

**Uchwała NR VIII/46/2007
Rady Gminy w Polskiej Cerekwi
z dnia 28 czerwca 2007r.**

**w sprawie zmiany nr 3 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
zespołu wsi POLSKA CEREKIEW – CIĘŻKOWICE
ul. Fabryczna – Dworcowa – Ciepłodolska - REJON CUKROWNI**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o *samorządzie gminnym* (jt. Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, ze zm.: 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 102, poz. 1055 i Nr 116 poz. 1203; z 2005r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457 oraz z 2006r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337 oraz z 2007r. Nr 48, poz. 327) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 ze zm.: z 2004r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492; z 2005r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087 oraz z 2006r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635), w związku z art. 27 niniejszej ustawy, a także uchwałą Nr XXVII/240/2006 Rady Gminy w Polskiej Cerekwi z dnia 26 kwietnia 2006 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu wsi Polska Cerekiew – Ciężkowice, oraz uchwały nr III/22/2006 z dnia 28 grudnia 2006r. z sprawie zmiany ww. uchwały,

Rada Gminy w Polskiej Cerekwi, po stwierdzeniu zgodności projektu zmiany planu ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Polska Cerekiew, uchwala co następuje:

**DZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1

1. Uchwala się zmianę 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. (Dz. Urz. Woj. Opolskiego Nr 70, poz. 1338), zwaną w dalszej części uchwały zmianą planu, obejmującą obszar położony w rejonie Cukrowni CEREKIEW.
2. Granice obszaru objętego zmianą planu określone są na rysunku w skali 1 : 1000, będącym integralną częścią uchwały, zwanym w dalszej treści uchwały rysunkiem zmiany planu.
3. Zakres zmiany planu obejmuje:
 - 1) zmianę przeznaczenia terenów oraz zmianę zasad ich zagospodarowania i zabudowy,
 - 2) zmianę symboli terenów objętych zmianą planu,
 - 3) wprowadzenie ustaleń w zakresie wymaganym obowiązującymi przepisami odrębnymi, w szczególności przepisami odrębnymi z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego i ochrony środowiska.
4. Ustalenia zmiany planu, o której mowa w ust. 1, zawarte są:
 - 1) w treści niniejszej uchwały,
 - 2) na rysunku zmiany planu w skali 1 : 1000, stanowiącym załącznik nr 1 uchwały.
5. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:
 - 1) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie Rady Gminy w Polskiej Cerekwi o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu,
 - 2) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie Rady Gminy w Polskiej Cerekwi o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

§ 2

1. Przedmiotem ustaleń zmiany planu są tereny o różnych rodzajach przeznaczenia, lub różnych rodzajach zabudowy i zagospodarowania, wyznaczone na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi, oznaczone symbolami:
 - 1) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (§ 6),
 - 2) MU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej (§ 7),
 - 3) MP – tereny zabudowy rzemieślniczej (§ 8),
 - 4) PP – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów (§ 9),
 - 5) RR – tereny rolnicze (§ 10),
 - 6) ZI – tereny zieleni izolacyjnej (§ 11),
 - 7) E – tereny urządzeń elektroenergetycznych (§ 12),
 - 8) K – tereny urządzeń kanalizacyjnych (§ 13),
 - 9) KDG - tereny dróg i ulic głównych (§ 14),
 - 10) KDL – tereny dróg i ulic lokalnych (§ 15),
 - 11) KDW – tereny dróg i ulicy wewnętrznych (§ 16).
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne oraz warunki ich zabudowy i zagospodarowania z uwzględnieniem zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także ustala się:
 - 1) zasady modernizacji i rozwoju sieci drogowej oraz wyposażenia terenów w miejsca postojowe dla samochodów (§14-17),
 - 2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunalnej (§ 18),
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych (§ 19),
 - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego (§ 20),
 - 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu (§21),
 - 6) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości (§ 22),
 - 7) zasady tymczasowego zagospodarowania terenów (§ 23),
 - 8) stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości (§ 24).
3. Przy zagospodarowaniu terenów, o których mowa w ust. 1, oprócz ustaleń niniejszej uchwały 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. 1, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi można lokalizować:
 - 1) nowe obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi instalacjami, urządzeniami budowlanymi oraz dokonywać remontu, odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów budowlanych lub ich części, a także wykonywać inne roboty budowlane zgodnie z przeznaczeniem terenu, określonym w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały,
 - 2) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, urządzenia komunikacji wewnętrznej oraz zieleń towarzyszącą.
2. Przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zabudowy i 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. Obowiązującymi ustaleniami planu, zawartymi na rysunku planu, są następujące oznaczenia graficzne:
 - 1) granica obszaru objętego zmianą planu,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zabudowy i zagospodarowania – wyznaczone ściśle oraz wyznaczone orientacyjnie,
 - 3) linie zabudowy – obowiązujące i nieprzekraczalne,
 - 4) obowiązujący sposób sytuowania kalenicy dachu budynków mieszkalnych,
 - 5) symbole literowe terenów o różnym przeznaczeniu,
 - 6) stanowiska archeologiczne ujęte w ewidencji wojewódzkiej służby ochrony zabytków,

- 7) chronione elementy tradycji lokalnej,
- 8) ciągi drzew objęte ochroną.
2. Pozostałe, nie wymienione w ust. 1 oznaczenia graficzne rysunku zmiany planu, mają charakter informacyjny.

§ 5

1. Użyte w niniejszej uchwale terminy oznaczają:
 - 1) **przepisy odrębne** – przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, Normy Polskie i Normy Branżowe oraz przepisy prawa miejscowego obowiązujące na terenie województwa opolskiego,
 - 2) **przeznaczenie podstawowe** – rodzaje przeznaczenia, które powinno dominować w granicach terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, lub na wydzielonych z niego działkach, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi niniejszej uchwały,
 - 3) **przeznaczenie dopuszczalne** – inne niż podstawowe rodzaje przeznaczenia, dopuszczone do sytuowania na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi, lub na wydzielonych z niego działkach, które może występować samodzielnie, a obiekty budowlane można realizować niezależnie od przeznaczenia podstawowego,
 - 4) **intensywność zabudowy** – wskaźnik wyrażający nieprzekraczalny, procentowy udział powierzchni zabudowy budynków/wiat w powierzchni terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, lub wydzielonych z niego działek, pozostających we władaniu inwestora, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi niniejszej uchwały,
 - 5) **linia zabudowy obowiązująca** - linia wyznaczająca wymaganą odległość usytuowania budynków, wskazanych przepisami szczegółowymi niniejszej uchwały, mierzoną do lica ściany frontowej zasadniczej bryły budynku, lub najbliższego punktu tej ściany w przypadku gdy nie jest ona równoległa do frontu działki, przy czym:
 - a) dopuszcza się przekroczenie obowiązującej linii zabudowy przez okapy, gzymsy, tarasy, balkony, pochylnie, rampy, schody zewnętrzne, a także galerie, wykusze i dobudowane wiatrołapy na nie więcej niż 35% szerokości elewacji frontowej, przy zachowaniu wymaganych przepisami odrębnymi nieprzekraczalnych odległości od dróg i innych obiektów budowlanych,
 - b) linia ta stanowi jednocześnie nieprzekraczalną linię zabudowy dla pozostałych obiektów budowlanych,
 - 6) **linia zabudowy nieprzekraczalna** – linia wyznaczająca najmniejszą dopuszczalną odległość obiektów budowlanych od linii rozgraniczającej pasa drogowego drogi/ulicy, lub krawędzi jezdni, lub linii rozgraniczającej tereny o różnych rodzajach przeznaczenia, w zależności od rodzaju obiektu budowlanego mierzoną do ściany/przegrody/fundamentu, lub ich najbliższego punktu,
 - 7) **druga linia zabudowy** – usytuowanie drugiego budynku przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego na istniejącej działce budowlanej lub działkach, stanowiących jedną nieruchomość, a także usytuowanie ww. budynku na wydzielonej działce, nie przylegającej bezpośrednio jednym bokiem do drogi/ulicy publicznej lub wewnętrznej tzn. na działce wymagającej wydzielenia własnej drogi dojazdowej lub ustalenia służebności drogowej.
 - 8) **działalność uciążliwa** – działalność zaliczana do rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wykluczeniem przedsięwzięć, z raportu których wynika znaczące oddziaływanie na GZWP nr 332 Subniecka Kędzierzyńsko – Głubczycka,
 - 9) **działalność o ograniczonej uciążliwości** – działalność nie powodująca przekroczenia standardów jakości środowiska i standardów emisyjnych poza granicami terenu, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny, z całkowitym wykluczeniem:
 - a) rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco, dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagany, jeśli z raportu wynika znaczące oddziaływanie na sąsiednie tereny zabudowy mieszkaniowej.
 - 10) **działalność nieuciążliwa** - działalność nie powodująca przekroczenia standardów jakości środowiska i standardów emisyjnych poza granicami terenu, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny, z całkowitym wykluczeniem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, oraz nie wymagającą:

