ustaleń planu

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Kamionek, zwany w dalszej treści planem, który obejmuje obszar istniejącej i planowanej zabudowy wraz z przyległymi terenami rolnymi i leśnymi.

2. Granice terenu objętego planem określone są na rysunku w skali 1: 1000, 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 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 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

2. Załączniki nr 2 i 3, o których mowa w ust. 1, nie są ustaleniami planu.

§ 3. 1. W planie określono:

- 1) w § 10 - 11 – przeznaczenie terenów;
- 2) w § 12 - 13 – zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) w § 14 - 16 – zasady ochrony środowiska i przyrody, w tym lokalizacje i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska i terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, a także szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w zabudowie;
- 4) w § 17 - 19 - 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 § 20, 21 - ogólne wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) w § 22 – parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 7) w § 23, 24 - zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji;
- 8) w § 25 - 32 - zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 9) w § 33 - 48 – szczegółowe przeznaczenie terenów oraz zasady ich zabudowy i zagospodarowania, w tym – odpowiednio do przeznaczenia terenu – indywidualne parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, a także szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości oraz szczegółowe wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 10) w § 49 – stawki procentowe, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 11) w § 50 – 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 uwzględnionymi w ust. 1 pkt 3 i 4, w tym terenów górniczych, terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi i terenów 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) obszar ochrony walorów kulturowych;
- 6) zabytki architektury objęte ochroną konserwatorską niniejszym planem;
- 7) zabytek archeologiczny objęty ochroną konserwatorską niniejszym planem;
- 8) budynki kształtujące historyczny układ zabudowy;
- 9) obowiązujący układ nowych budynków;
- 10) grunty rolne dopuszczone do zalesienia;
- 11) pas terenu rezerwowany pod planowaną drogę;
- 12) odcinek drogi przewidziany docelowo do likwidacji.

2. Pozostałe elementy oznaczone graficznie na rysunku planu są:

- 1) w przypadku elementów projektowanych - postulatywnymi (proponowanymi, ale nieobowiązującymi) ustaleniami planu;
- 2) w 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 hotelowe,

handlu detalicznego, gastronomii, inne usługi socjalne, bytowe i biurowe, a także rzemiosło usługowe służące obsłudze ludności, z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sali sprzedaży większej niż 300 m² oraz usług technicznych i motoryzacyjnych;

- 5) **usługi bytowe** – usługizaspokajające 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.;
- 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 mieszkaniem właściciela zakładu;
- 10) **standard jakości środowiska i standardy emisyjne** – w znaczeniu określonym w przepisach z zakresu ochrony środowiska;
- 11) **działalność o ograniczonej uciążliwości** – działalność gospodarcza bez przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 12) **działalność nieuciążliwa** – działalność gospodarcza obejmująca rodzaje przedsięwzięć, które nie wymagają sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko na podstawie przepisów odrębnych oraz na podstawie decyzji właściwego organu;
- 13) **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, ciągach pieszo-jezdnym 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 klasy lokalnej,

z wykluczeniem lokali rozrywkowych i nocnych, tj. lokali z imprezami tanecznymi oraz lokali działających po godzinie 22⁰⁰ ;
- 14) **obiekt** – obiekt budowlany, lokal mieszkalny lub użytkowy, urządzenie budowlane;
- 15) **budynek podstawowy** - budynek o funkcji takiej jak przeznaczenie terenu;
- 16) **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;
- 17) **budynek gospodarczy** – w rozumieniu przepisów budowlanych;
- 18) **zieleń towarzysząca** – na terenach zabudowy - zieleń ozdobna, rekreacyjna, izolacyjna oraz ogrody przydomowe, na terenach rolniczych niezabudowanych – zadrzewienia śródpolne;
- 19) **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;
- 20) **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;

- 21) **ciąg zabudowy** – ciąg budynków usytuowanych w pierwszej linii zabudowy na działkach przylegających do siebie granicami bocznymi oraz przylegających frontem do tej samej ulicy;
- 22) **budynek sąsiedni** – najbliższy istniejący budynek w tym samym ciągu zabudowy;
- 23) **planowana ulica i planowana droga** – ulica i droga wydzielona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 24) **podział parcelacyjny** – podział geodezyjny mający na celu wydzielanie nowych działek budowlanych;
- 25) **wskaźniki urbanistyczne** - wskaźniki: powierzchni zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej, miejsc parkingowych;
- 26) **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;
- 27) **wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej** - procentowy stosunek powierzchni biologicznie czynnej na danym terenie lub działce budowlanej do powierzchni tego terenu lub działki budowlanej;
- 28) **rozbudowa** – również nadbudowa;
- 29) **wymiana** – budowa nowego budynku w obrysie budynku, który uległ rozbiórce;
- 30) **adaptacja** – zmiana sposobu użytkowania budynku lub lokalu wraz z niezbędną dla tej zmiany przebudową a także rozbudową;
- 31) **rodzaje dachów** :
 - a) dach płaski – dach o nachyleniu podstawowych połaci pod kątem do 14° ,
 - b) dach niski – dach o nachyleniu podstawowych połaci pod kątem w granicach 15° - 29° ,
 - c) dach wysoki – dach o nachyleniu podstawowych połaci pod kątem w granicach 30° - 45° ;
- 32) **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, adaptować a także zmieniać sposób użytkowania istniejących obiektów lub ich części, zgodnie z przeznaczeniem terenu;
- 2) lokalizować budynki 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 zieleni towarzyszącą oraz lokalizować obiekty małej architektury podnoszące walory estetyczne i użytkowe terenów;

