

Uchwała Nr XXVI/219/2006
Rady Gminy w Polskiej Cerekwi
z dnia 2 marca 2006r.

w sprawie zmiany nr 1 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
zespołu wsi Polska Cerekiew – Ciężkowice -
wieś Polska Cerekiew ul. Raciborska – TERENY USŁUGOWE

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o *samorządzie gminnym* (jt. Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, ze zm.: Dz. U. z 2002r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806; z 2003r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568; z 2004r. Nr 116, poz. 1203 oraz z 2005r. Nr 172, poz. 1441) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.: Dz. U. z 2004r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492; z 2005r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087), Rada Gminy w Polskiej Cerekwi po stwierdzeniu zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Polska Cerekiew, uchwała co następuje:

DZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE

§1

1. Uchwała się zmianę nr 1 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu wsi Polska Cerekiew-Ciężkowice, zwaną w dalszej treści uchwały zmianą planu, obejmującą teren położony we wsi Polska Cerekiew przy ul. Raciborskiej, oznaczony symbolem UC (teren koncentracji usług komercyjnych) oraz IE (teren urządzeń zaopatrzenia w energię elektryczną) - działki o nr ewid. gruntu: 1452/4, 1452/6, 1452/15, 1452/17, 1452/18 i 1452/12 oraz 1447/19, 1447/20, 1447/21, 1447/22, 1447/25, 1447/26, 1447/27, 1447/28, 1447/32, 1447/36, 1447/37, 1447/40, 1447/41, 1447/42, 1447/43, 1447/44, 1447/45, 1447/48 i 1447/49 km. 7.
2. Szczegółowy przebieg granic terenu objętego zmianą planu przedstawia rysunek zmiany planu w skali 1 : 1000.
3. Integralną częścią uchwały są następujące załączniki:
 - 1) rysunek zmiany planu, o której mowa w ust. 2 – stanowiący załącznik nr 1,
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag – stanowiące załącznik nr 2,
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej – stanowiące załącznik nr 3.

§2

1. Zakres zmiany planu obejmuje:
 - 1) zmianę zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy terenu,
 - 2) zmianę oznaczeń terenów objętych zmianą planu,
 - 3) wprowadzenie ustaleń w zakresie wymaganych obowiązującymi przepisami, w szczególności ustawą o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*,
 - 4) zmianę rysunku planu na rysunek zmiany planu w skali 1 : 1000.
2. Przedmiotem ustaleń zmiany planu są tereny, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami literowymi i literowo-liczbowymi:
 - 1) U - zabudowy usługowej (§6 i §7),
 - 2) KP - placów publicznych (§8),
 - 3) KDP – ciągów komunikacyjnych (§9).
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 2, ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach również przeznaczenie dopuszczalne, a także warunki zabudowy i zagospodarowania terenów oraz warunki i zasady scalania i podziału nieruchomości z uwzględnieniem:
 - 1) zasad obsługi w z zakresie infrastruktury technicznej i komunalnej oraz wyposażenia w miejsca postojowe dla samochodów osobowych, określonych w §10 i §11,
 - 2) zasad ochrony środowiska i przyrody, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz krajobrazu kulturowego, określonych w §12 i §13,.
4. Przy zagospodarowaniu terenów o różnym przeznaczeniu oprócz ustaleń, o których mowa w ust.

2 i ust. 3 obowiązują także przepisy odrębne, zawierające inne ograniczenia lub zasady dysponowania terenami, czy też zawierające inne ograniczenia odnośnie prowadzenia określonych rodzajów działalności przez właścicieli lub inne osoby dysponujące gruntami.

§3

1. Na terenach, o których mowa w §2 ust. 2, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi można:
 - 1) lokalizować nowe obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi oraz dokonywać odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów i urządzeń budowlanych lub ich części, a także wykonywać inne roboty budowlane zgodnie z przeznaczeniem terenu, określonym w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały,
 - 2) lokalizować sieci i urządzenia lokalnej infrastruktury technicznej oraz zieleń towarzyszącą.
2. Przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – wyznaczonych ściśle, nie podlega zmianom, z wyłączeniem zmiany dokonanej w trybie wymaganym przepisami odrębnymi. Dopuszcza się korygowanie przebiegu linii rozgraniczających wyznaczonych orientacyjnie w dostosowaniu do istniejącego zagospodarowania terenu, podziałów własnościowych oraz występujących potrzeb.