- a) budowy budowli mogących wpłynąć niekorzystnie na estetykę terenu, takich jak place składowe, miejsca postojowe dla samochodów ciężarowych, wiaty, wolnostojące konstrukcje, silosy, wolnostojące maszty antenowe i urządzenia techniczne,
 - b) obsługi transportowej wielokrotnej tj. więcej niż 2 kursy na dobę lub pojazdami o dopuszczalnej masie powyżej 3,5t,
- 11) **usługi techniczne** – usługi świadczone przez stacje obsługi i remontowe sprzętu budowlanego, rolniczego, lub środków transportu, takie jak usługi mechaniczne, naprawy pojazdów, blacharskie i lakiernicze, wulkanizacyjne oraz inne o podobnym profilu, wykonywane w zakładach rzemieślniczych produkcyjnych i usługowych, z wyłączeniem stacji paliw,
 - 12) **usługi rzemieślnicze** – usługi takie jak stolarskie, ślusarskie, kamieniarskie, młynarskie, piekarnicze, cukiernicze i inne o podobnym profilu, wykonywane w zakładach rzemieślniczych produkcyjnych i usługowych,
 - 13) **usługi komercyjne** – usługi takie jak handlu, gastronomii, kultury i rozrywki (z wyłączeniem dyskoteki), obsługi turystyki oraz inna działalność jak np. usługi medyczne i weterynaryjne, projektowe, prawnicze, finansowe i ubezpieczeniowe itp., a także budynki o funkcji biurowej i socjalnej,
 - 14) **usługi bytowe** – usługi takie jak fryzjerskie, kosmetyczne, krawieckie, szewskie, naprawy sprzętu AGD i RTV, fotograficzne, pralnicze, zegarmistrzowskie, optyczne, elektrotechniczne, administracji, księgowe, zarządzania i finansowe oraz inne o podobnym profilu, nie powodujące uciążliwości wynikających z ruchu samochodów w porze nocnej (22⁰⁰-6⁰⁰),
 - 15) **front działki** – granica działki budowlanej przyległej do pasa drogowego drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę,
 - 16) **dach o połaciach symetrycznych** – dach założony na zasadniczej bryle budynku, o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, zbiegających się w jednej kalenicy.
 - 17) **zieleń towarzysząca** – zieleń ozdobna, rekreacyjna i izolacyjna,
 - 18) **m.p.** – miejsca postojowe dla samochodów osobowych.
- 2. Użyte w zmianie planu wyrażenia:
 - 1) działka budowlana, dostęp do drogi publicznej, powierzchnia sprzedaży – definiują przepisy z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego,
 - 2) obiekt budowlany, budynek, budowla, obiekt małej architektury, roboty budowlane, budowa, przebudowa, remont, urządzenia budowlane, tymczasowy obiekt budowlany – definiują przepisy prawa budowlanego,
 - 3) budynek użyteczności publicznej, budynek gospodarczy, mieszkanie, poziom terenu, kondygnacja nadziemna, powierzchnia biologicznie czynna – definiują warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - 4) powierzchnia zabudowy, powierzchnia użytkowa – definiują Normy Polskie,
 - 5) pas drogowy, droga, ulica, droga publiczna, droga wewnętrzna – definiują przepisy dot. dróg publicznych oraz warunków technicznych ich projektowania,
 - 6) przedsięwzięcie, substancja niebezpieczna, odpady, poważna awaria przemysłowa, instalacja, najlepsze dostępne techniki, standard jakości środowiska i standardy emisyjne – definiują przepisy z zakresu ochrony środowiska,
 - 3. Wyrażenia, o których mowa w ust. 2 interpretuje się według stanu prawnego obowiązującego w dniu uchwalenia zmiany planu.

DZIAŁ II PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 1 Przeznaczenie terenów oraz warunki ich zabudowy i zagospodarowania

§ 6

- 1. **MN – teren zabudowy mieszkaniowej**, z przeznaczeniem podstawowym pod jednorodzinną zabudowę mieszkaniową, z następującymi ograniczeniami i dopuszczeniami:
 - 1) dopuszcza się lokalizację:
 - a) usług komercyjnych w parterze budynku przeznaczenia podstawowego na nie więcej niż 50% jego powierzchni,
 - 2) zakaz lokalizacji budynku przeznaczenia podstawowego w drugiej linii zabudowy,

- 3) działalność usługowa powinna odpowiadać kryteriom działalności nieuciążliwej.
2. Dla terenu MN ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - 1) zjazd na teren - z drogi KDW lub KL.
 - 2) w granicach działki sytuować miejsca postojowe dla samochodów osobowych, w ilości określonej §17 niniejszej uchwały, wliczając garaż,
 - 3) na działce dopuszcza się sytuowanie nie więcej niż dwóch wolnostojących/dobudowanych budynków gospodarczych/garażowych o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 70% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego,
 - 4) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych, garażowych, wiat i zadaszeń w odległości 1,5-3m od granicy działki,
 - 5) teren położony pomiędzy frontem działki, a ścianą frontową budynku przeznaczenia podstawowego, zagospodarować zielenią ozdobną,
 - 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) obowiązująca linia zabudowy dla budynków przeznaczenia podstawowego – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) intensywność zabudowy – nie więcej niż 30% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 40% powierzchni działki,
 - d) gabaryty i wysokości:
 - budynków mieszkalnych – nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze, i nie więcej niż 11m od poziomu terenu do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy); szerokość elewacji frontowej nie większa niż 13m,
 - budynki gospodarcze/garażowe – nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze, i nie więcej niż 7m do najwyższej położonej krawędzi dachu,
 - wysokość innych obiektów budowlanych nie może przekraczać 7m od poziomu terenu do najwyższego punktu, z wyłączeniem kominów,
 - e) geometria dachu – dach spadzisty o połaciach symetrycznych, o kątach nachylenia 20-35° i kalenicy sytuowanej równolegle do frontu działki.
 - 7) dla istniejącej zabudowy, nie spełniającej wymogów ust. 2 pkt. 6 lit. d-e, dopuszcza się zachowanie stanu istniejącego z możliwością przebudowy, nadbudowy i rozbudowy, przy czym nadbudowa nie może wynosić więcej niż 5% istniejącej wysokości budynku od poziomu terenu do górnej krawędzi ściany zewnętrznej.

