UCHWAŁA NR III/18/2003
RADY MIEJSKIEJ W GŁOGÓWKU
Z DNIA 20 stycznia 2003 r.

w sprawie
„ZMIANY PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GŁOGÓWEK DLA FRAGMENTÓW OBRĘBÓW NR 3 ORAZ NR 4 RZEPCZE"

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt. 5, art. 40, ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. Nr 142 z 2001r. poz. 1591) oraz art. 7, 26, art. 18 ust. 2 pkt.14 oraz art. 28 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. Nr 15, z 1999r. poz.139 z późniejszymi zmianami)

RADA MIEJSKA W GŁOGÓWKU

Uchwala

ZMIANĘ PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GŁOGÓWEK DLA FRAGMENTÓW OBRĘBÓW NR 3 ORAZ NR 4 – RZEPCZE

TREŚĆ UCHWAŁY ZAWARTA JEST W NASTĘPUJĄCYCH ROZDZIAŁACH:

ROZDZIAŁ 1: **Przepisy ogólne dotyczące regulacji dla obszaru objętego planem oraz zakresu obowiązywania rysunku planu**
ROZDZIAŁ 2: **Tereny przeznaczone dla realizacji celów publicznych**
ROZDZIAŁ 3: **Ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania środowiska**
ROZDZIAŁ 4: **Ustalenia – zapisy terenowe planu**
ROZDZIAŁ 5: **Ustalenia – zapisy strefowe planu**
ROZDZIAŁ 6: **Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej**
ROZDZIAŁ 7: **Zasady ochrony, podziałów i scalania działek**
ROZDZIAŁ 8: **Ustalenia dotyczące rozwiązań tymczasowych oraz zasad etapowania realizacji planu**
ROZDZIAŁ 9: **Ustalenia dotyczące zasad wydawania decyzji wzizt**
ROZDZIAŁ 10: **Ustalenia dotyczące regulacji związanych z odszkodowaniami i opłatami**
ROZDZIAŁ 11: **Ustalenia i przepisy końcowe**

ROZDZIAŁ 12: **Informacja**

ROZDZIAŁ 1

Przepisy ogólne dotyczące regulacji dla obszaru objętego planem oraz zakresu obowiązywania rysunku planu

§ 1

1. Przedmiotem uchwały jest „Zmiana planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Głogówek dla fragmentów obrębów nr 3 oraz nr 4 – Rzepcze", wykonywana dla działek nr 175, 379, 380, 174, 173, 381, 172, 382, 171, 383, 384, 170, 169, 385, 168, 386, 167, 387, 166, 164, 390, 388, 165, 389, 163, 391, 392, 162 ,161, 393, 160, 394, 159, 395, 176/5, m.3 obręb Rzepcze oraz dla działek nr 426, 424, 429, 433, 428, 484/1, 151/2, 432, 485 m.4 obręb Rzepcze.

2. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

3. Plan dotyczy obszaru o powierzchni 104,40 ha. */pow. wg . rysunku cyfrowego planu/.*

4. Rysunek planu w skali 1:2000, obowiązuje w zakresie określonym uchwałą i jest jej integralną częścią, w formie załącznika graficznego nr 1.

5. Określone w §1, ust. 1 granice obszaru objętego planem, wynikają z ustaleń uchwały nr XXV/ 206/2001, Rady Miejskiej Głogówka z dnia 26 kwietnia 2001 r., w sprawie przystąpienia do „sporządzenia zmiany planu zagospodarowania przestrzennego gminy Głogówek, zatwierdzonego Uchwałą nr 47/VIII/90 Rady Miejskiej w Głogówku, z dnia 12 listopada 1990 r. ogł. W Dz.Urz.Woj.Opolskiego nr 19, poz.339 z dnia 10 grudnia 1990r, na obszarze gminy Głogówek, polegającej na wprowadzeniu do w/wym. Planu inwestycji mieszkaniowo – usługowo –przemysłową".

§ 2

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o :

1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej Głogówka, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
2) **planie** - należy przez to rozumieć komplet ustaleń, dotyczących terenu objętego zasięgiem opracowania niniejszej zmiany planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu Gminy Głogówek, będących przedmiotem niniejszej uchwały,
3) **mapie** – należy przez to rozumieć mapę zasadniczą dla przedmiotowego terenu w skali 1:2000, wydaną przez Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Kartograficznej Starostwa Powiatowego w Prudniku,
4) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik graficzny nr 1, do niniejszej uchwały */wraz z pozostałymi rysunkami pomocniczymi nie będącymi przedmiotem uchwały/,*
5) **ustawie lub ustawie o zagospodarowaniu przestrzennym** – należy rozumieć ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym */tekst jednolity Dz. U. Nr 15 poz.139 z dnia 22 stycznia 1999r., z późniejszymi zmianami /,*

6) **przepisach szczególnych** – należy rozumieć obowiązujące przepisy ustaw, wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisami prawa miejscowego, sprzężonych z ustawą o zagospodarowaniu przestrzennym,
7) **jednostce funkcjonalnej** – określenie odnosi się do planowanej struktury przestrzennej przedmiotowego obszaru i należy przez to rozumieć zespół terenów, będących działką lub sumą istniejących lub planowanych działek */w tym również drogi publiczne i drogi wewnętrznych/,*
8) **działce budowlanej /funkcjonalnej/** – określenie odnosi się do możliwych, w granicach wyznaczonych jednostek funkcjonalnych, samodzielnych nieruchomości gruntowych – działek */w tym również dróg wewnętrznych/,* dla których plan nie definiuje ustaleń graficznych,
9) **ustaleniach – zapisach terenowych planu** – są one definiowane w sposób jednoznaczny dla poszczególnych jednostek drogowych i jednostek funkcjonalnych planu, rozgraniczonych i nazwanych w rysunku planu,
10) **ustaleniach – zapisach strefowych planu** – są one definiowane dla obszarów, których granice z reguły nie pokrywają się z granicami jednostek funkcjonalnych czy działek budowlanych oraz nie przebiegają wzdłuż granic działek grunty w stanie istniejącym, lecz wyznaczane są zgodnie z metodologią problematyki, którą wprowadzają do ustaleń planu,
11) **funkcji wiodącej** - należy przez to rozumieć, iż zdefiniowana funkcja odnosi się co najmniej do 51% powierzchni terenu oraz co najmniej 51% wszystkich powierzchni użytkowych wszystkich budynków */istniejących i planowanych/*, położonych w obrębie danej jednostki funkcjonalnej, wyznaczonej obligatoryjnymi lub orientacyjnymi liniami rozgraniczającymi,
12) **funkcji uzupełniającej** - należy przez to rozumieć, iż poza zdefiniowaną funkcją wiodącą w obszarze konkretnej jednostki nkcjonalnej, mogą występować inne formy i sposoby użytkowania i zagospodarowania,
13) **procencie terenów zabudowanych** – należy przez to rozumieć parametr */Pz/*, określony indywidualnie dla każdej jednostki funkcjonalnej, będący ilorazem: sumy wszystkich powierzchni zabudowy */liczonych w zewnętrznym obrysie murów/* do jej powierzchni terenu */przemnożony przez 100%/*,
14) **procencie terenów zielonych /biologicznie czynnych/** – należy przez to rozumieć parametr */Pb/*, określony indywidualnie dla każdej jednostki funkcjonalnej, będący ilorazem: sumy wszystkich powierzchni biologicznie czynnych do jej powierzchni terenu */przemnożony przez 100%/,*
15) **linii zabudowy i wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć obligatoryjne lub postulowane linie zabudowy zapisane w rysunku planu, przebiegające w granicy jednostki funkcjonalnej lub cofnięte, wraz z przypisanym im parametrem, określającym nieprzekraczalną wysokości budynków zdefiniowaną za pomocą ilości kondygnacji */H/* oraz */lub/* maksymalnych wysokości linii gzymsów wieńczących */G/*,
16) **integracji** – należy przez to rozumieć, że konkretna jednostka funkcjonalna winna posiadać przestrzenne, funkcjonalne oraz realizacyjne powiązania z jednostkami doń przyległymi, co powinno mieć wpływ na prowadzoną przez Gminę politykę przestrzenną oraz sposób realizacji planu,
17) **działalność uciążliwe** - w przypadku gdy w planie jest mowa o działalności uciążliwej rozumie się przez to taki sposób zagospodarowania, użytkowania i gospodarowania obiektami i terenami, który powoduje negatywne

oddziaływanie na środowisko, wykraczające poza ramy uzyskanych pozwoleń lub powodujące przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach szczególnych, stwierdzenie występowania działalności uciążliwej wymaga pomiarów wykonywanych metodami technicznie i merytorycznie dostosowanymi do charakteru potencjalnych uciążliwości.

§ 3

1. Plan ustala docelowe kierunki zmiany sposobu zagospodarowania i użytkowania terenów, o którym mowa w §1 ust.1, przeznaczając je pod rozwój funkcji produkcyjnych, wytwórczych, przemysłowych oraz uzupełniających usługowych i mieszkaniowych, przy jednoczesnym zachowaniu i eksponowaniu lokalnych walorów środowiska naturalnego i kulturowego.