§4

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunkach zmiany planu są ustaleniami obowiązującymi:
 - 1) granica obszaru objętego zmianą planu,
 - 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania - wyznaczona ściśle,
 - 3) linia zabudowy obowiązująca i nieprzekraczalna,
 - 4) symbol terenu,
 - 5) obiekt budowlany ujęty w gminnej ewidencji zabytków.

§5

Użyte w niniejszej uchwale terminy oznaczają:

- 1) **rysunek planu** – rysunek zmiany planu wykonany na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1 : 1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- 2) **przepisy odrębne** – przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, Normy Polskie i Normy Branżowe oraz przepisy prawa miejscowego obowiązujące na terenie województwa opolskiego,
- 3) **przeznaczenie podstawowe** – przeznaczenie, które powinno dominować w granicach terenów o różnych rodzajach przeznaczenia, określonych w §2 ust. 2,
- 4) **przeznaczenie dopuszczalne (dopuszcza się)** – inne niż podstawowe rodzaje przeznaczenia, które może występować samodzielnie na działkach położonych w granicach terenów o różnych rodzajach przeznaczenia, a obiekty budowlane można realizować niezależnie od obiektów o przeznaczeniu podstawowym,
- 5) **intensywność zabudowy** - wskaźnik wyrażający nieprzekraczalny, procentowy udział powierzchni zabudowanej do powierzchni działki budowlanej, lub jej części, położonej w liniach rozgraniczających terenu o określonym rodzaju przeznaczenia,
- 6) **linia zabudowy obowiązująca** – linia wyznaczająca wymaganą odległość usytuowania budynków od linii rozgraniczającej pasa drogowego drogi, ulicy, placu publicznego lub ciągu pieszego mierzona do lica ściany frontowej zasadniczej bryły budynku lub najbliższego punktu tej ściany, w przypadku gdy ściana nie jest równoległa do linii rozgraniczającej drogi, ulicy, placu publicznego lub ciągu pieszego i pieszo-jezdnego, przy czym:
 - a) dopuszcza się przekroczenie obowiązującej linii zabudowy przez okapy i gzymsy o nie więcej niż 80cm, które można sytuować nad terenem placu publicznego lub publicznego ciągu pieszego i pieszo-jezdnego,
 - b) dopuszcza się przekroczenie obowiązującej linii zabudowy przez tarasy, balkony, pochylnie, schody zewnętrzne, wykusze, podcienia i zadaszone wejścia pod warunkiem, że usytuowane są w granicach działki, do której władający/inwestor ma tytuł prawny oraz zachowane zostaną wymagane przepisami odrębnymi nieprzekraczalne odległości od dróg i ulic publicznych,
 - c) obowiązująca linia zabudowy stanowi jednocześnie nieprzekraczalną linię zabudowy dla pozostałych obiektów budowlanych, jeśli przepisy odrębne oraz przepisy szczegółowe planu nie stanowią inaczej,

- 7) **linia zabudowy nieprzekraczalna** – linia wyznaczająca najmniejszą dopuszczalną odległość obiektów budowlanych od linii rozgraniczającej pasa drogowego publicznej drogi, ulicy, placu lub ciągu pieszego, w zależności od rodzaju obiektu budowlanego mierzona do ściany, przegrody, fundamentu, lub ich najbliższego punktu,
 - 8) **standard jakości środowiska i standardy emisyjne** – w znaczeniu określonym w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, w tym szczególnie w ustawie *Prawo ochrony środowiska*,
 - 9) **działalność nie zakłócająca funkcji obszaru** – działalność nie zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz nie wymagająca:
 - a) budowy budowli mogących wpłynąć na estetykę terenu, takich jak place składowo-handlowe, place postojowe dla samochodów ciężarowych, targowisko, wiaty, wolnostojące konstrukcje i maszty antenowe,
 - b) obsługi transportowej wielokrotnej tj. więcej niż 2 kursy na dobę lub obsługi transportowej pojazdami o masie dopuszczalnej powyżej 1,5t.
 - 10) **usługi komercyjne** – komercyjne obiekty usług handlu, gastronomii, instytucji finansowych i ubezpieczeniowych, rekreacji, kultury i rozrywki, obsługi turystyki, obsługi pocztowej i telekomunikacyjnej oraz inna działalność gospodarcza jak np. gabinety lekarskie, pracownice projektowe, kancelarie prawnicze i punkty obsługi finansowej itp.,
 - 11) **usługi bytowe** – usługi fryzjerskie, kosmetyczne, krawieckie, szewskie, naprawy sprzętu AGD i RTV, fotograficzne, pralnicze, zegarmistrzowskie, optyczne, elektrotechniczne i inne np. administracji, zarządzania i finansowe itp.,
 - 12) **front działki** – granica działki z terenem publicznych dróg, ulic, placów oraz ciągów pieszych i pieszo-jezdnich,
 - 13) **dach symetryczny** – dach założony na głównej bryle budynku, o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, zbiegających się w jednej kalenicy, z wyłączeniem dachów lukarn i innych form doświetlenia poddasza użytkowego, których powierzchnia nie może być większa niż 60% rzutu głównej połaci dachowej,
 - 14) **zieleń towarzysząca** – zieleń ozdobna, rekreacyjna i izolacyjna,
2. Jeśli w dalszych przepisach niniejszej uchwały cokolwiek zaleca się, należy rozumieć przez to brak obowiązku (nakazu) wykonania zalecanej czynności przez inwestora.