§ 7

1. **MU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej**, z przeznaczeniem podstawowym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługi komercyjne, z następującymi ograniczeniami i dopuszczeniami:
 - 1) dopuszcza się lokalizację:
 - a) usług bytowych,
 - b) istniejącej wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej,
 - c) istniejących usług technicznych i rzemieślniczych,
 - d) istniejącej zabudowy produkcyjnej i magazynowej,
 - 2) zakaz lokalizacji:
 - a) usług wymagających dużego zaplecza magazynowego oraz składowania materiałów na otwartym terenie,
 - b) obiektów budowlanych, mogących niekorzystnie wpłynąć na estetykę terenu, takich jak kioski, baraki, wiaty magazynowe, składy itp.
 - c) budynku przeznaczenia podstawowego w drugiej linii zabudowy.
 - 3) działalność gospodarcza powinna odpowiadać kryteriom działalności nieuciążliwej, z wyłączeniem przeznaczenia, o którym mowa w ust. pkt.1 lit. c i d, które może odpowiadać kryteriom działalności o ograniczonej uciążliwości.
2. Dla terenu MU ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - 1) zjazd na teren - z istniejących dróg/ulic,
 - 2) w granicach działki, lub w granicach działki i pasa drogowego za zgodą zarządcy drogi, sytuować miejsca postojowe dla samochodów osobowych użytkowników stałych i przebywających okresowo, w ilości określonej §17 niniejszej uchwały; usytuowanie miejsc postojowych w granicach pasa drogowego powinno zapewnić ciągłość chodnika,
 - 3) dopuszcza się usytuowanie budynków w granicy działki oraz odległości od 1,5m do 3m od granicy działki, na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - 4) teren położony pomiędzy frontem działki, a ścianą frontową budynku usług komercyjnych

- pozostawić ogólnodostępny (niewygrodzony); preferować bezpośrednie powiązania piesze terenu usług z sąsiednim parkiem krajobrazowym,
- 5) przy sytuowaniu obiektów budowlanych zachować odległości określone w § 21 niniejszej uchwały,
 - 6) zakaz grodzenia frontu działki ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych,
 - 7) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) linia zabudowy:
 - obowiązująca dla nowych budynków mieszkalnych i usług komercyjnych - 8m od krawędzi jezdni drogi KDL oraz 6m od granicy pasa drogowego drogi KL, jednak zgodnie z rysunkiem zmiany planu; od drogi KDW zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
 - nieprzekraczalna dla nowych budynków – 8m od krawędzi jezdni drogi KDL, zgodnie z rysunkiem zmiany planu;
 - dla istniejących budynków usytuowanych w odległościach mniejszych niż ww. – nieprzekraczalną linię zabudowy wyznacza elewacja frontowa,
 - b) intensywność zabudowy – nie więcej niż 30% powierzchni działki/nieruchomości,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 30% powierzchni działki/nieruchomości,
 - d) gabaryty i wysokości:
 - budynków mieszkalnych i usługowych – nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze, i nie więcej niż 11m od poziomu terenu do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy),
 - budynków pozostałych – nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze, oraz nie więcej niż 5m od poziomu terenu do górnej krawędzi ściany zewnętrznej i 9m do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy),
 - wysokość innych obiektów budowlanych nie może przekraczać 9m od poziomu terenu do najwyższego położonego punktu, z wyłączeniem kominów,
 - e) geometria dachu budynków mieszkalnych i usługowych – dach spadzisty – symetryczny o kątach nachylenia połaci dachowych 20-45°, na nowych budynkach przeznaczenia podstawowego kalenicę sytuować zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
 - 8) dla istniejącej zabudowy, nie spełniającej wymogów ust. 2 pkt. 8 lit. d-e dopuszcza się zachowanie stanu istniejącego z możliwością przebudowy, nadbudowy i rozbudowy, pod warunkiem, że:
 - a) nadbudowa nie może wynosić więcej niż 5% istniejącej wysokości budynku od poziomu terenu do górnej krawędzi ściany zewnętrznej,
 - b) rozbudowa pozioma nie może wynosić więcej niż 30% istniejącej powierzchni zabudowy budynku.

§ 8

1. **MP – teren zabudowy rzemieślniczej**, z przeznaczeniem podstawowym pod usługi rzemieślnicze, usługi techniczne oraz handel hurtowy, z następującymi ograniczeniami i dopuszczeniami:
 - 1) dopuszcza się lokalizację:
 - a) usług komercyjnych i bytowych,
 - b) jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej,
 - c) istniejącej wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej,
 - d) ogrodniczych gospodarstw rolnych i dróg wewnętrznych,
 - 2) zakaz lokalizacji budynku mieszkalnego w drugiej linii zabudowy,
 - 3) działalność gospodarcza powinna odpowiadać kryteriom działalności nieuciążliwej lub o ograniczonej uciążliwości.
2. Dla terenu MP ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - 1) zjazd na teren – z drogi KDL i KL, lub istniejący zjazd z drogi KDG,
 - 2) w granicach działki sytuować miejsca postojowe dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, w ilości określonej §17 niniejszej uchwały,
 - 3) dopuszcza się usytuowanie budynków, wiat i zadaszeń:
 - w odległości od 1,5m do 3m od granicy działki,
 - w granicy działki na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - 4) dopuszcza się budowę obiektów przeznaczenia podstawowego na terenie ZI, przy zachowaniu pasa zieleni izolacyjnej o szerokości nie mniejszej niż 10m oraz odległościach określonych w § 21 niniejszej uchwały,
 - 5) teren położony pomiędzy frontem działki, a ścianą frontową budynków usług przeznaczenia