2. Wiodącym zadaniem planu jest zagwarantowanie stopniowego przekształcania się istniejących sposobów, form i funkcji zagospodarowania i użytkowania, każdej wyznaczonej jednostki funkcjonalnej planu poprzez:
   1) określenie przeznaczenia terenów oraz wyznaczenie linii rozgraniczających i granic dla terenów o różnych funkcjach lub różnych sposobach i zasadach zagospodarowania,
   2) wyznaczenie linii rozgraniczających dla : placów, dróg, ciągów pieszych i rowerowych wraz z przynależnymi im urządzeniami pomocniczymi,
   3) wyodrębnienie za pomocą wyznaczonych linii rozgraniczających terenów przeznaczonych dla realizacji celów publicznych,
   4) preferowanie lokalizacji różnego typu funkcji produkcyjnych o charakterze przemysłowym oraz rzemieślniczym,
   5) dopuszczenie zintegrowanych z zabudową przemysłową lokalnych funkcji uzupełniających handlowych, usługowych oraz mieszkaniowych,
   6) określenie granic i zasad zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie,
   7) zdefiniowanie zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz wyznaczenie linii rozgraniczających dla terenów przeznaczonych dla jej realizacji,
   8) wypracowanie lokalnych warunków, zasad i standardów zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy, w tym również określenie przebiegów linii zabudowy i gabarytów obiektów, a także maksymalnych lub minimalnych wskaźników intensywności zabudowy,
   9) wypracowanie zasad i warunków podziału terenów na działki budowlane,
   10) zdefiniowanie szczególnych warunków zagospodarowania terenów, w tym zakazów zabudowy, wynikających z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i zdrowia ludzi, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochroną gruntów rolnych i leśnych,
   11) wyznaczenie terenów, na których przewiduje się stosowanie systemów indywidualnych lub grupowych oczyszczenia ścieków bądź zbiorników bezodpływowych,
   12) tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenu,
   13) dopuszczenie wariantowego przeznaczenie, dotyczy wskazanych jednostek przestrzennych lub działek budowlanych.

§ 4

1. W rysunku planu obowiązują następujące ustalenia graficznie :
   1) granica administracyjne miasta Głogówka,
   2) granica opracowania zmiany planu zgodnie z podjętą uchwałą */§1 ust.3/*,
   3) obligatoryjne linie ciągłe, rozgraniczające poszczególne jednostki funkcjonalne od terenów przeznaczonych pod komunikację wraz z funkcjami towarzyszącymi */drogi publiczne/*,
   4) orientacyjne linie przerywane, wyznaczające możliwe podziały na dodatkowe dopuszczone w planie wydzielenie jednostek funkcjonalnych,
   5) docelowy układ istniejących i planowanych dróg publicznych, zarezerwowanymi miejscami pod skrzyżowania i pasy zieleni przyulicznej oraz orientacyjnie wyznaczoną osią ulicy */dopuszcza się korekty przebiegu osi w granicach terenów położonych pomiędzy liniami rozgraniczającymi drogi/*,
   6) niepowtarzalna numeracja poszczególnych jednostek funkcjonalnych */numer, symbol funkcji wiodącej, symbole funkcji uzupełniających oraz powierzchnia jednostki w ha /*,
   7) obligatoryjne i zalecane linie docelowej zabudowy, odzwierciedlające generalne zasady kompozycji i przyszłego kształtowania zabudowy w granicach poszczególnych jednostek funkcjonalnych,
   8) obligatoryjne i zalecane linie docelowej zieleni wysokiej, odzwierciedlające generalne zasady kompozycji i kształtowania krajobrazu kulturowego,
   9) zasięgi istniejących zespołów zieleni wysokiej i niskiej, przeznaczonych w planie do zachowania,
   10) przebiegi istniejącej i planowanej infrastruktury technicznej wraz z przypisanymi jej liniami rozgraniczającymi */pasy obsługi technicznej/*,
   11) zasięgi oddziaływania poszczególnych zdefiniowanych w planie zapisów i ustaleń strefowych.

2. Istniejący stan zagospodarowania i użytkowania terenów nie jest treścią ustaleń zmiany planu, lecz informacją o tym stanie. Ma dla planu charakter informacyjny, lub koordynacyjny dla mapy, na której plan został sporządzony.

§ 5

1. Plan w ramach wyznaczania przebiegu granic */linii rozgraniczających/* dla poszczególnych jednostek funkcjonalnych, uwzględnia istniejące podziały własnościowe lub nakreśla wytyczne planowanych nowych podziałów, chroniąc prawa i interesy ich właścicieli.

2. Ustalenia planu zakładają stopniowe przekształcanie się istniejącego użytkowania i zagospodarowania w ramach całej jednostki funkcjonalnej, niezależnie od istniejących i planowanych wewnętrznych jej podziałów na poszczególne działki budowlane.

3. Plan reguluje działaniami zmieniającymi istniejący stan i sposób zagospodarowania poszczególnych jednostek funkcjonalnych, poprzez określenie ich przeznaczenia, preferowanych i możliwych zasad oraz warunków zabudowy i zagospodarowania.

ROZDZIAŁ 2
Tereny przeznaczone dla realizacji funkcji i celów publicznych

§ 6

1. Realizacja funkcji i celów publicznych zagwarantowana jest poprzez wyznaczenie i rezerwowanie terenów dla inwestycji drogowych i infrastrukturalnych w granicach jednostek drogowych o symbolach TKD i TKC / *patrz zapisy §13, §24-31/* oraz pozostałych elementów infrastruktury technicznej, położonych poza liniami rozgraniczającymi układu drogowego, zapewniających pełną dostępność komunikacyjną i uzbrojenie wszystkich działek budowlanych położonych w granicach opracowania planu.

2. Plan przewiduje obsługę terenów wsi Rzepcze środkami komunikacji publicznej i niepublicznej */przebieg tras i lokalizacja przystanków w ulicy G1/TKD w sąsiedztwie jednostek A3.2 i B1.2 /.*

§ 7

1. Plan nie przewiduje lokalizacji funkcji usługowych o charakterze publicznym.

2. Plan dopuszcza jako funkcje uzupełniające wprowadzenie funkcji usługowych czy handlowych o charakterze komercyjnym.

3. Plan wyznacza docelowe tereny – strefy zieleni rekreacyjnej i wypoczynkowej, o charakterze ogólnodostępnym o symbolu TW.

4. W granicy opracowania planu nie występują inne tereny przeznaczone dla realizacji funkcji publicznych czy realizacji inwestycji należących do zadań rządowych.

ROZDZIAŁ 3
Ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania środowiska

§8

1. Ochronie i racjonalnemu kształtowaniu podlega w planie zarówno środowisko kulturowe jak i środowisko naturalne.

2. W odniesieniu do środowiska kulturowego ustala się :
   1) ochronę krajobrazu, widoków, dominant itp. elementów typowych dla podmiejskich terenów zurbanizowanych,
   2) wyznaczenie strefy ochrony udokumentowanych stanowisk archeologicznej */por. §18/,*
   3) wyznaczenie zasięgu rezerwatu krajobrazu kulturowo-przyrodniczego */por. §19/.*

3. W odniesieniu do środowiska naturalnego ustala się :
   1) generalną zasadę ochrony istniejącej zieleni wysokiej oraz wprowadzenie nowych ciągów zieleni wysokiej oraz dolesień,

2) wymóg wprowadzenia dodatkowych elementów ochrony i rozwinięcia układu przyrodniczego jest między innymi realizowany poprzez ustalenia § 19,
3) przestrzenne wydzielenie terenów nowych terenów produkcyjnych od przyległych rozłogów pól poprzez zastosowanie strefy izolacyjnej oraz dróg dojazdowych do terenów rolniczych położonych poza granicą opracowania planu,
4) iż użytkowanie terenów, dla których została dopuszczona lokalizacja obiektów i urządzeń, ma być prowadzone w sposób nie powodujący ponadnormatywnych oddziaływań na środowisko i w sposób nieszkodliwy dla zdrowia ludzi,
5) zakaz podejmowania na całym obszarze objętym planem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek sporządzenia raportu jest zawsze wymagany */za wyjątkiem inwestycji drogowych/,*
6) zakaz składowania odpadów oraz prowadzenia gospodarki ściekowej i odpadami, mogącej mieć negatywny wpływ na wody powierzchniowe i podziemne,
7) nakaz realizacji terenów biologicznie czynnych indywidualnie w granicach każdej z jednostek funkcjonalnych */procent powierzchni ustalony w zapisach szczegółowych/*, do których należą tereny zieleni niskiej */trawniki/*, zieleni średniej */krzewy/*, zieleni wysokiej */drzewa/* istniejącej i projektowanej, równolegle z inwestycją podstawową,
8) docelowe zagwarantowanie dostawy wody dla celów komunalnych i przemysłowych z miejskiej sieci wodociągowej,
9) docelowe zagwarantowanie kompleksowej kanalizacji rozdzielczej, z obligatoryjnym utrzymaniem parametrów technicznych ścieków komunalnych i przemysłowych zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez dysponenta sieci */nakaz podczyszczania ścieków nie spełniających ww. rygorów/,*
10) zakaz stosowania systemów indywidualnych lub grupowych oczyszczania ścieków z odprowadzeniem do wód lub ziemi oraz ograniczenie stosowania zbiorników bezodpływowych */zapis obowiązuje dopiero po realizacji docelowego systemu sieci kanalizacyjnej/,*
11) docelowe zagwarantowanie dostępu do sieci gazowych, cieplnych */lokalnych/*, energetycznych i teletechnicznych zgodnie z wstępnymi uzgodnieniami z dysponentami poszczególnych mediów,
12) w przypadku przeznaczenia istniejących terenów rolniczych, oznaczonych symbolem TGO, na cele budownictwa mieszkaniowego, należy ustalić dla tych terenów dopuszczalne poziomy hałasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczegółowymi.