DZIAŁ II PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE ROZDZIAŁ 1

Przeznaczenie terenów oraz sposób ich zabudowy i zagospodarowania

§6

1. **U1 – teren zabudowy usługowej**, z przeznaczeniem podstawowym pod usługi komercyjne oraz usługi bytowe, z następującymi dopuszczeniami i ograniczeniami:
 - 1) dopuszcza się lokalizację:
 - a) usług użyteczności publicznej o profilu zbliżonym do przeznaczenia podstawowego,
 - b) usług zamieszkania zbiorowego (hotel, pensjonat),
 - c) dojazdowych dróg wewnętrznych,
 - 2) zabrania się
 - a) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 50% powierzchni terenu U1,
 - b) świadczenia usług handlu poza obiektem handlowym,
 - 3) działalność gospodarcza powinna odpowiadać kryteriom działalności nie zakłócającej funkcji obszaru.
2. Dla terenu U1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - 1) wjazd na teren z istniejących dróg publicznych i dojazdowych-wewnętrznych lub terenu KP; dopuszcza się wjazd z terenu KDP na warunkach określonych w §9.,
 - 2) w granicach działki zapewnić właściwą ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych pracowników i klientów, z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych, zgodnie z wymogami §11,
 - 3) przy zagospodarowaniu terenu obowiązują także ustalenia §12,
 - 4) dopuszcza się usytuowanie budynków przy granicy działki,
 - 5) zabrania się:
 - a) lokalizacji obiektów budowlanych lub ich elementów (sterczyn, wieżyczek itp.),

- stanowiących dominanty przestrzenne i agresywnych architektonicznie,
 - b) wygradzania terenu,
 - 6) parametry i wskaźniki zabudowy:
 - a) obowiązująca linia zabudowy – wyznaczona elewacją frontową budynków istniejących, zgodnie z rysunkiem planu; na linii zabudowy sytuować nie mniej niż 80% elewacji frontowej zasadniczej bryły budynku,
 - b) intensywność zabudowy – nie więcej niż 90% powierzchni działki,
 - c) gabaryty budynków – nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze, i nie więcej niż 5m od poziomu terenu do górnej krawędzi ściany zewnętrznej oraz nie więcej niż 10m od poziomu terenu do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy); dla budynków tworzących jeden zespół zabudowy, zachować tę samą wysokość górnej krawędzi ściany elewacji frontowej i kalenicy dachu,
 - d) geometria dachu – dach spadzisty-symetryczny o kątach nachylenia głównych połaci dachowych 35-40°; kąt nachylenia pozostałych połaci dachowych nie może być większy niż 45°.
- 3. Warunki i zasady scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) wtórny podział nieruchomości jest dopuszczalny pod warunkiem zapewnienia dla każdej wydzielonej działki:
 - a) obsługi w zakresie infrastruktury technicznej,
 - b) dostępu do drogi publicznej lub wewnętrznej,
 - c) zachowania ustaleń planu w zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu oraz przepisów odrębnych, w tym szczególnie w zakresie sytuowania budynków i ochrony p-poż,
 - d) szerokości frontu działki nie mniejszej niż 20m.
 - 2) Dopuszcza się scalenie wydzielonych działek.