- dopuszczalnego pozostawić ogólnodostępny (niewygrodzony),
- 6) zakaz grodzenia frontu działki ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych,
 - 7) przy odbudowie, rozbudowie, przebudowie i nadbudowie oraz budowie nowych budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi należy preferować stosowanie środków technicznych zwiększających odporność budynków na zagrożenia i uciążliwości od sąsiednich terenów komunikacyjnych i przemysłowych,
 - 8) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) linia zabudowy:
 - obowiązująca od drogi KL - dla nowych budynków mieszkalnych 10m od projektowanej granicy pasa drogowego; dla budynków istniejących i bliźniaczych zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
 - nieprzekraczalna od drogi KDG - dla nowych budynków zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
 - nieprzekraczalna od drogi KDL – dla nowych budynków 8m od krawędzi jezdni,
 - nieprzekraczalna od drogi KDW - 6m od granicy pasa drogowego,
 - dla istniejących budynków usytuowanych w odległościach mniejszych niż ww. – nieprzekraczalną linię zabudowy wyznacza elewacja frontowa,
 - b) intensywność zabudowy – nie więcej niż 50% powierzchni działki/nieruchomości,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 20% powierzchni działki,
 - d) gabaryty i wysokości:
 - budynków mieszkalnych – nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze, i nie więcej niż 11m od poziomu terenu do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy),
 - pozostałych budynków – nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze, i nie więcej niż 9m od poziomu terenu do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy),
 - wysokość innych obiektów budowlanych nie może przekraczać 11m od poziomu terenu do najwyższego położonego punktu budowli, z wyłączeniem kominów,
 - e) geometria dachu budynków przeznaczenia dopuszczalnego, o których mowa w ust. 1 pkt. 1 lit. a i b – dach spadzisty o połaciach symetrycznych, o kątach nachylenia 20-40°; kalenicę dachu nowych budynków sytuować równolegle do frontu działki,
 - 9) dla istniejącej zabudowy, nie spełniającej wymogów ust. 2 pkt. 8 lit. d-e dopuszcza się zachowanie stanu istniejącego z możliwością przebudowy, nadbudowy i rozbudowy pod warunkiem, że nadbudowa pionowa nie może wynosić więcej niż 5% istniejącej wysokości budynku od poziomu terenu do górnej krawędzi ściany zewnętrznej.

§ 9

1. **PP – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów** z przeznaczeniem podstawowym pod zakłady produkcyjne, przetwórcze i wytwórcze, składy i magazyny, handel hurtowy oraz bazy transportowe, z następującymi dopuszczeniami i ograniczeniami:
 - 1) dopuszcza się lokalizację:
 - a) parkingów dla samochodów osobowych i ciężarowych,
 - b) istniejącej zabudowy mieszkaniowej oraz mieszkalnictwa zbiorowego, związanych z przeznaczeniem podstawowym,
 - c) handlu detalicznego, związanego z przeznaczeniem podstawowym,
 - d) zakładowych stacji paliw,
 - e) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym anten nadawczo-odbiorczych telefonii komórkowej,
 - f) obiektów i urządzeń infrastruktury kolejowej,
 - 2) zakaz:
 - a) lokalizacji nowych budynków mieszkalnych oraz lokali mieszkalnych,
 - b) powiększania powierzchni istniejących ogrodów działkowych,
 - 3) działalność gospodarcza może odpowiadać kategorii działalności uciążliwej.
2. Dla terenu PP ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - 1) zjazdu na teren – z drogi KDG; lokalizacja nowych zjazdów możliwa za zgodą zarządcy drogi,
 - 2) w granicach terenu sytuować miejsca postojowe dla samochodów osobowych użytkowników stałych i przebywających okresowo, w ilości określonej §17 niniejszej uchwały,
 - 3) istniejącą zabudowę mieszkaniową wielorodzinną izolować od obiektów i urządzeń uciążliwych poprzez sytuowanie zwartej zieleni izolacyjnej w formach pasmowych lub

- wyspowych, lub też poprzez sytuowanie w jej sąsiedztwie obiektów o funkcjach nieuciążliwych, takich jak budynki administracyjne, socjalne, usługowe i magazynowe,
- 4) zachować istniejącą zieleń wysoką; dopuszcza się jej wycinkę pod warunkiem kompensacji przyrodniczej; na skarpach terenu dokonać nasadzeń zieleni glebochronnej,
 - 5) przy sytuowaniu obiektów budowlanych i zieleni wysokiej zachować odległości określone w § 21 niniejszej uchwały; usytuowanie obiektów budowlanych o znacznych wysokościach lub kubaturach winno uwzględniać także ochronę interesów osób trzecich w zakresie dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz ochrony przed elektroenergetycznym promieniowaniem niejonizującym, w tym szczególnie uwzględniać istniejącą zakładową zabudowę mieszkaniową,
 - 6) przy przebudowie i remoncie istniejących budynków mieszkalnych i zamieszkania zbiorowego stosować środki techniczne zwiększające odporność budynków na zagrożenia i uciążliwości od terenów komunikacyjnych i obiektów przeznaczenia podstawowego,
 - 7) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem zmiany planu:
 - dla nowych budynków - 10m od krawędzi jezdni drogi KDG oraz 5m od linii rozgraniczających drogi KL,
 - dla istniejących budynków usytuowanych w odległościach mniejszych niż ww. – nieprzekraczalną linię zabudowy wyznacza ich elewacja frontowa,
 - b) intensywność zabudowy – nie więcej niż 70% powierzchni działki/nieruchomości,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 5% powierzchni działki/nieruchomości,
 - d) gabaryty i wysokości:
 - budynków – nie więcej niż 5 kondygnacji nadziemnych; wysokość od poziomu terenu do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy) max 25m; dopuszcza się sytuowanie budynków produkcyjnych wyższych w przypadkach uzasadnionych względami technologicznymi, jednak nie wyższych niż 50m,
 - pozostałych obiektów budowlanych – nie więcej niż 50m od poziomu terenu do najwyższej położonego punktu budowli, z wyłączeniem kominów,
 - e) geometrii dachu budynków – nie ustala się.

§ 10

1. **RR – tereny rolnicze**, z przeznaczeniem podstawowym pod użytki rolne, z następującymi dopuszczeniami i ograniczeniami:
 - 1) dopuszcza się zalesienie terenu,
 - 2) zakaz lokalizacji:
 - a) zabudowy zagrodowej oraz obiektów produkcji rolniczej,
 - b) budowli rolniczych.
2. Dla terenu RR ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) zachować dotychczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania terenu,
 - 2) łączna powierzchnia terenów przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej nie może przekraczać 0,5ha.

§ 11

1. **ZI – teren zieleni izolacyjnej**, z przeznaczeniem podstawowym pod zieleń izolacyjną i zalesienia, z następującymi dopuszczeniami i ograniczeniami:
 - 1) dopuszcza się lokalizację:
 - a) urządzeń i konstrukcji służących ochronie przed hałasem,
 - b) użytków rolnych i ogrodów przydomowych,
 - c) trwałych upraw ogrodniczych i sadowniczych oraz obiektów produkcji roślinnej,
 - d) obiektów budowlanych związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą na terenie MP, z wyłączeniem zabudowy mieszkaniowej,
2. Dla terenu ZI ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - 1) wjazd na teren - z terenu MP,
 - 2) zachować istniejącą zieleń wysoką; dopuszcza się wycinkę drzew na zasadach określonych w przepisach odrębnych, pod warunkiem kompensacji przyrodniczej,
 - 3) dokonać nasadzeń zieleni wysokiej gatunkami zgodnymi z siedliskiem, z nie mniej niż 30% udziałem gatunków zimozielonych, przy zachowaniu odległości określonych w § 21,
 - 4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - od terenu KK zgodnie z § 21,

- do drogi KDG – zgodnie z rysunkiem zmiany planu, a w przypadku jej braku zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) intensywność zabudowy – nie więcej niż 40% powierzchni działki/nieruchomości,
- c) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 40% powierzchni działki/nieruchomości,
- d) gabaryty i wysokości oraz geometrię dachów przyjmować jak dla terenu MP.