4. Dla ograniczenia emisji do atmosfery ustala się zakaz wznoszenia kotłowni oraz innych źródeł energii cieplnej, jeśli nie będą one korzystać ze spalania gazu ziemnego, oleju opałowego i energii elektrycznej, lub innych nośników proekologicznych.
5. Planowane funkcje wiodące nie wymagają zastosowania ochrony akustycznej, w przypadku lokalnie dopuszczonych funkcji mieszkaniowych ustala się dla nich ochronę zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

6. Z uwagi na ochronę istniejących systemu ciągów melioracyjnych ustala się:
   1) dla jednostek o symbolach B1/P, B2/TP oraz B3/TP, w których są istniejące ciągi drenażowe oraz otwarte rowy, należy zagwarantować docelowo ich drożność z uwagi na odprowadzania do nich wód z pozostałych drenowanych terenów,
   2) istniejące rowy otwarte na odcinkach kolizyjnych z układem drogowym należy zabezpieczyć,
   3) odprowadzenie wód opadowych z dróg i placów publicznych do istniejących rowów otwartych należy dokonać po wstępnym podczyszczeniu ich celem uzyskania parametrów wymaganych obowiązującymi przepisami,
   4) wszystkie zamierzenia inwestycyjne na w/w terenach należy uzgodnić z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych w Opolu Odział Prudniku.

ROZDZIAŁ 4
Ustalenia – zapisy terenowe planu

§ 9

1. Ustalenia terenowe planu odnoszą się do:
   1) jednostek drogowych planu, oznaczonych na rysunku planu symbolami:
      1.1) 05/TKD- G1/2,
      1.2) A5/TKD – L1/2, A6/TKD – L1/2, A7/TKD – D1/2,
      1.3) B4/TKD-L1/2, B5/TKD-L1/2, B6/TKD-L1/2,
      oraz
      1.4) B7/TKD-L1/2, B8/TKD-L1/2, B9/TKD-L1/2, B10/TKD-1/2,
   2) jednostek funkcjonalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami:
      2.1) A1.1/TP, A1.2/TZZ, A2.1/TZL, A2.2/TGO, A3.1/TGO, A3.2/TP, A4/TP oraz
      2.2) B1.1/TP, B1.2/TP, B1.3/TP, B2.1/TP, B2.2/TP, B3.1/TP, B3.2/TP.
   3) podziały wewnątrz wyznaczonych liniami ciągłymi i przerywanymi jednostek funkcjonalnych, nie są przedmiotem ustaleń graficznych planu, zasady ich wydzielania zdefiniowane są dodatkowo w formie zapisów tekstowych w §15 ust.2 pkt 8.

2. Dla każdej jednostki drogowej i jednostki funkcjonalnej w planie wyznaczono jedną funkcję wiodącą oraz funkcje uzupełniające.

3. W planie wyodrębniono następujące funkcje terenów i budynków:
   1) **TG** – **użytki rolne** z rozgraniczeniem **TGO** – tereny gruntów ornych,
   2) **TZ** - **grunty leśne** z rozgraniczeniem **TZL** – tereny leśne,
   3) w ramach **gruntów zabudowanych i zurbanizowanych**, rozgraniczono tereny:
      3.1) **TM** – lokale lub tereny mieszkaniowe zintegrowane z funkcjami produkcyjnymi,
      3.2) **TP** – tereny funkcji przemysłowych- zakłady produkcyjne,
      3.3) **TS** – tereny magazynowo składowe,
      3.4) **TB** – tereny baz transportowych,

3.5) **TU** – lokale lub tereny usługowe, dla których plan w granicach konkretnej działki budowlanej preferuje zintegrowane z funkcją wiodącą:
3.5.1) **TUR** – lokale lub tereny rzemiosła usługowego,
3.5.2) **TUU** – lokale lub tereny usługi i handel */samodzielny drobny związany przede wszystkim z prowadzona w tym terenie produkcja/,*
3.6) **TI** – tereny funkcji infrastruktury technicznej dalekiego i bliskiego zasięgu z wyszczególnieniem: **TIW** – infrastruktura */woda/*, **TIG** – infrastruktura */gaz/*, **TIK** – infrastruktura */kanalizacja zbiorcza/*, **TID** – infrastruktura */kanalizacja deszczowa/*, **TIS** – infrastruktura */kanalizacja sanitarna/*, **TIE** – infrastruktura */elektroenergetyczna/*, **TIT** – infrastruktura */telekomunikacja/*, **TII** – infrastruktura */inna/*,
3.7) **TW** – tereny **rekreacyjno – wypoczynkowe** z rozgraniczeniem **TWZ** – zieleń terenów zurbanizowanych,
3.8) **TK** – tereny komunikacji drogowej z wyszczególnieniem:
3.8.1) **TKD** - tereny dróg, ulic, placów manewrowych,
3.8.2) **TKC** – tereny ciągów pieszych i rowerowych,
3.8.3) **TKO** – tereny funkcje związanych z obsługą komunikacji */np.: stacje paliw, serwisy i stacje kontrolno pomiarowe itp./*,
3.9) **TAS** – tereny wód śródlądowych stojących.

Uwaga:
Kodyfikacja funkcji planistycznych została skoordynowana z Polską Klasyfikacją Obiektów Budowlanych /PKOB/ oraz Klasyfikacją Środków Trwałych /KŚT/.

4. Dla każdej jednostki funkcjonalnej w granicach poszczególnych działek budowlanych */niezależnie od jej funkcji wiodącej i funkcji uzupełniających/*, funkcjami mogącymi występować */bez ich jednoznacznego definiowania/*, są dodatkowo zintegrowane i obsługujące funkcje wewnętrzne takie jak:
   1) komunikacja kołowa */wewnątrz jednostki przestrzennej planu/*, przystosowana do transportu wynikającego z funkcji jednostki,
   2) komunikacja piesza i rowerowa */wewnątrz jednostki przestrzennej planu/*,
   3) zintegrowane parkingi wewnętrzne, bilansujące w pełni potrzeby parkingowe dla nowych funkcji */nie naruszające pozostałych ustaleń planu oraz obowiązujących przepisów /*,
   4) zieleń uzupełniająca i izolacyjna itp.,
   5) drobne funkcje handlowe, usługowe, biurowe i administracyjne oraz urządzenia infrastruktury technicznej i komunalnej budowane wraz z obiektami funkcji wiodącej i uzupełniających */nie będące samodzielnym budynkiem/*, o łącznej powierzchni nie przekraczającej 15% sumy wszystkich powierzchni użytkowych istniejących i projektowanych w danej jednostce */działce budowlanej/*,
   6) urządzenia i elementy infrastruktury technicznej, nie wymagające lub wymagające wydzielenia dla nich niezależnej nieruchomości i nie definiowane jako samodzielne jednostki funkcjonalne.

§ 10

1. Dla każdej wyznaczonej liniami rozgraniczającymi jednostki drogowej i jednostki funkcjonalnej obowiązują **powtarzalne** ustalenia – zapisy terenowe planu,

które występują niezależnie od ich docelowej funkcji i przeznaczenia, a zostały zdefiniowane w §11.

2. Dla każdej z wyznaczonych jednostek drogowych obowiązują ponadto **ogólne drogowe** i **szczegółowe drogowe**, ustalenia –zapisy terenowe planu :
   1) **ogólne drogowe** to te, które są obowiązujące jednocześnie dla wszystkich lub większości **jednostek drogowych**, a zostały zdefiniowane w §12.
   2) **szczegółowe drogowe** to te, które definiowane są indywidualnie, określając dla każdej jednostki drogowej kolejno: funkcję wiodącą i funkcje uzupełniające oraz w miarę potrzeby ustalenia, zakazy i zalecenia w §13.

3) Dla każdej z wyznaczonych jednostek funkcjonalnych obowiązują ponadto **szczegółowe** ustalenia – zapisy terenowe planu, definiowane indywidualnie, określając dla każdej z nich kolejno: funkcję wiodącą i funkcje uzupełniające wraz z przynależnymi im ustaleniami, zakazami i zaleceniami, charakterystyczne parametry takie jak: procent terenów zabudowanych, procent terenów biologicznie czynnych, dopuszczalna wysokość zabudowy, typ jednostki oraz zasady rozgraniczania poszczególnych działek budowlanych */§14, 15 i 16-tabela/.*

§ 11

W planie dla wszystkich jednostek funkcjonalnych i drogowych, obowiązują następujące ustalenia – zapisy powtarzalne:

1) W przypadku gdy jednostka funkcjonalna podlega dopuszczonym w planie dodatkowym podziałom na nowe działki budowlane, wszystkie ustalenia zdefiniowane dla tej jednostki są jednocześnie obowiązujące dla każdej nowo powstałej nieruchomości gruntowych.
2) W granicach opracowania planu nie przewiduje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej przekraczającej 1000 $m.^2$.
3) Dla wszystkich nowych inwestycji realizowanych na terenach jeszcze nie zabudowanych */w dniu uchwalenia planu/*, obowiązuje pełne bilansowanie się potrzeb parkingowych bezpośrednio wewnątrz granic poszczególnych nieruchomości.
4) Przyjęte w planie zapisy i wynikające z nich rozwiązania muszą zapewnić osobom niepełnosprawnym swobodę poruszania się w obrębie obiektów użyteczności publicznej oraz :
   4.1) terenów przeznaczonych pod komunikację: drogi, parkingi, ścieżki ruchu pieszego, przystanki itp.,
   4.2) terenów zielonych.
5) W granicach każdej działki budowlanej, muszą być zlokalizowane wydzielone pomieszczenia */miejsca/* na przechowywanie odpadków komunalnych, dopuszcza się możliwość wyznaczenie wspólnych zintegrowanych miejsc w granicach każdej z jednostek funkcjonalnych.