z uwzględnieniem zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego 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 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, 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 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 szczególnych.

Rozdział 3 Przeznaczenie terenów

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

1) teren zabudowy rzemieślniczej oznaczony na rysunku planu symbolem **MP**;

2) tereny zabudowy usługowej, w tym:

a) teren usług komercyjnych handlowych oznaczony na rysunku planu symbolem **UKh**,

b) teren usług publicznych oświaty oznaczony na rysunku planu symbolem **UPo**,

c) teren usług publicznych opieki społecznej oznaczony na rysunku planu symbolem **UPc**,

d) teren sportu i rekreacji oznaczony na rysunku planu symbolem **US**;

3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;

4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczoną zabudową zagrodową oznaczone na rysunku planu symbolem **MN(RM)**;

5) tereny rolnicze oznaczone na rysunku planu symbolem **R** ;

6) tereny zieleni, w tym:

a) tereny ogrodów i sadów oznaczone na rysunku planu symbolem **RO**,

b) teren zieleni urządzonej oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP**,

c) tereny lasów oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**;

7) tereny komunikacji, w tym:

a) teren placu publicznego oznaczony na rysunku planu symbolem **KPP** ,

b) tereny dróg lokalnych oznaczone na rysunku planu symbolem **KDL** ,

c) tereny ulic dojazdowych oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD** ,

d) tereny publicznych ciągów pieszo-jezdných oznaczone na rysunku planu symbolem **KDP**,

e) tereny ciągów pieszych oznaczone na rysunku planu symbolem **KP** .

§ 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, 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 zabudowy:

- 1) wysokość budynku nowego lub nadbudowywanego nie może przekroczyć wysokości najwyższego budynku w tym samym ciągu zabudowy;
- 2) rodzaj dachu i kierunek głównej kalenicy dachu – jak dach w budynku sąsiednim lub jak dach przeważającej ilości budynków w tym samym ciągu zabudowy, z zastrzeżeniem ust. 3.

3. Zakazuje się 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.

Rozdział 5 **Zasady ochrony środowiska i przyrody**

§ 14. 1. Na gruntach rolnych, znajdujących się w granicach obszaru Natura 2000 „Kamień Śląski”, wyklucza się znaczące zmiany formy użytkowania gruntów.

2. Przy zmianach zagospodarowania terenów należy zachować i kształtować istniejącą oraz urządzać nową zieleń o funkcji estetycznej, wypoczynkowej, izolacyjnej i krajobrazowej wskazanej na rysunku planu, odpowiednio do warunków siedliskowych i funkcji terenów, z uwzględnieniem przepisów szczegółowych. Dopuszcza się na terenie ZP zmiany adaptacyjne, dostosowujące tą zieleń do funkcji użytkowych terenu.

§ 15. 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 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 zbiorników na gnojowicę o wielkości odpowiedniej do wielkości inwentarza.

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

- 1) na całym obszarze objętym planem:
 - a) 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,
 - b) działalność gospodarcza oraz rolnicza nie może powodować uciążliwości dla zabudowy mieszkaniowej na działkach sąsiednich, w tym uciążliwości zapachowej,
 - c) na terenach zabudowy usługowej oraz na działkach z obiektami chowu i hodowli zwierząt zaleca się – w miarę możliwości - stosowanie pasów zieleni izolacyjnej zimozielonej wzdłuż granic z sąsiednimi działkami, na których znajdują się budynki mieszkalne;
- 2) 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;
- 3) w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu obowiązują odpowiednio przepisy odrębne:
 - a) dla terenów 2MN - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- b) dla terenów 1MN i 3MN(RM) - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej i zabudowy zagrodowej,
 - c) dla terenu UPo – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym przebywaniem dzieci i młodzieży,
 - d) dla terenu UPc – jak dla terenów domów opieki społecznej;
- 4) na całym terenie objętym planem wyklucza się stosowanie urządzeń grzewczych o niskiej sprawności spalania; zaleca się stosowanie nowoczesnych, energo- i materiałoozczędnych urządzeń grzewczych wykorzystujących niskoemisyjne paliwa, w tym szczególnie: drewno, gaz ziemny, lekki olej opałowy, biomasę oraz energię słoneczną;
- 5) obiekty budowlane przy liniach elektroenergetycznych 15 kV należy lokalizować z zachowaniem odległości wymaganych na podstawie przepisów odrębnych.