§ 12

1. **E – teren urządzeń elektroenergetycznych**, z przeznaczeniem podstawowym pod istniejące i projektowane stacje transformatorowe, z następującymi dopuszczeniami i ograniczeniami :
 - 1) dopuszcza się wygrodenienie terenu,
 - 2) zakaz dokonywania nasadzeń zieleni wysokiej.
2. Dla terenu E ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) zapewnić dostęp do terenu z istniejących dróg publicznych lub wewnętrznych,
 - 2) teren zagospodarować zielenią niską lub wykonać powierzchnie utwardzone,
 - 3) wysokość urządzeń infrastruktury technicznej - nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 9m od poziomu terenu do najwyższej położonego punktu,

§ 13

1. **K – teren urządzeń kanalizacyjnych**, z przeznaczeniem podstawowym pod przepompownie ścieków, z następującymi dopuszczeniami i ograniczeniami:
 - 1) dopuszcza się rozbudowę urządzeń kosztem terenu oznaczonego symbolem RR,
 - 2) zakaz dokonywania nasadzeń zieleni wysokiej.
2. Dla terenu K ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) zapewnić dostęp do terenu z drogi oznaczonej symbolem KL.
 - 2) teren wolny od zainwestowania przeznaczyć pod zieleni niską; wzdłuż granic wydzielonej działki proponuje się wykonać pas zieleni izolacyjnej.

Rozdział 2

Zasady modernizacji i rozwoju sieci drogowej oraz wyposażenia terenów w miejsca postojowe dla samochodów.

§ 14

1. **KDG – teren dróg i ulic głównych**, z przeznaczeniem podstawowym pod krajową drogę-ulicę publiczną klasy głównej (G 1x2), z następującymi dopuszczeniami i ograniczeniami:
 - 1) dopuszcza się lokalizację:
 - a) nadziemnych obiektów, urządzeń i instalacji, niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania terenów PP,
 - b) przyulicznego pasa postojowego dla ciągników i samochodów ciężarowych, zapewniającego obsługę terenów PP,
 - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, nie związanych z funkcją komunikacyjną drogi,
 - 2) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych takich jak kioski uliczne, pawilony sprzedaży ulicznej i wystawowe, przekrycia namiotowe, obiekty kontenerowe itp.
2. Dla terenu KDG ustala się następujące parametry i zasady zagospodarowania:
 - 1) parametry drogi-ulicy:
 - a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – ustala się rezerwę terenu pod pas drogowy o szerokości 20-25m; do czasu realizacji drogi w liniach rozgraniczających określonych rysunkiem planu dopuszcza się zachowanie stanu istniejącego,
 - b) jezdnia – dwupasmowa o szerokości pasa ruchu min. 3,25m,
 - c) chodnik – minimum jednostronny o szerokości nie mniejszej niż 2m oraz ścieżka rowerowa o szerokości nie mniejszej niż 2m; dopuszcza się budowę ścieżki rowerowej łącznie z chodnikiem, o szerokości ustalonej indywidualnie.
 - 2) po realizacji obejścia drogowego terenów zabudowanych wsi Polska Cerekiew – Ciężkowice, w ciągu drogi krajowej nr 45, dopuszcza się zmianę klasy drogi/ulicy na klasę zbiorczą (Z 1x2), przy zachowaniu parametrów zgodnych z przepisami odrębnymi,
 - 3) obiekty budowlane i urządzenia niezwiązane z gospodarką drogową lub potrzebami ruchu drogowego sytuować zgodnie z wymogami §17, przy zachowaniu skrajni pionowej drogi, określonej przepisami odrębnymi,

- 4) na skarpach nasypów zachować istniejącą zieleni; dopuszcza się wycinkę drzew na zasadach określonych w przepisach odrębnych, pod warunkiem kompensacji przyrodniczej poprzez nasadzenia zieleni izolacyjnej wysokiej, sytuowanej w formie wyspowej.

§ 15

1. **KDL – teren dróg i ulic lokalnych**, z przeznaczeniem podstawowym pod powiatową drogę-ulicę publiczną klasy lokalnej (L 1x2), z następującymi dopuszczeniami i ograniczeniami:
 - 1) dopuszcza się sytuowanie:
 - a) przyulicznych miejsc postojowych,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, nie związanych z funkcją komunikacyjną drogi,
 - 2) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych takich jak kioski uliczne, pawilony sprzedaży ulicznej i wystawowe, przekrycia namiotowe, obiekty kontenerowe itp.
2. Dla terenu KDL ustala się następujące parametry i zasady zagospodarowania:
 - 1) parametry ulicy:
 - a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – ustala się rezerwę terenu pod pas drogowy o szerokości 12m; do czasu realizacji drogi w liniach rozgraniczających określonych rysunkiem planu dopuszcza się zachowanie stanu istniejącego,
 - b) jezdnia – dwupasmowa o szerokości pasa ruchu minimum 2,75m,
 - c) chodnik – minimum jednostronny o szerokości nie mniejszej niż 2m,
 - 2) obiekty budowlane i urządzenia niezwiązane z gospodarką drogową lub potrzebami ruchu drogowego sytuować zgodnie z wymogami §17,
 - 3) w miejscach istniejących skarp terenu dopuszcza się zwężenie linii rozgraniczających pasa drogowego do szerokości nie mniejszej niż 10m,
 - 4) nowe sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, nie związane z funkcją komunikacyjną drogi, realizować jako podziemne; dopuszcza się zachowanie, przebudowę i remont istniejących sieci nadziemnych,
 - 5) zieleni przydrożną zaleca się sytuować po północnej stronie jezdni.

§ 16

1. **KDW– teren ulic wewnętrznych**, z przeznaczeniem podstawowym pod ulicę wewnętrzną lub ciąg pieszo-jezdny, z następującymi dopuszczeniami i ograniczeniami:
 - 1) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, nie związanych z funkcją komunikacyjną drogi,
 - 2) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych takich jak kioski uliczne, pawilony sprzedaży ulicznej i wystawowe, przekrycia namiotowe, obiekty kontenerowe itp.
2. Dla terenu KDW ustala się następujące parametry i zasady zagospodarowania:
 - 1) parametry ulicy lub ciągu pieszo-jezdnego:
 - a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających - nie mniej niż 6m,
 - b) jezdnia - jednopasmowa o szerokości pasa ruchu nie mniejszej niż 3,5m oraz chodnik – jednostronny o szerokości nie mniejszej niż 2m;
 - c) alternatywnie dopuszcza się realizację ciągu pieszo-jezdnego o szerokości nie mniejszej niż 4,5m,
 - 2) obiekty budowlane i urządzenia niezwiązane z gospodarką drogową lub potrzebami ruchu drogowego sytuować zgodnie z wymogami §17,
 - 3) w ciągu pieszo-jezdnym - jezdnię realizować bez krawężników, a pasy ruchu kołowego i pieszego zróżnicować barwą i fakturą,
 - 4) zachować istniejącą zieleni przydrożną, oznaczoną na rysunku zmiany planu – dopuszcza się tylko cięcia pielęgnacyjne.