§7

1. **U2 – teren zabudowy usługowej**, z przeznaczeniem podstawowym pod usługi komercyjne oraz usługi bytowe, z następującymi dopuszczeniami i ograniczeniami:
 - 1) dopuszcza się lokalizację usług użyteczności publicznej o profilu zbliżonym do przeznaczenia podstawowego,
 - 2) zabrania się
 - a) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 50% powierzchni terenu U2,
 - b) świadczenia usług handlu poza obiektem handlowym,
 - 3) działalność gospodarcza powinna odpowiadać kryteriom działalności nie zakłócającej funkcji obszaru.
2. Dla terenu U2 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - 1) dostęp komunikacyjny - z terenu KP lub KDP na warunkach określonych §9,
 - 2) w granicach działki zaleca się zapewnić właściwą ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych pracowników i klientów, z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych, zgodnie z wymogami §11,
 - 3) miejsca do gromadzenia odpadów stałych lokalizować w granicach działki lub w wydodrębnionych pomieszczeniach budynku; zaleca się sytuowanie jednego miejsca do gromadzenia odpadów, wspólnego dla wszystkich budynku w zespole zabudowy, z dopuszczeniem jego lokalizacji na terenie KDP,
 - 4) dopuszcza się sytuowanie budynków w granicach działki, pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów odrębnych, w tym szczególnie w zakresie ochrony interesów osób trzecich,
 - 5) budynek projektować w sposób zapewniający wysokie walory architektoniczne zespołu zabudowy; zaleca się ujednolicić cechy architektoniczne budynków sytuowanych w zespole zabudowy w zakresie układu głównych połaci dachowych i wysokości kalenicy, proporcji otworów okiennych oraz materiałów wykończeniowych,
 - 6) zabrania się:
 - a) lokalizacji obiektów budowlanych lub ich elementów (sterczyn, wieżyczek itp.) stanowiących dominanty przestrzenne i agresywnych architektonicznie,
 - b) wygradzania terenu,
 - 7) przy zagospodarowaniu terenu obowiązują także ustalenia §12,
 - 8) parametry i wskaźniki zabudowy:
 - a) obowiązująca linia zabudowy – od strony terenu KP wyznaczona frontową granicą działki;

na linii zabudowy sytuować nie mniej niż 70% elewacji frontowej zasadniczej bryły budynku,

- b) nieprzekraczalna linia zabudowy:
 - min. 4m od linii rozgraniczających ciągu pieszego i pieszo-jezdnego KDP,
 - min. 10m od krawędzi jezdni drogi krajowej,
- c) intensywność zabudowy – dopuszcza się 100% powierzchni części działki, położonej w granicach terenu zamkniętego liniami zabudowy,
- d) gabaryty budynków – nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze; wysokość od poziomu terenu do górnej krawędzi ściany zewnętrznej nie większa niż 4m, a do kalenicy dachu nie większa niż 8m,
- e) geometria dachu – dach spadzisty o kątach nachylenia głównych połaci dachowych 20-40°, z zaleceniem sytuowania głównej kalenicy równolegle do frontu działki.

3. Warunki i zasady scalania i podziału nieruchomości:

- 1) Zaleca się scalenie działek w sposób zapewniający scalonej działce przebieg granic frontowych wzdłuż terenu KP i KDP tzn. działki scalić w sposób następujący:
 - a) działkę o nr 1447/22 z działką nr 1447/26,
 - b) działkę o nr 1447/21 z działką nr 1447/27,
 - c) działkę o nr 1447/20 z działką nr 1447/28.
- 2) Zaleca się scalenie działek o nr 1447/19, 1447/40, 1447/41, 1447/42, 1447/43, 1447/44 i 1447/45, oraz dokonanie wtórnego podziału spełniając następujące warunki:
 - a) szerokość frontu działki od strony terenu KP i KDP nie może być mniejsza niż 6m,
 - b) granicę podziału własnościowego prowadzić linią prostą od linii rozgraniczającej terenu U2 z terenem KDP do linii rozgraniczającej terenu U2 i terenem KP.