§ 12

W planie dla poszczególnych jednostek drogowych, obowiązują następujące ustalenia – zapisy ogólne:

1) W liniach rozgraniczających: dróg, skrzyżowań i węzłów muszą być

zlokalizowane wszelkie inwestycje związane z infrastrukturą drogową */wszystkie drogi utwardzone/* i techniczną oraz niezbędnymi obiektami inżynierskimi.

2) Szczegółowe parametry techniczne dróg zdefiniowane w obowiązujących przepisach, stosuje się obligatoryjnie dla istniejących i projektowanych – nowych elementów układu dróg publicznych, w przypadkach nie naruszających interes prawny osób trzecich istnieje możliwość poszerzenia szerokości linii rozgraniczających */co wymaga jednoznacznego uzgodnienia na etapie decyzji o pozwoleniu na budowę/.*
3) Dla dróg dojazdowych i wewnętrznego oraz ciągów pieszych i rowerowych plan dopuszcza realizację przekroju drogi jednoprzestrzennej to jest bez wydzielania chodników krawężnikami.
4) Ustala się maksymalne wkomponowanie dróg w krajobraz zastany, z eksponowaniem ważnych charakterystycznych punktów */dotyczy nowoprojektowanych/.*
5) W terenach położonych w liniach rozgraniczających dróg, należy zapewnić ogólnodostępne miejsca parkingowe, stosownie do ustalonej funkcji drogi oraz funkcji terenów przyległych.
6) Dla ulic klasy L i D zapewnia się bez ograniczeń możliwość bezpośrednich wjazdów */obsługi/* przyległych nieruchomości.
7) Poza graficznie zdefiniowanymi w niniejszej uchwale drogami, należy zapewnić swobodne dojazdy – dostęp do każdej nieruchomości gruntowej w sposób gwarantujący bezpieczeństwo pożarowe, dojazd karetki pogotowia i innych pojazdów uprzywilejowanych jak również lokalizację miejsc parkingowych umożliwiających prawidłową realizację ustaleń planu.
8) Ruch rowerowy planowany jest w granicach istniejącego i planowanego układu drogowego oraz wzdłuż ciągów pieszych i rowerowych.
9) Zieleń wysoka istniejąca, zlokalizowana wewnątrz linii rozgraniczających drogi podlega generalnie ochronie, z wyłączeniem sytuacji sprzecznych z ustawowymi przesądzeniami sformułowanymi dla „pasów zieleni" oraz utrudniających realizację pozostałych ustaleń planu.
10) Zieleń projektowana w pasie drogowym powinna być realizowana kompleksowo z inwestycjami drogowymi i infrastrukturalnymi.
11) Ustala się obowiązek odwodnienie ulic do istniejącej lub projektowanej kanalizacji z dopuszczeniem w uzasadnionych przypadkach odwodnienia do rowów */pod warunkiem spełnienia wszystkich wymogów określonych w przepisach szczególnych/.*
12) Wprowadza się zakaz zmiany klasyfikacji technicznej i funkcjonalnej dróg */określonych indywidualnie w §13/* na wyższą, wymagającą rozszerzenia zasięgu wyznaczonych linii rozgraniczających.
13) W zapisach szczegółowych ustalenia definiowane są jednocześnie dla całej drogi o zasięgach określonych w rysunku planu.
14) Ustala się obowiązek zagwarantowania wymaganych dojazdów pożarowych do obiektów o odpowiedniej szerokości i nośności oraz o promieniach łuków jezdni minimum 11m., zgodnie z warunkami jakimi powinny odpowiadać drogi pożarowe.

§ 13

1. W planie dla poszczególnych jednostek drogowych, obowiązują następujące indywidualne ustalenia – zapisy szczegółowe:

1.1) **05/TKD** G1/2 (30-35) /odcinek istniejący/ ,/3,68 ha/:

1. *Funkcja wiodąca:*

- **TKD – droga główna /funkcji regionalnej/, jednojezdniowa, dwupasowa o szerokości 7m.,**

2. *Funkcja uzupełniająca:*

- **TWZ – zieleń terenów zurbanizowanych,**
- **TR, TL i TI – elementy infrastruktury technicznej *bez budynków/,***
- **TKC – tereny komunikacji pieszej i rowerowej.**

3. *Ustalenia:*

- linie rozgraniczające normatywne, ponadto skoordynowane z przebiegiem granic własności /krawędź zachodnia/,
- pozostawia się przebieg bez zmian,
- gwarantuje się możliwość rozbudowy, przebudowy, z dostosowaniem do planowanych skrzyżowań i włączeń,
- dopuszcza się możliwość bezpośrednich dojazdów do nieruchomości przyległych do linii rozgraniczających pod warunkiem, iż nie ma innej możliwości ich obsługi,
- dopuszcza się poza normatywne odległości między istniejącymi skrzyżowaniami,
- utrzymuje się istniejące i wprowadza nowe jedno lub dwustronne chodniki o szerokości min. 2,0m.,
- ustala się typ nawierzchni KR5,
- ustala się szerokości poboczy utwardzonych 2x 2,0 m.,
- dopuszcza się lokalizację przystanków i zatok autobusowych */po obu stronach jezdni/* pod warunkiem iż są od siebie oddalone */w linii prostej/* o min. 100 m.,
- dopuszcza się lokalizację parkingów przyulicznych na wydzielonych pasach.

4. *Zakazy:*

- zakaz parkowania poza wydzielonymi pasami.

5. *Zalecenia:*

- zalecana się realizacje zieleni przyulicznej , zieleń o charakterze kompozycyjnym i izolacyjnym.

1.2) **A5/TKD** L1/2 (12) / odcinek istniejący /,/0,58 ha/:

1. *Funkcja wiodąca:*

- **TKD - ulica lokalna, o szerokości 6,0 do 7,0m.**

2. *Funkcja uzupełniająca:*

- **TWZ – zieleń terenów zurbanizowanych,**
- **TR, TL i TI – elementy infrastruktury technicznej *bez budynków/,***
- **TKC – tereny komunikacji pieszej i rowerowej.**

3. *Ustalenia:*

- linie rozgraniczające normatywne o szerokości 12m. z możliwością poszerzenia do 20 m.,
- pozostawia się przebieg bez zmian z możliwością korekty w ramach linii rozgraniczających,
- gwarantuje się możliwość rozbudowy, przebudowy,

- wprowadza się co najmniej jednostronny chodnik o szerokości min. 2,0m.,
- dopuszcza się lokalizację parkingów przyulicznych na wydzielonych pasach */parkowanie prostopadłe lub równoległe/,*
- na końcu odcinka w pobliżu skrzyżowania z ulica A8/TKD przewiduje się realizację pola manewrowego dla samochodów ciężarowych.

4. *Zakazy:*
- brak.

5. *Zalecenia:*
- zachowanie istniejącej zieleni wysokiej przyulicznej,
- postuluje się realizację pasa zieleni przyulicznej od południa,
- dostosowanie pól manewrowych do możliwości realizacji drogi wewnętrznej o symbolu A8/TKD.

1.3) **A6/TKD** L1/2 (12) /odcinek projektowany /,/0,60 ha/:

1. *Funkcja wiodąca:*
- **TKD - ulica lokalna, o szerokości 6,0 do 7,0m.**

2. *Funkcja uzupełniająca:*
- **TWZ – zieleń terenów zurbanizowanych,**
- **TR, TL i TI – elementy infrastruktury technicznej */bez budynków/,***
- **TKC – tereny komunikacji pieszej i rowerowej.**

3. *Ustalenia:*
- linie rozgraniczające normatywne o szerokości 12m.,
- wprowadza się co najmniej jednostronny chodnik o szerokości min. 2,0m.,
- dopuszcza się lokalizację parkingów przyulicznych na wydzielonych pasach */parkowanie równoległe, co może powodować konieczność poszerzenia linii rozgraniczających – dopuszczona opcja/,*
- na końcu odcinka w pobliżu skrzyżowania z ulica A8/TKD przewiduje się realizację pola manewrowego dla samochodów ciężarowych.

4. *Zakazy:*
- brak.

5. *Zalecenia:*
- postuluje się realizację pasa zieleni przyulicznej od północy,
- dostosowanie pól manewrowych do możliwości realizacji drogi wewnętrznej o symbolu A8/TKD.