§ 17

1. **Na podstawie przepisów odrębnych, dla terenów dróg i ulic**, o których mowa w §14 , 15 i 16 niniejszej uchwały, ustala się:
 - 1) utrzymanie dotychczasowego i realizację planowanego przeznaczenia terenu z dopuszczeniem remontu i budowy obiektów budowlanych, urządzeń i instalacji związanych z gospodarką drogową i obsługą ruchu,
 - 2) dopuszcza się etapową modernizację i rozbudowę dróg/ulic/ciągów pieszo-jezdnych, w dostosowaniu do występujących potrzeb,
 - 3) odstępstwa od ustalonych parametrów dróg-ulic, o których mowa §14, 15 i 16, w przypadkach uzasadnionych szczegółowymi rozwiązaniami technicznymi - możliwe przy zachowaniu warunków określonych w przepisach odrębnych,

- 4) lokalizacja obiektów budowlanych, urządzeń i instalacji niezwiązanych z gospodarką drogową lub potrzebami ruchu drogowego, w pasach drogowych dróg/ulic:
 - a) nie może powodować zagrożeń i utrudnień ruchu drogowego oraz zakłócać wykonywania zadań zarządcy drogi,
 - b) wymaga zgody zarządcy drogi,
- 5) istniejące obiekty budowlane i urządzenia, usytuowane w pasie drogowym, niezwiązane z gospodarką drogową lub potrzebami ruchu drogowego, w przypadku jeśli nie powodują zagrożenia i utrudnień dla ruchu drogowego mogą pozostać w dotychczasowym stanie; wykonanie ich przebudowy i budowy wymaga zgody zarządcy drogi,
- 6) lokalizacja zjazdów z dróg publicznych wymaga zgody zarządcy drogi; na zjazd publiczny sporządzić projekt spełniający wymogi przepisów odrębnych, drogę/ulicę/ciąg pieszo-jezdny należy dostosować do potrzeb osób niepełnosprawnych.

2. Dla terenów objętych zmianą planu, ustala się następujące zasady wyposażenia w miejsca postojowe dla samochodów osobowych:

- 1) w obrębie nieruchomości położonych na terenie:
 - a) MN – nie mniej niż 2 m.p./1 mieszkanie,
 - b) MP i MU – nie mniej niż:
 - 3m.p. dla usług przeznaczenia podstawowego,
 - 2m.p. na jedno mieszkanie,
 - 0,2 m.p. na 1 zatrudnionego, z uwzględnieniem odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla przewidywanej liczby klientów, lecz nie mniej niż 3 m.p..
 - c) PP nie mniej niż:
 - 0,20 m.p. na 1 mieszkanie,
 - 1 m.p. na 20 zatrudnionych,
- 2) ilość i lokalizacja miejsc postojowych powinna uwzględniać potrzeby osób niepełnosprawnych.

Rozdział 3

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunalnej

§ 18

1. Ustala się pełne uzbrojenie terenów w sieci: wodociągową, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, elektroenergetyczną, telekomunikacyjną oraz gazową dla celów produkcyjnych, usługowych, bytowych i grzewczych oraz ochrony przeciwpożarowej, powiązane z systemami komunalnymi poza obszarami objętymi zmianą planu.
2. Ustala się następujące warunki rozwoju sieci infrastruktury technicznej:
 - 1) **zaopatrzenie w wodę** - w oparciu o komunalne ujęcie wody, rozdzielczą siecią wodociągową istniejącą oraz rozbudowaną, przy czym:
 - a) dla planowanych terenów i zabudowy zapewnić zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych, w ilości i na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę terenu oznaczonego symbolem PP, z istniejących lub projektowanych lokalnych ujęć wód podziemnych lub powierzchniowych, przy zachowaniu wymogów przepisów odrębnych,
 - 2) **odprowadzenie ścieków:**
 - a) bytowych – do kanalizacji sanitarnej i właściwej oczyszczalni ścieków,
 - b) przemysłowych (lub komunalnych) – poprzez zorganizowany system kanalizacji zakładowej na zakładową oczyszczalnię ścieków, lub do kanalizacji sanitarnej i komunalnej oczyszczalni ścieków, na warunkach określonych przez zarządcę; w przypadkach przekroczenia dopuszczalnych wskaźników, określonych przepisami odrębnymi, ścieki odprowadzić jw. po uprzednim podczyszczeniu w urządzeniach zakładowych; dopuszcza się gromadzenie ścieków przemysłowych, wymagających przed przekazaniem ich do kanalizacji sanitarnej badań laboratoryjnych lub neutralizacji, w zbiornikach bezodpływowych o pojemności nie większej niż 50m³,
 - c) opadowych i roztopowych, pochodzących z powierzchni zanieczyszczonych o trwałej nawierzchni, w tym z terenów przemysłowych, usługowych i składowych, baz transportowych i dystrybucji paliw, dróg i parkingów - do własnych urządzeń kanalizacyjnych przeznaczonych do odprowadzania wód opadowych, z odprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej, za zgodą i na warunkach zarządcy, lub kanalizacji deszczowej; dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z pozostałych terenów oraz obiektów budowlanych do wód lub do ziemi, po uprzednim oczyszczeniu w stopniu

- wymagany przepisami odrębnymi i zgodnie z nimi,
- 3) **zaopatrzenie w energię elektryczną:**
 - a) z istniejących sieci rozdzielczych i stacji transformatorowych; w przypadku wystąpienia indywidualnych potrzeb odbiorców przemysłowych, których nie zaspokoją istniejące urządzenia energetyczne, wymagana jest budowa stacji transformatorowych na terenie odbiorcy,
 - b) na odcinkach sieci, kolidujących z planowaną zabudową, w miarę możliwości i potrzeb istniejące sieci zaleca się przebudować,
 - 4) **telekomunikacja** – z istniejącej sieci przewodowej; urządzenia nadawczo-odbiorcze telefonii bezprzewodowej lokalizować zgodnie z ustaleniami planu,
 - 5) **zaopatrzenie w ciepło** - z indywidualnych źródeł ciepła na paliwa niskoemisyjne lub na paliwa stałe, z wykorzystaniem urządzeń niskoemisyjnych; zaleca się stosowanie paliw lub urządzeń niskoemisyjnych w obiektach istniejących,
 - 6) **zaopatrzenie w gaz** - bezprzewodowy, dla zaspokojenia potrzeb cieplnych, ze źródeł lokalnych; dopuszcza się sytuowanie wolnostojących zbiorników gazu na działkach o powierzchni większej niż 700m²,
3. Dla sieci, o których mowa w ust. 1 i 2, ustala się:
- 1) usytuowanie w pasie drogowym dróg/ulic, w uzgodnieniu z zarządcą drogi, lub w pasie terenu zawartym pomiędzy granicą pasa drogowego, a linią zabudowy, w uzgodnieniu z właścicielem nieruchomości,
 - 2) w przypadkach uzasadnionych szczególnymi rozwiązaniami technicznymi, usytuowanie sieci i urządzeń w inny sposób niż ustalono w pkt. 1 jest dopuszczalne pod warunkiem, że nie będzie zakłócać możliwości racjonalnej zabudowy nieruchomości oraz naruszać ustaleń zmiany planu.
4. **Odprowadzenie odpadów:**
- 1) komunalnych - na składowisko komunalne; minimalizować ilość wytwarzanych odpadów, gromadzić w sposób selektywny, wynikający z ich składu fizyko-chemicznego, w sposób bezpieczny dla środowiska,
 - 2) 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.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego. oraz terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