§8

1. KP – teren placów publicznych, z przeznaczeniem podstawowym pod plac publiczny, ulice wewnętrzne i urządzenia komunikacji masowej oraz ciągi piesze i pieszo-jezdne, z następującymi dopuszczeniami i ograniczeniami:

- 1) dopuszcza się lokalizację:
 - a) istniejących podcieni budynku usługowego, usytuowanego na terenie oznaczonym symbolem U2, do czasu przebudowy lub wymiany budynków,
 - b) tymczasowych obiektów budowlanych i konstrukcji, związanych z organizacją imprez okolicznościowych, w tym sezonowych ogródków rekreacyjnych,
 - c) małej architektury i elementów informacji wizualnej w sposób nie kolidujący z ruchem komunikacyjnym,
 - d) miejsc postojowych dla samochodów osobowych,
- 2) zakaz lokalizacji wolnostojących reklam oraz tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem tych, o których mowa w ust. 1 pkt. 1 lit. b.
- 2. Dla terenu KP ustala się następujące zasady zabudowy terenu i parametry techniczne:
 - 1) wjazd na teren – istniejący, z krajowej i powiatowej drogi publicznej,
 - 2) zachować istniejącą zielenią wysoką w wieku powyżej 20 lat,
 - 3) dla terenu KP sporządzić projekt zagospodarowania terenu łącznie z terenem ciągu pieszego i pieszo-jezdnego, oznaczonego symbolem KDP, zapewniając:
 - a) atrakcyjnie skomponowaną pod względem funkcjonalnym przestrzeń z wydzielonymi strefami: parkowania, komunikacji masowej, ciągów pieszych i zieleni towarzyszącej,
 - b) wysokie walory posadzki terenu o nawierzchni utwardzonej z odpowiednim dla stref, o których mowa w pkt. a, zróżnicowaniu rysunkiem, fakturą i barwą,
 - c) miejsca postojowe dla samochodów osobowych dla obsługi terenu oznaczonego symbolem U2 - w ilości nie kolidującej z przeznaczeniem podstawowym,
 - 4) parametry i wskaźniki zabudowy:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 20% powierzchni terenu,
 - b) wysokość elementów małej architektury – nie większa niż 4m.
- 3. Zakaz dokonywania wtórnego podziału terenu.

§9

1. KDP – tereny ciągów komunikacyjnych, z przeznaczeniem pod publiczne ciągi piesze i pieszo-jezdne, z następującymi dopuszczeniami i ograniczeniami:

- 1) dopuszcza się:
 - a) lokalizację małej architektury i elementów informacji wizualnej w sposób nie kolidujący z

- ruchem komunikacyjnym,
 - b) wprowadzenie ruchu kołowego dla pojazdów uprzywilejowanych, służb komunalnych oraz ruchu pojazdów do usług.
 - 2) zakaz:
 - a) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych i wolnostojących reklam,
 - b) zjazdu na drogę krajową,
2. Dla terenu KDP ustala się następujące zasady zabudowy terenu i parametry techniczne:
 - 1) zachować powiązania ruchu pieszego z drogami i placami publicznymi,
 - 2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – istniejąca,
 - 3) pasy ruchu kołowego i pieszego realizować bez krawężników i zróżnicować rysunkiem, fakturą i barwą nawierzchni,
 - 4) wysokość elementów małej architektury – nie większa niż 4m,
 - 5) dla terenu KDP sporządzić projekt zagospodarowania terenu łącznie z terenem oznaczonym symbolem KP, zapewniając atrakcyjnie skomponowaną pod względem komunikacyjnym przestrzeń z małą architekturą, zielenią towarzyszącą komponowaną, oświetleniem użytkowym, dostosowanym do potrzeb społecznych i wymogów konserwatorskich.
3. Warunki i zasady scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) zakaz dokonywania wtórnych podziałów nieruchomości,
 - 2) dopuszcza się scalenie gruntów pod warunkiem, że scalone działki spełnią wymagania ustaleń planu i przepisów odrębnych.