1.4) **A7/TKD** D1/2 (10) /odcinek istniejący /,/0,28 ha/:

1. *Funkcja wiodąca:*
- **TKD – ulica dojazdowa, jednojezdniowa, dwupasowa o szerokości 6,0m.**

2. *Funkcja uzupełniająca:*
- **TWZ – zieleń terenów zurbanizowanych,**
- **TR, TL i TI – elementy infrastruktury technicznej */bez budynków/,***
- **TKC – tereny komunikacji pieszej i rowerowej.**

3. *Ustalenia:*
- linie rozgraniczające pozanormatywne wynikające z przebiegu granic własności,
- pozostawia się przebieg bez zmian z możliwością korekty,
- realizacja ulicy w liniach rozgraniczających odnoszonych się do aktualnego przebiegu granic działek przyległych,

- gwarantuje się możliwość rozbudowy, przebudowy,
- wskazuje się kierunkowe poszerzenie linii rozgraniczających do normatywnych 12 m.,
- wprowadza się co najmniej jednostronny chodnik o szerokości min. 2,0m.

4. *Zakazy:*
- brak.

5. *Zalecenia:*
- brak.

1.5) **A8/TKD** W1/2 (12) /odcinek projektowany /,/0,33 ha/:

1. *Funkcja wiodąca:*
- **TKD - ulica wewnętrzna, o szerokości 6,0m.**

2. *Funkcja uzupełniająca:*
- **TWZ – zieleń terenów zurbanizowanych,**
- **TR, TL i TI – elementy infrastruktury technicznej *[bez budynków]*,**
- **TKC – tereny komunikacji pieszej i rowerowej.**

3. *Ustalenia:*
- droga wewnętrzna o parametrach drogi dojazdowej,
- linie rozgraniczające normatywne odpowiednio o szerokości ok. 10m.,
- wprowadza się co najmniej jednostronny chodnik o szerokości min. 2,0m.,
- dopuszcza się parkowanie bezpośrednio w granicach jezdni.

4. *Zakazy:*
- brak.

5. *Zalecenia:*
- wprowadzenie ograniczenia prędkości do 30 km/h, strefa ruchu uspokojonego.

1.6) **B4/TKD** L1/2 (12) /odcinek projektowany /,/0,73 ha/:

1.7) **B5/TKD** L1/2 (12) /odcinek projektowany/,/0,80 ha/:

1. *Funkcja wiodąca:*
- **TKD - ulica lokalne, o szerokości 6,0 do 7,0m.**

2. *Funkcja uzupełniająca:*
- **TWZ – zieleń terenów zurbanizowanych,**
- **TR, TL i TI – elementy infrastruktury technicznej *[bez budynków]*,**
- **TKC – tereny komunikacji pieszej i rowerowej.**

3. *Ustalenia:*
- linie rozgraniczające normatywne o szerokości 12m.,
- wprowadza się co najmniej jednostronny chodnik o szerokości min. 2,0m.,
- dopuszcza się lokalizację parkingów przyulicznych na wydzielonych pasach */parkowanie równoległe, co może powodować konieczność poszerzenia linii rozgraniczających – dopuszczona opcja/,*
- na końcu odcinka na granicy z terenami otwartymi gruntów ornych, przewiduje się realizację pola manewrowego dla samochodów ciężarowych,
- dostosowanie pól manewrowych do możliwości realizacji drogi wewnętrznej śródpolnej położonej w strefie SK-3.

4. *Zakazy:*
- brak.

5. *Zalecenia:*

- postuluje się realizację pasa zieleni przyulicznej od północy.

1.8) **B6/ D5 TKD** 1/1 (10) /odcinek projektowany /,/0,56 ha/:

1. *Funkcja wiodąca:*
- **TKD – ulica dojazdowe, jednojezdniowa, dwupasowa o szerokości 6,0 do 7,0m.**
2. *Funkcja uzupełniająca:*
- **TWZ – zieleń terenów zurbanizowanych,**
- **TR, TL i TI – elementy infrastruktury technicznej *bez budynków/*,**
- **TKC – tereny komunikacji pieszej i rowerowej.**
3. *Ustalenia:*
- linie rozgraniczające normatywne o szerokości min. 12m.,
- zagwarantowanie docelowego połączenia z drogą B5/TKD za pomocą drogi wewnętrznej B10/TKD,
- w przypadku odstąpienia od realizacji ww. drogi na zakończeniu B6/TKD istnieje konieczność realizacji pola manewrowego dla samochodów ciężarowych,
- realizacja ulicy w liniach rozgraniczających odnoszonych się do stałej północnej granicy miasta Głogówka,
- wprowadza się co najmniej jednostronny chodniki o szerokości min. 2,0m.,
- dopuszcza się lokalizację parkingów przyulicznych na wydzielonych pasach */parkowanie równoległe, co może powodować konieczność poszerzenia linii rozgraniczających – dopuszczona opcja/,* _
- pełna koordynacja prac planistycznych oraz robót wykonawczych z rozwiązaniami terenów przyległych */od południa/* położonych w granicach niniejszego planu oraz w planie miejscowym miasta Głogówka.
4. *Zakazy:*
- brak.
5. *Zalecenia:*
- brak.

1.9) **B7/TKD** W1/2 (12) /odcinek projektowany /,/0,51 ha/:
B8/TKD W1/2 (12) /odcinek projektowany /,/0,58 ha/:
B9/TKD W1/2 (12) /odcinek projektowany /,/0,40 ha/:
B10/TKD W1/2 (12) /odcinek projektowany /,/0,27 ha/:

1. *Funkcja wiodąca:*
- **TKD - ulica wewnętrzna, o szerokości 6,0 do 7,0m.**
2. *Funkcja uzupełniająca:*
- **TWZ – zieleń terenów zurbanizowanych,**
- **TR, TL i TI – elementy infrastruktury technicznej *bez budynków/*,**
- **TKC – tereny komunikacji pieszej i rowerowej.**
3. *Ustalenia:*
- linie rozgraniczające normatywne o szerokości 12m.,
- droga wewnętrzna o parametrach drogi dojazdowej,
- zaleca się utrzymanie podanej geometrii ulic,
- wprowadza się co najmniej jednostronny chodniki o szerokości min. 2,0m.,
- dopuszcza się lokalizację parkingów przyulicznych na wydzielonych pasach */parkowanie równoległe, co może powodować konieczność poszerzenia linii*

rozgraniczających – dopuszczona opcja/,

4. *Zakazy:*
   - brak.
5. *Zalecenia:*
   - realizacja pasów zieleni izolacyjnej */nie wyznaczane w sposób graficzny/.*

§ 14

1. W planie dla wszystkich jednostek funkcjonalnych planu, obowiązują powtarzalne szczegółowe ustalenia – zapisy terenowe, związane z występującą w granicach konkretnej jednostki funkcją wiodącą i funkcjami uzupełniającymi.

2. Plan definiuje następujące szczegółowe: ustalenia, zakazy i zalecenia, związane z funkcjami terenów występujących w zasięgu opracowania planu :

1) dla – **gruntów ornych – TGO** :

1. docelowo ustala się dla wszystkich istniejących terenów rolniczych przeznaczenie na cele budowlane z wyłączeniem jednostek o symbolach A2.2/TGO i A3.1/TGO oraz terenów położonych w sąsiedztwie strefy SK-3,
2. dopuszcza się tymczasowe utrzymanie istniejących gruntów ornych **TGO**, pod warunkiem, iż nie ograniczy to możliwości docelowego zagospodarowania terenów sąsiednich,
3. dla jednostki A2.2/TGO dopuszcza się utrzymanie upraw polowych lub przekształcenie terenów w TWZ,
4. dla jednostki A3.1/TGO dopuszcza się utrzymanie naturalnego charakteru upraw polowych pod warunkiem zapewnienia ochrony wód podziemnych,
5. w okresie tymczasowym, należy zagwarantować obsługę komunikacyjną wszystkich indywidualnych działek */pól uprawnych/*, z układu istniejących dróg wewnętrznych */śródpolnych/,*
6. w części graficznej planu nie rozgranicza się istniejących dróg wewnętrznych */śródpolnych/,*
7. dopuszcza się wyznaczenie ciągów rekreacyjnych pieszych i rowerowych **TKC** wzdłuż dróg wewnętrznych */śródpolnych/,*
8. dopuszcza się nowe podziały i scalenia gruntów ornych */dotyczy terenów które uzyskały w planie z roku 1990 zgodę na zmianę sposobu użytkowania z rolniczych na nierolnicze/*, pod kątem ich przekwalifikowania na tereny budowlane w dostosowaniu do docelowej funkcji,
9. dopuszcza się możliwość prowadzenia nowych przebiegów infrastruktury technicznej wzdłuż dróg wewnętrznych /śródpolnych/.