§ 19

W celu ochrony środowiska oraz ochrony zdrowia ludzi na obszarze objętym zmianą planu, ustala się:

1. W zakresie ochrony środowiska:

- 1) przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko wymagają :
 - a) przeprowadzenia postępowania w przedmiocie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na jego realizację, zgodnie z przepisami odrębnymi; raport o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko powinien określać i oceniać także jego wpływ na sąsiednią zabudowę wsi, chronioną na podstawie przepisów odrębnych,
 - b) stosowania rozwiązań techniczno – technologicznych minimalizujących oddziaływanie na środowisko i sąsiednią zabudowę mieszkaniową; preferować stosowanie najlepszych dostępnych technik.
- 2) inne rodzaje działalności gospodarczej, w przypadku wystąpienia okoliczności wskazujących na ich szkodliwy wpływ na środowisko, wymagają sporządzenia przeglądu ekologicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi; w przypadku gdy z przeglądu ekologicznego wynika, że nie dotrzymane są standardy jakości środowiska i standardy emisyjne należy stosować rozwiązania techniczne i technologiczne minimalizujące wpływ zamierzenia budowlanego na środowisko,
- 3) stosować paliwa, surowce i materiały eksploatacyjne zapewniające ograniczenie oddziaływania instalacji na środowisko,

2. W zakresie ochrony przed hałasem:

- 1) prowadzący działalność gospodarczą winien stosować rozwiązania techniczne i technologiczne

- ograniczające emisję hałasu do środowiska,
- 2) dopuszczalne poziomy hałasu dla terenów objętych zmianą planu, ustala się zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym za tereny:
 - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi - uznaje się teren oznaczony symbolem MU i MP,
 - b) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – uznaje się teren oznaczony symbolem MN,
 - c) dla pozostałych terenów dopuszczalnych poziomów hałasu nie ustala się, przy czym dla budynków lub pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi, podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych w zakresie ochrony przed hałasem, należy stosować zabezpieczenia w budynku lub jego części, spełniające wymagania Normy Polskiej regulującej ochronę przed hałasem pomieszczeń w budynkach oraz dopuszczalne wartości poziomu dźwięku w pomieszczeniach, określone w przepisach odrębnych.

3. W zakresie ochrony powierzchni ziemi:

- 1) zwałować i zagospodarować gospodarczo masy ziemne użyteczne; masy ziemne nieużyteczne wykorzystać gospodarczo, w tym szczególnie do zmiany ukształtowania terenu lub rekultywacji gruntów,
- 2) gospodarkę odpadami komunalnymi prowadzić selektywnie, zgodnie z regulacjami obowiązującymi w gminie,
- 3) miejsca czasowego gromadzenia odpadów innych niż komunalne oraz składowania substancji i materiałów zabezpieczyć przed przedostaniem się do ziemi substancji mających negatywny wpływ na środowisko.

4. W zakresie ochrony powietrza:

- 1) należy dotrzymać standardy emisyjne substancji do powietrza, określone przepisami odrębnymi; preferować hermetyzację procesów technologicznych, ograniczających emisję zanieczyszczeń i substancji zapachowych,
- 2) zakaz składowania na otwartym terenie materiałów, będących źródłem emisji niezorganizowanej do powietrza,
- 3) w urządzeniach i instalacjach stacji paliw stosować rozwiązania minimalizujące emisję par produktów naftowych do powietrza atmosferycznego w procesach napełniania zbiorników magazynowych oraz wydawania tych produktów.

5. W zakresie ochrony wód, w tym szczególnej ochrony projektowanego Obszaru Wysokiej Ochrony (OWO) wód podziemnych GZWP nr 332 Subniecka Kędzierzyńsko – Głubczycka:

- 1) realizację planowanego przeznaczenia terenów warunkuje się wykluczeniem oddziaływania na grunt i wody substancji stwarzających szczególne zagrożenie dla środowiska, łącznie z oddziaływaniem długookresowym na grunt i wody zanieczyszczeń opadających, emitowanych pierwotnie do powietrza, w tym szczególnie takich jak metale ciężkie, substancje mogące być przyczyną skażenia lub zakażenia środowiska, zanieczyszczenia nierozkładalne i trudno rozkładalne,
- 2) terenach przemysłowych, składowych, baz sprzętowych i transportowych, usług motoryzacyjnych, parkingach itp., na których istnieje niebezpieczeństwo zanieczyszczenia wód i ziemi substancjami, nakazuje się:
 - a) uszczelnienie nawierzchni i zabezpieczenie przed spływem zanieczyszczonych wód na tereny przyległe,
 - b) budowę urządzeń zabezpieczających przed przedostaniem się substancji zagrażających środowisku naturalnemu wód i ziemi,
- 3) wody powierzchniowe należy chronić przed zanieczyszczeniami związkami azotu ze źródeł rolniczych na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
- 4) na terenach położonych w zasięgu strefy ochrony pośredniej zewnętrznej komunalnego ujęcia wody w Polskiej Cerekwi należy uwzględniać także nakazy, zakazy i ograniczenia określone w dokumencie ustanawiającym strefę,
- 5) zakaz lokalizacji:
 - a) przydomowych oczyszczalni ścieków,
 - b) obiektów budowlanych, które mimo spełnienia wymogów obowiązujących przepisów odrębnych, nie wykluczają w drodze sytuacji awaryjnych skażenia lub zakażenia środowiska, z wyłączeniem obiektów wyposażonych w system monitoringu lub w systemy zabezpieczające przed skażeniem gruntu i wód podziemnych,
 - c) na otwartym terenie składowisk substancji i materiałów mogących powodować zanieczyszczenie gruntu i wód.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego

§ 20

1. Ustala się ochronę konserwatorską wskazanych na rysunku zmiany planu stanowisk archeologicznych. W obrębie terenu udokumentowanych stanowisk archeologicznych oraz w ich rejonie wszelkie prace ziemne, w tym także wykonanie zadrzewienia lub zalesienia terenu, należy wyprzedzająco zgłosić i uzgodnić z wojewódzkim konserwatorem zabytków oraz prowadzić je zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Na pozostałym obszarze objętym zmianą planu w przypadku odkrycia podczas prowadzenia prac ziemnych lub budowlanych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, należy zachowywać się zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Ustala się ochronę krzyża przydrożnego, elementu tradycji lokalnej, oraz zakaz wyburzania i zmiany jego usytuowania.