ROZDZIAŁ 2

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunalnej oraz wyposażenia w miejsca postojowe dla samochodów osobowych

§10

1. Ustala się docelowo pełne uzbrojenie terenów w sieci: wodociągową, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, elektroenergetyczną i telekomunikacyjną, oraz następujące warunki rozwoju sieci infrastruktury technicznej:
 - 1) **zaopatrzenie w wodę** dla celów bytowych, usługowych i oraz ochrony przeciwpożarowej – w oparciu o istniejące komunalne ujęcie wody Polska Cerekiew, rozdzielczą siecią wodociągową istniejącą oraz rozbudowaną, prowadzoną zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 2) **odprowadzenie ścieków:**
 - a) bytowych - do kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem na komunalną oczyszczalnię ścieków,
 - b) przemysłowych, powstałych w związku z prowadzoną działalnością handlową i usługową – do kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem na komunalną oczyszczalnię ścieków, na warunkach określonych przez zarządcę, po uprzednim podczyszczeniu w urządzeniach zakładowych w przypadkach przekroczenia dopuszczalnych wskaźników, określonych przepisami odrębnymi,
 - c) opadowych i roztopowych, ujętych w systemy kanalizacyjne, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych, w tym z terenów dróg, placów, ciągów pieszych i parkingów o trwałej nawierzchni – do kanalizacji deszczowej po uprzednim podczyszczeniu w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi; dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z pozostałych terenów oraz obiektów budowlanych - do wód lub do ziemi, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 3) **zaopatrzenie w energię elektryczną** z istniejących sieci i stacji transformatorowych.
 - 4) **telekomunikacja** – z istniejącej sieci przewodowej,
 - 5) **zaopatrzenie w ciepło** - z indywidualnych źródeł ciepła na paliwa niskoemisyjne (energia elektryczna, gaz) lub z wykorzystaniem wysokosprawnych źródeł ciepła; zakaz lokalizacji na terenie nadziemnych zbiorników na gaz; zaleca się stosowanie paliw lub urządzeń niskoemisyjnych w obiektach istniejących,
 - 6) **odprowadzenie odpadów:**
 - a) komunalnych - na składowisko komunalne; minimalizować ilość wytwarzanych odpadów, gromadzić w sposób selektywny, wynikający z ich składu fizyko-chemicznego, w sposób bezpieczny dla środowiska,
 - b) niebezpiecznych i przemysłowych – zgodnie z decyzją właściwego organu, wydaną na podstawie przepisów odrębnych; minimalizować ilość odpadów; gromadzić selektywnie w szczelnych zbiornikach i przekazywać do unieszkodliwienia upoważnionym jednostkom

gospodarczym.

2. Sieci, o których mowa w ust. 1, sytuować w liniach rozgraniczających terenów w uzgodnieniu z zarządcą terenu, a urządzenia towarzyszące sieciom zaleca się sytuować na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami U1 i U2, przy czym ich usytuowanie nie może:
 - 1) zakłócić możliwości racjonalnej zabudowy terenów o różnym przeznaczeniu, zgodnie z ustaleniami zmiany planu,
 - 2) zmniejszyć walorów architektonicznych obiektu i jego estetyki.

§11

1. Ustala się ogólne zasady wyposażenia terenów objętych planem w miejsca postojowe dla samochodów osobowych:

- 1) w granicach działek budowlanych terenu U1 i U2, dla usług o powierzchni wewnętrznej budynku, z wyłączeniem piwnicy, a w obiektach handlowych o powierzchni sprzedaży:
 - a) od 0 m² do 50m² – nie mniej niż 2 m.p.,
 - b) powyżej 50m² do 200m² – nie mniej niż 4m.p.,
 - c) powyżej 200m² do 1000m² - na każde rozpoczęte 50m² nie mniej niż 1m.p.,
 - 2) w granicach terenu KP – dopuszcza się sytuowanie miejsc postojowych dla samochodów osobowych zaspokajających potrzeby terenu U2, przy czym ich ilość i lokalizacja nie może zakłócić realizacji podstawowego przeznaczenia terenu,
 - 3) w granicach terenu KDP – zabrania się lokalizacji miejsc postojowych.
2. Dopuszcza się lokalizację wymaganych ust. 1 miejsc postojowych dla samochodów osobowych w odległości nie większej niż 100m od obiektu, który te miejsca mają obsługiwać, na innych terenach położonych poza granicą terenu objętego zmianą planu, na warunkach określonych przez zarządcę, przy czym ich lokalizacja:
- a) winna być zgodna z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
 - b) w ustanowionej strefie ochrony konserwatorskiej wymaga uzgodnienia wojewódzkiego konserwatora zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

ROZDZIAŁ 3

Zasady ochrony środowiska i przyrody, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz krajobrazu kulturowego.