2) dla – **gruntów leśnych – TZL"**:

1. generalnie utrzymuje się istniejące zagospodarowanie i użytkowanie terenów zalesionych,
2. wprowadza się nowe dolesienia w jednostce A2.1/TZL zgodnie z zaleceniami studium uwarunkowań,
3. dopuszcza się funkcje typu **TW** – tereny rekreacyjno – wypoczynkowe */bez prawa zabudowy które nie dotyczy przenośnych obiektów obsługowych/,*
4. zakazuje się lokalizacji funkcji przynależnych do gruntów zabudowanych i zurbanizowanych,

5. ustala się uzupełnienie drzewostanu – urozmaicenie szaty roślinnej, rozwój ekosystemu leśnego,
6. nakazuje się poprawę warunków hydrologicznych ,
7. utrzymuje się istniejące cieki o charakterze melioracyjnym */możliwa rozbudowa systemu/,*
8. gwarantuje się dostępności komunikacyjną do wszystkich terenów leśnych z układu dróg publicznych i wewnętrznych */śródleśnych/* istniejących i nowoprojektowanych, których przebieg nie jest przedmiotem graficznych ustaleń planu,
9. dopuszcza się wyznaczenie ciągów rekreacyjnych pieszych i rowerowych **TKC** wzdłuż dróg wewnętrznych */śródleśnych/,*
10. proponuje się zachowanie zbiornika wodnego TAS położonego w jednostce A1.2 jako oczko wodne */dopuszcza się wykorzystanie zbiornika do celów gospodarczych/* z zachowaniem wymogów ochrony środowiska,
11. dopuszcza się utrzymanie istniejących elementów infrastruktury technicznej wraz z niezbędnymi elementami towarzyszącymi , dojazdami i strefami technicznymi,
12. dopuszcza się możliwość prowadzenie nowych przebiegów infrastruktury technicznej wzdłuż dróg wewnętrznych /śródleśnych/.

3) dla – **terenów funkcji mieszkaniowych – TM :**

1. dopuszcza się funkcję TM wyłącznie jako uzupełniającą do 20% powierzchni użytkowych wszystkich budynków,
2. dopuszcza się zarówno zabudowę wolnostojącą jak zintegrowana z obiektami funkcji wiodącej,
3. preferuje się formy łączenia miejsca pracy */np. rzemiosło produkcyjne/* z miejsce zamieszkania, właścicieli,
4. dla funkcji TM należy zachować niezbędne standardy zamieszkiwania wynikające z przepisów szczególnych */ustalenie może nie obowiązywać w odniesieniu do pokoi gościnnych/,*
5. preferowane jest przestrzenne wydzielenie funkcji,
6. przyjmuje się zasadę indywidualnego lecz skoordynowanego z budynkami funkcji wiodących, kształtowania nowej zabudowy w granicach poszczególnych jednostek funkcjonalnych planu,
7. ustala się obowiązek wprowadzenia zieleni towarzyszącej o charakterze izolacyjnym i kompozycyjnym.

4) dla – **terenów warsztatów, rzemiosła produkcyjnego – TP:**

1. w ramach funkcji **TP** – nie mieszczą się stacje paliw oraz punkty i warsztaty obsługowe samochodów */samodzielna funkcja TKO/ ,*
2. ustala się możliwość lokalizacji nowych funkcji przemysłowych, w granicach konkretnych jednostek funkcjonalnych,
3. ustala się nakaz fizycznego ich odgrodzenia od terenów funkcji sąsiednich, ze szczególnym uwzględnieniem formy ogrodzeń w granicy jednostki przestrzennej i jednostki urbanistycznej, wraz z docelowym wprowadzeniem zieleni wysokiej o charakterze izolacyjnym i kompozycyjnym,
4. nakazuje się uzgodnienie zasad obsługi komunikacyjnej */transport – dostawy/,*
5. ustala się nakaz bieżących modernizacji istniejących funkcji TP, w celu

minimalizacji uciążliwości dla środowiska */transport, hałas, media/,*

6. ustala się możliwość lokalizacji budynków w granicy działek od strony drogi lecz nie bliżej niż określają to wyznaczone graficznie nieprzekraczalna linia zabudowy,
7. dla funkcji TP ustala się zastosowanie proekologicznych źródeł energetycznych,
8. zakazuje się składowania odpadów poprodukcyjnych,
9. nakazuje się budowę urządzeń zabezpieczających przed skażeniem gruntu i wód w wypadku awarii,
10. w wypadku powstania ścieków przemysłowych należy je podczyszczać do poziomu uzgodnionego z odbiorcą ścieków,
11. ustala się iż w wyniku zatwierdzonych projektów podziałów nie rozgranicza się dróg o charakterze publicznym, planowane drogi wewnętrzne pozostają własnością przyszłych inwestorów */chyba że Gmina indywidualnie podejmie inne decyzje/.*

5) dla – **terenów magazynowo składowe TS i baz transportowych TB:**

1. dopuszcza się zarówno tereny składów i magazynów zabudowanych jak i otwartych niezabudowanych,
2. dopuszcza się utrzymanie magazynów zarówno jako samodzielnej funkcji wiodącej jak również zintegrowanych z funkcjami przemysłowymi i produkcyjnymi,
3. zakazuje się składowania odpadów poprodukcyjnych,
4. nakazuje się budowę urządzeń zabezpieczających przed skażeniem gruntu i wód w wypadku awarii,
5. ustala się obowiązek odwodnienia terenów składowych do istniejącej lub projektowanej kanalizacji z dopuszczeniem w uzasadnionych przypadkach odwodnienia do rowów */pod warunkiem spełnienia wszystkich wymogów określonych w przepisach szczególnych/.*
6. ustala się iż w wyniku zatwierdzonych projektów podziałów nie rozgranicza się dróg o charakterze publicznym, planowane drogi dojazdowe i wewnętrzne pozostają własnością przyszłych inwestorów */chyba że Gmina indywidualnie podejmie inne decyzje/,*
7. dopuszcza się ponadto w granicach TB – baz transportowych jedną zakładową stację paliw, pod warunkiem pod warunkiem lokalizacji poza zasięgiem stref ZZ oraz że zostaną spełnione wszelkie wymogi przepisów szczególnych.

6) dla **- terenów funkcji usługowych – TU,**

1. ustalenia dotyczą dopuszczonych funkcji typu TUU, TUR,
2. dopuszcza się ww. funkcje wyłącznie jako uzupełniające do 20% powierzchni użytkowych wszystkich budynków i powierzchni poszczególnych nieruchomości,
3. dopuszcza się zarówno zabudowę wolnostojącą jak zintegrowana z obiektami funkcji wiodącej,
4. preferuje się formy łączenia lokali usługowych z miejsce zamieszkania, właścicieli,
5. zaleca się lokalizację funkcji na działkach wydzielonych, ogrodzonych,

6. ustala się możliwość lokalizacji budynków w granicy działek od strony drogi lecz nie bliżej niż określają to wyznaczone graficznie nieprzekraczalne linie zabudowy,
7. preferuje się przestrzenne wydzielenie funkcji usługowych z pozostałych obiektów i zagospodarowania jednostki,
8. przyjmuje się zasadę indywidualnego lecz skoordynowanego z budynkami funkcji wiodących, kształtowania nowej zabudowy w granicach poszczególnych jednostek funkcjonalnych planu,
9. ustala się obowiązek wprowadzenia zieleni towarzyszącej o charakterze izolacyjnym i kompozycyjnym,
10. zaleca się wprowadzenie elementów małej architektury.

7) dla – **terenów związanych z infrastrukturą techniczna – TI**:

Dla wszystkich typów funkcji **TI** ustalenia szczegółowe zostały zdefiniowane w §24 oraz dodatkowo w ustaleniach strefowych §23.

8) dla – **zieleni terenów zurbanizowanych – TWZ**:

1. wyznacza się tereny stanowiące potencjał dla docelowego rozwoju tego typu funkcji */niezależnie od obecnego sposobu użytkowania i formy własności/,*
2. preferuje się funkcje ogólnodostępne, wkomponowane w docelowe zagospodarowanie jednostki przestrzennej ,
3. wprowadza się zakaz zabudowy,
4. dopuszcza się w wyznaczonych miejscach realizację: ścieżek zdrowia, placów zabaw, ścieżek pieszych i rowerowych,
5. dopuszcza się lokalizację funkcji infrastruktury technicznej pod warunkiem lokalizacji bezpośrednio przy drodze, trwałego ich ogrodzenia */nie dotyczy stacji transformatorowych/* oraz nasadzenia zieleni wysokiej lub średniej */o charakterze izolacyjnym/.*
6. zieleń traktuje się jako funkcję uzupełniającą dla każdego sposobu zagospodarowania terenów,
7. parametrem kierunkowym dla terenów **TWZ** jest określony dla każdej jednostki funkcjonalnej zabudowanej, procent terenów zielonych */biologicznie czynnych/* – (Pb),
8. ustala się zieleń projektowaną o charakterze izolacyjnym z możliwością lokalizacji dodatkowych elementów i rozwiązań ochronnych.

9) dla – **funkcji komunikacji drogowej - TKD i pieszej - TKC:**

Dla wszystkich typów funkcji **TKD i TKC** ustalenia szczegółowe zostały zdefiniowane w §12,13 .

10) dla – **funkcji stacji paliw, baz transportowych – TKO:**

1. do TKO należą funkcje związanych z obsługą komunikacji */np.: stacje paliw, serwisy i stacje kontrolno pomiarowe itp./*, pod warunkiem lokalizacji poza zasięgiem stref ZZ,
2. plan dopuszcza możliwość lokalizacji jednej ogólnodostępnej stacji paliw, pod warunkiem iż zostaną spełnione wszelkie wymogi przepisów szczególnych,
3. dopuszcza się lokalizację stacji diagnostycznych i obsługowych pojazdów, pod warunkiem iż zostaną spełnione wszelkie wymogi przepisów szczególnych,

4. nakazuje się zagwarantowanie bezpośrednich wjazdów i wyjazdów z podstawowego lub uzupełniającego układu komunikacyjnego i to wyłącznie z ulic publicznych, których geometria zostanie ostatecznie przesądzona na etapie projektu budowlanego,
5. zaleca się fizyczne rozgraniczenie jednostki od jednostek przyległych */dot. wnętrza – ogrodzenia/,* nie dotyczy strony przyległej do przestrzeni publicznych,
6. nakazuje się realizację zieleni wysokiej o charakterze izolacyjnym i kompozycyjnym.