Rozdział 7

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 21

1. Ustala się obowiązek zapewnienia dostępu do cieków wodnych i rowów melioracyjnych właściwemu zarządcy, odpowiedzialnemu za ich eksploatację, oraz:
 - 1) zakaz:
 - a) grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5m od linii brzegu,
 - b) sytuowania wszelkich obiektów budowlanych nie związanych z gospodarką wodną, z wyłączeniem sieci infrastruktury technicznej, w odległości mniejszej niż 5m od linii brzegu powierzchniowych cieków publicznych;
 - 2) dopuszcza się skanalizowanie cieku wodnego lub rowu melioracyjnego - za zgodą zarządcy.
2. Zakazuje się lokalizacji, od granic obszaru kolejowego, oznaczonego informacyjnie na rysunku zmiany planu symbolem KK:
 - 1) zadrzewień i zakrzewień w odległości mniejszej niż 15m z wyłączeniem drzew, których wysokość może przekraczać 10m,
 - 2) budowli i budynków w odległości mniejszej niż określona przepisami odrębnymi od granicy obszaru kolejowego oraz od osi skrajnego toru, przy zachowaniu wymogów przepisów odrębnych w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu,
 - 3) roboty ziemne mogą być wykonywane w odległości nie mniejszej niż 4m od granicy obszaru kolejowego.
3. Od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV zachować odległość nie mniejszą niż:
 - 1) 6m - do rzutu budynku i jego części, przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - 2) 5m - do rzutu prowadzonych robót budowlanych.

Rozdział 8

Zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości

§ 22

1. Ustala się następujące zasady i warunki podziału nieruchomości:
 - 1) podziału nieruchomości zabudowanych można dokonać jeżeli jest on zgodny z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami zmiany planu,
 - 2) zgodność, o której mowa w pkt. 1, dotyczy:
 - a) zapewnienia dostępu do drogi publicznej lub wewnętrznej,
 - b) możliwości doprowadzenia właściwej dla przeznaczenia terenu infrastruktury technicznej,
 - c) zachowania szczegółowych ustaleń planu w zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenów oraz w zakresie usytuowania budynków w stosunku do granic działki i warunków p-poż., wymaganych przepisami odrębnymi,

- d) uwzględnienia prawnie chronionych interesów osób trzecich w zakresie określonym przepisami odrębnymi, w tym szczególnie spływu wód opadowych, obsługi komunikacyjnej i inżynierjno-technicznej.
2. W projektach podziału nieruchomości należy zachować ustalone zmianą planu zasady wydzielania dróg i ulic, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi.
 3. Linie rozgraniczające tereny o różnych rodzajach przeznaczenia, określone ściśle, stanowią równocześnie zewnętrzne granice działek przeznaczonych do wydzielania.
 4. Ustala się parametry dla wydzielanych, nowych działek budowlanych, na terenie oznaczonym symbolem:
 - 1) MN:
 - a) szerokość frontu działki – min 20m,
 - b) powierzchnia działki – min 600m² – max 1700m²,
 - 2) MU i MP:
 - a) szerokość frontu działki – min 25m,
 - b) powierzchni działki – min 900 m²,
 - 3) dla terenu oznaczonego symbolem PP – parametrów działek nie ustala się,
 - 4) dla terenów RR i ZI – dopuszcza się dokonywanie podziałów w celu powiększenia powierzchni sąsiednich nieruchomości zabudowanych lub przeznaczonych pod zabudowę, przy czym:
 - a) szerokość wydzielonej działki powinna odpowiadać szerokości działki, dla której powiększenia podział jest dokonywany,
 - b) wydzieloną działkę zaleca się scalić z działką, dla której powiększania podział został dokonany.
 5. Na terenach, na których istniejące podziały własnościowe nie pozwalają na realizację zabudowy, przeprowadzić procedurę scalenia i wtórnego podziału; scalone działki winny spełnić wymagania zmiany planu i przepisów odrębnych.

DZIAŁ III PRZEPISY KOŃCOWE

§ 23

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

§ 24

1. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt. 12 i art. 36 ust. 4 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości – w granicy terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami:
 - 1) PP - 20%,
 - 2) MN, MU i MP - 30%.
2. Nie ustala się stawki dla pozostałych terenów objętych zmianą planu, ponieważ sposób ich użytkowania nie ulegnie zmianie.
3. Od gruntów będących własnością gminy, lub zbywanych na jej rzecz, w przypadku ich zbycia jednorazowa opłata nie będzie pobierana.

§ 25

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., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Opolskiego Nr 70, poz. 1338, w obszarze objętym niniejszą uchwałą.

§ 26

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 27

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

Przewodniczący Rady Gminy
Jerzy Kołeczko

ZAŁĄCZNIK NR 2
do uchwały Nr VIII/46/2007
Rady Gminy w Polskiej Cerekwi z dnia 28 czerwca 2007r.
w sprawie zmiany nr 3 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
zespołu wsi POLSKA CEREKIEW - CIĘŻKOWICE
ul. Fabryczna – Dworcowa – Ciepłodolska - REJON CUKROWNI

ROZSTRZYGNIECIE

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.: z 2004r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492; z 2005r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087 oraz z 2006r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635) wniesionych przez osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej do projektu zmiany nr 3 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu wsi POLSKA CEREKIEW – CIĘŻKOWICE ul. Fabryczna – Dworcowa – Ciepłodolska - REJON CUKROWNI

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 11 czerwca 2007r., w którym oświadcza, że do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany nr 3 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu wsi POLSKA CEREKIEW - CIĘŻKOWICE, nie wpłynęły żadne uwagi

Rada Gminy w Polskiej Cerekwi
uznaje za bezprzedmiotowe

postępowanie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany nr 3 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu wsi POLSKA CEREKIEW-CIĘŻKOWICE ul. Fabryczna – Dworcowa – Ciepłodolska - REJON CUKROWNI.

Przewodniczący Rady Gminy
Jerzy Kołeczko

ZAŁĄCZNIK NR 3
do uchwały Nr VIII/46/2007
Rady Gminy w Polskiej Cerekwi z dnia 28 czerwca 2007r.
w sprawie zmiany nr 3 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
zespołu wsi POLSKA CEREKIEW - CIĘŻKOWICE
ul. Fabryczna – Dworcowa – Ciepłodolska - REJON CUKROWNI

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiących zadania własne gminy Polska Cerekiew, zapisanych w zmianie nr 3 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu wsi POLSKA CEREKIEW – CIĘŻKOWICE ul. Fabryczna – Dworcowa – Ciepłodolska - REJON CUKROWNI.

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 1990 r. *o samorządzie gminnym* (jt. Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, ze zm.: 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 102, poz. 1055 i Nr 116 poz. 1203; z 2005r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457 oraz z 2006r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337 oraz z 2007r. Nr 48, poz. 327) 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 i Nr 169, poz. 1420 oraz z 2006r. Nr 45, poz. 319), 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu wsi POLSKA CEREKIEW - CIĘŻKOWICE, należące do zadań własnych Gminy Polska Cerekiew:
 - 1) gminne drogi wewnętrzne:
 - budowa drogi wewnętrznej (oznaczonej na rysunku zmiany planu symbolem KDW), zapewniającej obsługę komunikacyjną terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), na odcinku ok. 90m o szerokości pasa drogowego 10m. Zakładany termin realizacji: lata 2007-2012.
 - 2) rozbudowa wodociągu komunalnego i sieci kanalizacji sanitarnej – brak potrzeb.
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, z uwzględnieniem dochodów ze sprzedaży nieruchomości, podatków, (zmian w podatkach od nieruchomości), renty planistycznej, opłat adiacenckich,
 - 2) środki prywatne (porozumienia publiczno – prywatne).
3. Realizacja w/w zadań odbywać się będzie w trybie zamówień publicznych, możliwa będzie również (stosownie do przepisów) poprzez umowy-porozumienia publiczno – prywatne.

Przewodniczący Rady Gminy
Jerzy Kołeczko