§12

1. Dla terenu objętego planem, położonego w granicach strefy ochrony konserwatorskiej i ekologicznej zabytkowych założeń zamkowo-parkowych, ustanowionej miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zespołu wsi Polska Cerekiew – Ciężkowice, **ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz krajobrazu kulturowego:**
 - 1) obowiązek zmiany kształtu bryły i wystroju elewacji frontowych istniejących budynków współczesnych, w celu osłabienia ich negatywnego oddziaływania na widok zabytkowego zespołu zamkowo-parkowego,
 - 2) pozwolenia na dokonywanie zmian sposobu użytkowania obiektu, wszelkich robót budowlanych i konserwatorskich, a także pozwolenie na budowę lub rozbiórkę obiektu budowlanego oraz zgłoszenie robót budowlanych nie wymagających takiego pozwolenia, w tym również projektu kolorystyki elewacji budynków, wydaje się po uzyskaniu:
 - a) pozytywnej opinii wójta gminy dla budynków sytuowanych na terenie U1 i U2, wydanej na podstawie przedłożonego przez inwestora projektu elewacji budynku w pierzei zespołu zabudowy oraz wizualizacji zamierzenia budowlanego,
 - b) uzgodnienia wojewódzkiego konserwatora zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) pozwolenia na wykonywanie robót budowlanych w otoczeniu zabytku, jakim jest zespół zamkowo-parkowy, ujęty w rejestrze zabytków województwa opolskiego.
2. Dla terenu objętego planem, położonego w granicach strefy obserwacji archeologicznej „OW” ustanowionej miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zespołu wsi Polska Cerekiew – Ciężkowice, obowiązuje nakaz:
 - 1) wykonywania wszelkich prac ziemnych pod nadzorem archeologicznym, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 2) spełnienia wymogów określonych przepisami odrębnymi w zakresie kwalifikacji osób uprawnionych do wykonywania tych prac w obiekcie i otoczeniu zabytku przez osoby i jednostki prowadzące i nadzorujące prace archeologiczne.

3. Wskazuje się lokalizację obiektu objętego ochroną konserwatorską , figury św. Jana Nepomucena (1721r. – ewid.), usytuowanego na terenie oznaczonym symbolem U1, ujętej w gminnej ewidencji zabytków, oraz ustala się obowiązek uzyskania uzgodnienia właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków do prac wykonywanych przy zabytku.

§13

1. **Dla terenów objętych planem ustala się następujące, ogólne zasady ochrony środowiska:**
 - 1) istniejące rodzaje działalności gospodarczej, w przypadku wystąpienia okoliczności wskazujących na ich szkodliwy wpływ na środowisko, w tym szczególnie na zabytkowy park krajobrazowy, wymagają sporządzenia przeglądu ekologicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 2) prowadzona działalność gospodarcza wymaga stosowania rozwiązań techniczno – technologicznych minimalizujących oddziaływanie na środowisko,
 - 3) na terenie objętym planem zakazuje się lokalizacji inwestycji mogących spowodować zanieczyszczenie wód podziemnych.
2. Dopuszczalny poziom hałasu na terenie:
 - 1) U2 - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 2) U1, KP i KDP – nie ustala się.

DZIAŁ III PRZEPISY KOŃCOWE

§14

Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały pozostawia się dotychczasowy sposób użytkowania i zagospodarowania terenów.

§15

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt. 12 i art. 36 ust. 4 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości – w granicy terenów

- 1) U1 i U2 – 20%,
- 2) dla pozostałych terenów 0%.

§16

Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu wsi Polska Cerekiew – Ciężkowice, zatwierdzonego uchwałą Nr VI/59/2003 Rady Gminy w Polskiej Cerekwi z dnia 27 czerwca 2003r., w zakresie uregulowanym niniejszą uchwałą.

§17

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Polska Cerekiew.