§ 15

1. Zestawienie wszystkich indywidualnych szczegółowych zapisów terenowych definiowanych dla poszczególnych jednostek funkcjonalnych planu zawarto w tabeli zbiorczej §15 ust.3.

2. W tabeli w poszczególnych rubrykach zdefiniowano dla każdej jednostki funkcjonalnej kolejno :
   1) rub.1. symbol i powierzchnię w ha.,
   2) rub.2. funkcję wiodącą,
   3) rub.3. funkcje uzupełniające,
   4) rub.4. procent terenów zabudowanych,
   5) rub.5. procent terenów zielonych */biologicznie czynnych/*,
   6) ub.6. nieprzekraczalna liczbę kondygnacji, wysokość zabudowy */z dopuszczeniem podpiwniczenia i poddasza użytkowego/*,
   7) rub.7. informacje o charakterze docelowych zapisów planu,
      7.1) ISTN.- zagospodarowanie istniejące,
      7.2) ROZW.- zagospodarowanie rozwijane,
      7.3) PROJ. – zagospodarowanie projektowe,
   8) rub.8. typy zabudowy realizowanej we wnętrzach jednostek funkcjonalnej, wraz z zasadą dostępu do dróg publicznych oraz wydzieleniem dróg wewnętrznych:
      8.1)**Typ„A"** – zabudowa indywidualna, układ działek jednotraktowy z bezpośrednim dojazdem z drogi publicznej z jednej strony lub z naroża,
      8.2)**Typ"B"** – zabudowa indywidualna, układ działek dwutraktowy z bezpośrednim dojazdem do każdego z traktów z drogi publicznych,
      8.4)**Typ"C"** – zabudowa indywidualna, układ mieszany z bezpośrednim dojazdem z kilku stron z dróg publicznych,
      8.5)**Typ"D"** – zabudowa indywidualna, układ mieszany z bezpośrednim dojazdem z jednej lub kilku stron z dróg publicznych oraz pośrednim z dróg wewnętrznych ,
   9) rub.9. obowiązujące zapisy strefowe zdefiniowane w §17,18,19 i 29,
   10) rub.10. uwagi:
      (z) oznacza iż dla przedmiotowej jednostki funkcjonalnej plan dopuszcza możliwość dodatkowych podziałów wewnętrznych na niezależne nieruchomości */w tym drogi wewnętrzne/* zgodne z przebiegami orientacyjnych linii rozgraniczających.

§ 16

RZEPCZE – ZBIORCZA TABELA USTALEŃ DLA JEDNOSTEK FUNKCJONALNYCH PLANU

SYMBOLE	FUNKCJE I SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA		ZAPISY SZCZEGÓŁOWE PLANU WG PAR.14			TYP JEDNOSTKI I ZASADY PODZIAŁÓW NA DZIAŁKI			
	F. Wiodąca	F. Uzupełniające	Pz	Pb	H oraz/lub/ G	Istn./ Proj./ Rozw./	Nowe podziały	Obowiązujące ustalenia – zapisy strefowe	Uwagi
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
A1.1 (2,85ha)	**TP**	TS, TUR,TWZ, TI	15%	75%	I ,G/7m.	ROZW	A	*SK-3, TIE*	------
A1.2 (0,83ha)	**TZL**	TAS, TWZ, TI	----	----	----	ISTN.	**----**	------	------
A2.1 (5,66ha)	**TZL**	TWZ, TI	----	----	----	ISTN.	**----**	*TIT*	------
A2.2 (0,838ha)	**TGO**	TWZ, TI	----	----	----	ISTN.	**----**	*TIT*	------
A3.1 (7,20ha)	**TGO**	TI	----	----	----	ISTN.	**----**	*ZZ-2, ZZ-3*	------
A3.2 (12,50ha)	**TP**	TUR, TUU, TM, TWZ, TI	20%	65%	II, G/7m.	PROJ.	**D**	*ZZ-2, TIT, TIE*	------
A4 (11,00ha)	**TP**	TUR, TUU, TWZ, TI	25%	60%	II, G/7m.	PROJ.	**C**	*SK-1, ZZ-1, TIE, TIT*	------
B1 (25,50ha)	**TP**	TUR, TWZ, TI	20%	65%	II ,G/7m.	PROJ.	**C lub D**	*SH-1.1, SH-1.2, SK-3, TIW,*	*(z)*
B2 (18,70ha)	**TP**	TKO, TUR, TS, TB, TWZ, TI	20%	65%	II, G/7m.	PROJ.	**C lub D**	*ZZ-3, SK-3, TIW*	*(z)*

B3 (12,67ha)	**TP**	TS, TB, TUR, TWZ, TM, TI	25%	65%	II, G/10m.	PROJ.	**A lub B**	*ZZ-3, SK-1,SK-3, TIW*	*(z),*
B1.1 *(4,57ha)*	***TP***	*TUR, TWZ, TI*	*20%*	*70%*	I ,G/5m.	*PROJ.*	***A***	*SH-1.1, SK-3, TIW,*	------
B1.2 *(9,44ha)*	***TP***	*TUR, TWZ, TUU, TM, TI*	*30%*	*45%*	II, G/7m.	*PROJ.*	***B lub C lub D***	*SH-1.2, TIW,*	------
B1.3 *(10,40 ha)*	***TP***	*TUR, TWZ, TI*	*25%*	*60%*	II ,G/7m.	*PROJ*	***C lub D***	*SK-3,*	------
B2.1 *(8,75ha)*	***TP***	*TKO, TUR, TS, TB, TWZ, TI*	*30%*	*45%*	II, G/7m.	*PROJ.*	***B lub C lub D***	*ZZ-3, TIW*	------
B2.2 *(9,58ha)*	***TP***	*TUR, TWZ, TM, TI*	*25%*	*65%*	II,G/7m.	*PROJ.*	***C lub D***	*SK-3*	------
B3.1 *(8,89ha)*	***TP***	*TS, TB, TWZ, TM, TI*	*30%*	*45%*	II, G/10m.	*PROJ.*	***B***	*ZZ-3, SK-1, TIW*	------
B3.2 *(3,40ha)*	***TP***	*TUR, TWZ,TM, TI*	*20%*	*65%*	II ,G/7m.	*PROJ.*	***A lub B***	*ZZ-3, SK-1, SK-3*	------

ROZDZIAŁ 5
Ustalenia – zapisy strefowe planu

§ 17

1. Ustalenia strefowe odnoszą się jednoznacznie do graficznie wyznaczonych stref oddziaływań – uwarunkowań, związanych z określoną, specjalistyczną problematyką zdefiniowaną w planie.

2. Dla potrzeb planu, zdefiniowano zapisy strefowe, odnoszące się kolejno do terenów podlegających dodatkowym ograniczeniom lub regulacjom, związanym z występowaniem:
   1) uwarunkowań środowiska kulturowego,
   2) uwarunkowań środowiska naturalnego,
   3) związków funkcjonalnych z terenami sąsiednimi, nie objętymi zasięgiem planu,
   4) innych uwarunkowań o charakterze strefowym,
   5) uwarunkowań infrastruktury technicznej z ich zasięgiem oddziaływania.

3. Ustalenia – zapisy strefowe planu obejmują swym zasięgiem tereny, na których występują określone w ww. grupach tematycznych, dodatkowe uwarunkowania mogące ograniczać lub ukierunkowywać ustalenia zdefiniowane w poszczególnych paragrafach rozdziału 4 */definiującego ustalenia terenowe/.*

4. Zasięgi i przebiegi granic poszczególnych stref nie muszą pokrywać się z istniejącymi lub planowanymi granicami geodezyjnych podziałów nieruchomości */por. definicja §2 ust.1 pkt 13/.*

§ 18

Ustala się następujące uwarunkowania dla terenów objętych zasięgiem strefy bezpośredniego i pośredniego oddziaływania i wpływu środowiska kulturowego :

1) wyznacza się strefy **/SH-1.1/**, **/SH-1.2/**, **/SH-1.3/**, udokumentowanych stanowisk archeologicznych, dla których obowiązuje strefa ochronna o promieniu 40m., w której istnieje zakaz zabudowy i zalesiania, wszelkie prace powinny być prowadzone pod nadzorem archeologicznym, prace powinny być prowadzone także po wcześniejszym uzyskaniu „zezwolenia konserwatorskiego na prace w zabytku i jego otoczeniu" a projekt inwestycji musi być wcześniej uzgodniony z Opolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, w przypadku ujawnienia w trakcie prac przedmiotu, który posiada cechy zabytku, należy niezwłocznie zawiadomić o tym władze właściwej gminy i OWKZ, jednocześnie należy zabezpieczyć odkryty przedmiot i wstrzymać wszelkie roboty, mogące go uszkodzić lub zniszczyć, do czasu wydania przez OWKZ odpowiednich zarządzeń,
2) wyznacza się strefę **/SH-2/**, ochrony punktu widokowego, w sąsiedztwie którego obowiązuje zakaz zmiany istniejącego zagospodarowania, ograniczenia istniejących ekspozycji oraz kątów widzenia.