Rozdział 6

Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 17. 1. Obejmuje się ochroną konserwatorską następujące zabytki architektury ujęte w gminnej ewidencji zabytków: kaplica - dzwonnica nad stawem przy Pl. Stawowym, dom przy Pl. Stawowym 10, zagroda (dom i budynek gospodarczy) przy Pl. Stawowym 15, dom przy ul. Kopernika 7.

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

1) należy:

- a) zachować istniejącą formę architektoniczną budynków, tj. gabaryty i geometrię dachu, a także rodzaj materiału pokrycia dachu i wykończenia ścian zewnętrznych oraz zachowane historyczne elementy konstrukcji budynków i wykończenia wnętrz,
 - b) odpowiednio do stanu zachowania – zachować lub przywrócić oryginalny wygląd zewnętrznych otworów okiennych i drzwiowych oraz zewnętrzny detal architektoniczny;
- 2) dopuszcza się odstępstwa od warunków określonych w pkt 1, pod warunkiem uzyskania pozytywnej opinii organu właściwego do spraw ochrony zabytków;
- 3) dopuszcza się rozbiórkę zabytków architektury wymienionych w ust. 1, z wyłączeniem kaplicy – dzwonnicy, w przypadkach uzasadnionych bardzo złym stanem technicznym, po wykonaniu dokumentacji dla celów archiwalnych, w zakresie uzgodnionym z organem właściwym do spraw ochrony zabytków.

§ 18. W stosunku do nowej zabudowy oraz budynków przebudowywanych i rozbudowywanych na obszarze ochrony walorów kulturowych, obejmujących historycznie ukształtowany układ ruralistyczny, ustala się wymagania:

- 1) należy zachować zasadniczy układ istniejącej zabudowy pochodzącej sprzed 1945r.;
- 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 usytuowania względem drogi i kierunku kalenicy dachu, z uwzględnieniem obowiązującego układu nowych budynków, pokazanego na rysunku planu;
- 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. 4, w szczególności:
 - a) rzut prostokątny,
 - b) szerokość elewacji szczytowej nie większa niż 10m,
 - c) dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie podstawowych połaci, z możliwością dachów jednospadowych w budynkach gospodarczych, sytuowanych w granicy działki,
 - 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.

§ 19. 1. Obejmuje się ochroną konserwatorską zabytek archeologiczny ujęty w ewidencji wojewódzkiego konserwatora zabytków - stanowisko archeologiczne nr ewid. 1 (osada koniec XV pocz. XVI w.).

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

Rozdział 7

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

§ 20. 1. Za przestrzenie publiczne uznaje się następujące tereny:

- 1) teren zieleni urządzonej ZP;
- 2) teren placu KPP;
- 3) tereny ulic 1KDL, 1KDD, 2KDD oraz ciągów pieszo-jezdných 1KDP, 2 KDP.

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 terenie ZP,
 - b) na drzewach,
 - c) na obiektach 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.

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

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

§ 22. Obowiązują parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustalone indywidualnie dla poszczególnych terenów w przepisach szczegółowych.

Rozdział 8

Ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji

§ 23. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów zainwestowania przez sieć istniejących i projektowanych ulic oraz dróg lokalnych, dojazdowych i ciągów pieszo-jezdných, określonych na rysunku planu, bez ograniczeń.

2. Ustalenia szczegółowe dla ulic i dróg określają przepisy szczegółowe.

3. Dopuszcza się:

- 1) etapową budowę nowych i rozbudowę istniejących ulic i dróg;
- 2) przebudowę oraz remonty ulic i dróg w istniejących granicach własności z zachowaniem dotychczasowych parametrów drogi.

4. 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 budynki i 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 obiektów, o których mowa w pkt 3 wymaga zgody zarządcy drogi;
- 5) nowe i modernizowane 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.

5. W celu zabezpieczenia kierunkowych potrzeb rozwoju układu komunikacyjnego oraz poprawy warunków komunikacyjnych wyznacza się:

- 1) pas terenu rezerwowany pod planowaną drogę dla budowy obwodnicy wsi na trasie Dąbrówka – Kamień Śląski w granicach terenu rolniczego R o szerokości 12m;
- 2) odcinek drogi przewidywany docelowo do likwidacji.

6. Zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 5, określają przepisy szczegółowe.

§ 24. 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) zabudowa jednorodzinna – 2mp/1dom;
- 2) biura i budynki administracji – 1mp/30-40 m² pow. użytkowej;
- 3) pomieszczenia o dużej częstotliwości odwiedzających (praktyki lekarskie, poczta, biura wysyłkowe) – 1mo/20-30 m² pow. użytkowej, lecz nie mniej niż 1mp;
- 4) sklepy do 700 m² pow. użytkowej – 1mp/30-50 m² pow. użytkowej, ale nie mniej niż 2 mp/na 1 sklep;
- 5) boisko sportowe – 1mp/50 m² pow. urządzeń sportowych lub pow. użytkowej hali + 1mp/10-15 odwiedzających;
- 6) korty tenisowe – 3mp/1 kort + 1mp/10-15 odwiedzających;
- 7) kręgielnie – 1mp/1tor;
- 8) restauracje – 1mp/4-8 m² pow. sali dla gości;
- 9) salony gry – 1mp/10-20 m² pow. użytkowej sali z maszynami, ale nie mniej niż 3mp;
- 10) hotele, pensjonaty – 1mp/4 łóżka;
- 11) przedszkola, żłobki – 1 mp/20/30 dzieci, ale nie mniej niż 2mp;
- 12) warsztaty samochodowe – 6 mp/1 stanowisko napraw;
- 13) myjnie samochodowe – 1mp/1 stanowisko do mycia;

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

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 25. 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.

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

2. Sieć, o której mowa w ust. 1, musi zapewniać zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 27. 1. Odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych do istniejących i projektowanych odcinków sieci kanalizacji sanitarnej. Wyklucza się nowe zbiorniki bezodpływowe oraz przydomowe oczyszczalnie ścieków.

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

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

§ 28. 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.

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.

§ 29. 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 15/0,4kV 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 1,5m 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.

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

2. Nie ogranicza się – z zastrzeżeniem § 25 ust. 3 – możliwości rozbudowy kablowej sieci telekomunikacyjnej.

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

§ 31. Zaopatrzenie w energię ciepłą – ze źródeł indywidualnych.

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

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

DZIAŁ II
Przepisy szczegółowe
Rozdział 1

Tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej

§ 33. 1. Wyznacza się teren zabudowy rzemieślniczej oznaczony na rysunku planu symbolem MP.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, przeznaczona się pod zakład rzemieślniczy o ograniczonej uciążliwości z mieszkaniem właściciela zakładu w formie lokalu wbudowanego w budynku usługowym lub w formie budynku mieszkalnego jednorodzinnego.

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

- 1) obsługa komunikacyjna bezpośrednio z drogi 3KDL;
- 2) wyklucza się podziały parcelacyjne;
- 3) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – 11m, mierząc od osi istniejącej drogi;
- 4) teren pomiędzy linią rozgraniczającą ulic a linią zabudowy, poza niezbędnymi dojazdami, dojazdami i parkingami przeznaczyć na urządzenie zieleni ozdobnej;
- 5) w granicach terenu należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 24, wliczając miejsca garażowe;
- 6) dla terenu ustala się następujące wskaźniki urbanistyczne:
 - a) max. wskaźnik powierzchni zabudowy - 40,
 - b) min. wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 20;
- 7) wysokość budynku mieszkalnego - do dwóch kondygnacji nadziemnych nie wliczając poddasza, które można dodatkowo wykorzystać na cele użytkowe;
- 8) wysokość budynków produkcyjno-usługowych i gospodarczych – jedna kondygnacja;
- 9) geometria dachów:
 - a) w budynku mieszkalnym – dach wysoki dwu lub wielospadowy,
 - b) wysokość budynków produkcyjno-usługowych i gospodarczych – dowolne, ale tego samego rodzaju na całym terenie.

Rozdział 2
Tereny zabudowy usługowej

§ 34. 1. Wyznacza się teren usług komercyjnych handlowych, oznaczony na rysunku planu symbolem UKh, obejmujący teren istniejącego obiektu handlowego.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, przeznaczona się pod usługi handlowe z dopuszczeniem – uzupełniająco - usług gastronomicznych i innych usług użyteczności publicznej nie kolidujących z funkcją handlową i gastronomiczną.

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

- 1) obsługa komunikacyjna z ulicy 1KDL;
- 2) wyklucza się podziały parcelacyjne terenu;
- 3) linię istniejącą na terenie UKh zabudowy ustala się jako nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 4) w granicy terenu należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 24;
- 5) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych nie wliczając poddaszy, które można dodatkowo wykorzystać dla celów użytkowych;
- 6) zabudowa powinna być estetyczna, z trwałych materiałów, wyklucza się kioski i stragany z wyjątkiem sezonowych (np. świątecznych) kiermaszy.