§18

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

Przewodniczący Rady Gminy
Leonard Kasper

ZAŁĄCZNIK NR 2
do uchwały Nr XXVI/219/2006
Rady Gminy w Polskiej Cerekwi
z dnia 2 marca 2006r.

w sprawie zmiany nr 1 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
zespołu wsi Polska Cerekiew – Ciężkowice -
wieś POLSKA CEREKIEW ul. Raciborska – TERENY USŁUGOWE

ROZSTRZYGNIĘCIE

Rady Gminy w Polskiej Cerekwi o sposobie rozpatrzenia uwag, o których mowa w art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 ze zm.), wniesionych przez osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej do projektu ww. zmiany nr 1 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu wsi Polska Cerekiew – Ciężkowice.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. nr 80, poz. 717 z późn. zm.) po zapoznaniu się z rozstrzygnięciem Wójta Gminy z dnia 4 stycznia 2006r., w którym oświadcza, że do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany nr 1 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu wsi Polska Cerekiew-Ciężkowice – wieś POLSKA CEREKIEW ul. Raciborska – TERENY USŁUGOWE, nie wpłynęły żadne uwagi

Rada Gminy w Polskiej Cerekwi
uznaje za bezprzedmiotowe

postępowanie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu ww. projektu zmiany nr 1 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu wsi Polska Cerekiew – Ciężkowice.

Przewodniczący Rady Gminy
Leonard Kasper

ZAŁĄCZNIK NR 3
do uchwały Nr XXVI/219/2006
Rady Gminy w Polskiej Cerekwi
z dnia 2 marca 2006r.

w sprawie zmiany nr 1 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
zespołu wsi Polska Cerekiew – Ciężkowice -
wieś POLSKA CEREKIEW ul. Raciborska – TERENY USŁUGOWE

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiących zadania własne gminy Polska Cerekiew, zapisanych w zmianie nr 1 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu wsi Polska Cerekiew-Ciężkowice – wieś POLSKA CEREKIEW ul. Raciborska – TERENY USŁUGOWE, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), w związku z art. 7 ust.1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. *o samorządzie gminnym* (jt. Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 167 ust. 2 pkt. 1 ustawy z dnia 30 czerwca 2005r. *o finansach publicznych* (jt. Dz. U. z 2005r. Nr 249, poz. 2104) – Rada Gminy w Polskiej Cerekwi przyjmuje następujące rozstrzygnięcie w sprawie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiących zadania własne gminy Polska Cerekiew oraz o zasadach ich finansowania :

1. Inwestycje obejmujące drogi i infrastrukturę komunalną, ujęte w zmianie nr 1 ww. planu, należące do zadań własnych Gminy Polska Cerekiew:
 - 1) gminne place publiczne oraz publiczne ciągi piesze i pieszo-jezdne:
 - budowa nawierzchni i zagospodarowania gminnych dróg wewnętrznych (ciągów pieszych i pieszo-jezdnych), zapewniających obsługę komunikacyjną terenom usług, oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem KDP, o łącznej długości 110m. Zakładany termin realizacji: lata 2006-2010.
 - budowa nawierzchni i zagospodarowania placu publicznego, oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem KP, o łącznej powierzchni 0,60ha. Zakładany termin realizacji 2006-2015.
 - 2) rozbudowa rozdzielczej sieci wodociągowej o długości w obszarze zmiany planu ok. 50m. Zakładany termin sukcesywnej realizacji – lata 2006 - 2015r.
 - 3) rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej o łącznej długości ok. 100m. Zakładany termin sukcesywnej realizacji – lata 2006 – 2015.
2. Ustala się następujące źródła finansowania zadań gminnych w zakresie wymienionym w niniejszym rozstrzygnięciu, zgodnie z przepisami o finansach publicznych :
 - 1) środki własne – w oparciu o wieloletni plan inwestycyjny Gminy Polska Cerekiew; w kolejnych latach po uchwaleniu zmiany planu, stosownie do potrzeb i możliwości, w budżecie przeznaczane będą środki na realizację zadań gminnych w zakresie dróg i infrastruktury technicznej oraz na zagospodarowanie terenów użyteczności publicznej, z uwzględnieniem dochodów z podatków, zmian w podatkach od nieruchomości, renty planistycznej i opłat adiacenckich,
 - 2) fundusze strukturalne,
 - 3) kredyty, pożyczki preferencyjne,
 - 4) środki prywatne (porozumienia publiczno – prywatne).
3. Realizacja ww. zadań odbywać się będzie w trybie zamówień publicznych, możliwa będzie również (stosownie do przepisów) poprzez umowy-porozumienia publiczno –prywatne.

Przewodniczący Rady Gminy
Leonard Kasper