§ 19

Definiuje się dodatkowe ustalenia dla terenów objętych zasięgiem stref uwarunkowań środowiska naturalnego:

1) wyznacza się strefę **/ZZ-1/**, otulina ochronna terenów leśnych */położonych bezpośrednio poza granica opracowania planu/*, o szerokości 20m. w celu uniknięcia bezpośredniego lokalizowania budynków w otoczeniu linii lasów */przy zachowaniu przepisów szczególnych/*, ponadto ustala się obowiązek pozostawienie co najmniej 5 metrowego wolnego pasa terenu pomiędzy linią lasu */tożsamą z przebiegiem granic jednostek TZG/* a granicami przyległych posesji położonych w jednostce A4/TP, w celu zapewnienia dojazdów */drogi śródpolne- śródleśne/*, wykorzystywanych również jako ścieżki rowerowe i spacerowe,
2) wyznacza się strefę **/ZZ-2/**, obszaru kontaktów hydrologicznych o wysokim zagrożeniu wód podziemnych */obszary i obiekty środowiska przyrodniczego prawnie chronione/*, dla której ustala się: bezwarunkowy zakaz jakichkolwiek działań zwiększających ryzyko zmiany istniejących stosunków wodnych, obowiązek zachowania istniejącego naturalnego rolniczego zagospodarowania z jednoczesnym ograniczeniem prowadzenia intensywnej gospodarki rolnej, zakaz jakiejkolwiek zabudowy, ochronę krajobrazu, ochronę istniejącej fauny i flory, zaleca się udostępnienie istniejących dróg śródpolnych dla celów rekreacyjnych – ścieżki rowerowe i piesze */bez ich graficznego wyznaczania w rysunku planu/*
3) wyznacza się strefę **/ZZ-3/**, zasięgu ochrony krajobrazu kulturowo przyrodniczego, w granicach której obowiązuje ochrona krajobrazu, ochrona istniejącej fauny i flory, zakaz zmiany stosunków wodnych oraz wymóg, iż wszelkie prace związane z nowymi inwestycjami muszą być poprzedzone pełnym rozpoznaniem specjalnych warunków posadowienia a jednocześnie trwałej ochrony wód podziemnych */w okresie budowy oraz w okresie docelowego użytkowania terenów zurbanizowanych i zabudowanych/.*

§ 20

Ustala się następujące dodatkowe przesądzenia dla terenów objętych zasięgiem przestrzennych i funkcjonalnych związków z terenami sąsiednimi, nie objętymi granicami opracowania niniejszego planu:

1) wyznacza się strefę **/SK-1/,** koordynacji z ustaleniami planu miasta Głogówka, pas terenu o szerokości 50m. */w obie strony od południowej granicy planu/*, w którym dopuszcza się: nowe zagospodarowanie i użytkowanie terenów z jednoczesnym zakazem zabudowy, grodzenie poszczególnych nieruchomości, wprowadzenie zieleni wysokiej w formie szpalerów lub alei rozgraniczających nowe produkcyjno – przemysłowe tereny wsi Rzepcze od północnych rolniczych terenów miasta Głogówka, stanowiących nowy element krajobrazu kulturowego,
2) wyznacza się strefę **/SK-2/,** koordynacji z ustaleniami planu gminy Głogówek, pas terenów o szerokości 50m. wokół pozostałych granic opracowania planu, w którym nie przewiduje się zmian w funkcjach oraz sposobie zagospodarowania terenów sąsiadujących z nowymi terenami produkcyjnymi,

w pasie tym dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych śródpolnych oraz grup i szpalerów zieleni o charakterze izolacyjno- krajobrazowym,

3) wyznacza się strefę **/SK-3/**, dojazdów do istniejących rozłogów pól, pas terenu położony w granicach opracowania planu, wzdłuż wschodniej jego granicy oraz zachodniej */w jednostce A1.1/* o szerokości ok. 6m., przeznaczony na drogi wewnętrzne śródpolne, w strefach obowiązuje: zakaz zabudowy, zakaz grodzenia i ograniczania swobodnego dojazdu do pól z nowych placów nawrotowych położonych na zakończeniu planowanych jednostek drogowych.

§ 21

Ustala się następujące przesądzenie dla terenów objętych zasięgiem innych uwarunkowań o charakterze strefowym:

1) wyznacza się strefy **/WR-1/** - zasięg terenów o powierzchni 101,30ha, które uzyskały zgodę na zmianę sposobu użytkowania z terenów rolnych na nierolnicze, w wyniku uchwalenia planu gminy w roku 1990.

§ 22

Przesądzenia dla terenów objętych zasięgiem stref bezpośredniego i pośredniego oddziaływania i wpływy uwarunkowań infrastruktury technicznej:

1) wyznacza się strefy mogące ograniczać swobodę dysponowania i zagospodarowania części terenów jednostek funkcjonalnych, z uwagi na występowanie w praktyce linii rozgraniczających i stref technicznej obsługi dla poszczególnych sieci, przyłączy, obiektów technicznych i obiektów inżynierskich związanych z istniejącą i planowaną infrastrukturą techniczną,

2) ustalenia dla poszczególnych mediów zdefiniowane zostały szczegółowo w poszczególnych ust. §23 i 24.

ROZDZIAŁ 6
Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej

§ 23

1. Plan definiuje ogólne zasady i kierunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej, niezależnie dla następujących mediów:
   1) sieci wodociągowych – **TIW**,
   2) sieci kanalizacji sanitarnej, deszczowej **TIK, TIS, TID** ogólnospławnej,
   3) sieci elektroenergetycznych **TIE**,
   4) sieci gazowych **TIG**,
   5) sieci teletechnicznych **TIT**,
   6) sieci innych **TII**.

2. Ilekroć w planie jest mowa o ww. sieciach, pod tym pojęciem rozumie się ustalenia dotyczące całości danej problematyki branżowej tj. sieci, przyłączy, obiektów technologicznych i inżynierskich, zgodnie z przyjętą szczegółowością zapisu tej tematyki w planie.

3. Ilekroć w planie jest mowa o infrastrukturze technicznej położonej w granicach linii rozgraniczających dróg, obowiązują następujące ustalenia:
   1) plan ustala preferencje realizacji nowych elementów infrastruktury technicznej w granicach linii rozgraniczających dróg, dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach ich realizację poza ww. liniami pod warunkiem, iż planowane przebiegi nie są kolizyjne z pozostałymi ustaleniami planu */w przypadkach kolizyjnych plan wskazuje docelowe przełożenie elementów infrastruktury w ślad najbliższych terenów TKD lub TKC/*,
   2) wszelkie, oznaczone na rysunku planu, przebiegi sieci i przyłączy mają charakter orientacyjny i odnoszą się do podstawowego systemu zasilania i obsługi,
   3) przebiegi przyłączy do projektowanych obiektów, lokalizacja nowych sieci, budowli inżynierskich itp. inwestycji, które nie posiadają swojego jednoznacznego graficznego oznaczenia w rysunku planu a określone są lub wynikają z tekstu uchwały, mogą być realizowane na bieżąco zgodnie z potrzebami wnioskodawców oraz możliwościami poszczególnych dysponentów i użytkowników mediów, przy zachowaniu pozostałych uwarunkowań planu,
   4) wydzielanie niezależnych nieruchomości dla inwestycji liniowych lub obiektów technologicznych możliwe jest niezależnie od ustaleń szczegółowych dla poszczególnych jednostek funkcjonalnych, jeśli dopuszczają to aktualnie obowiązujące przepisy branżowe i nie zostaną naruszone inne przepisy prawa oraz ustalenia planu,
   5) rozbudowę systemów infrastruktury technicznej należy realizować wyprzedzająco lub równolegle z docelowym programem budowy poszczególnych fragmentów dróg */to samo dotyczy remontów i przebudów/.*

4. W liniach rozgraniczających i strefach technicznej obsługi dla linii elektroenergetycznych, magistrali wodociągowych i gazociągów wysokoprężnych zaleca się realizację ciągów pieszych w zieleni niskiej i ścieżek rowerowych.

5. Zaopatrzenie na ciepło dla celów produkcyjnych, grzewczych oraz socjalno bytowych należy realizować poprzez: rozbudowę sieci i urządzeń elektroenergetycznych, gazowych lub stosowanie indywidualnego ogrzewania z użyciem paliw ekologicznych, o parametrach wynikających z funkcji i programu ustalonego w niniejszym planie.

6. Zaleca się poszukiwanie nowych alternatywnych rozwiązań dla pozyskania energii, wykorzystując na przykład technologie elektrowni wiatrowych itp., ustala się możliwość ich lokalizacji w obszarze planu pod warunkiem, iż zostaną spełnione wszelkie wymagania wynikające z przepisów szczególnych.

7. W miejscach skrzyżowań tras i obiektów infrastruktury technicznej między sobą oraz z ulicami należy uwzględnić konieczność zabezpieczenia przedmiotowych odcinków, dostosowując rozwiązania do indywidualnych warunków technicznych.

8. Dla wszystkich istniejących i planowanych tras i obiektów infrastruktury technicznej obowiązują normatywne strefy ochronne oraz strefy obsługi technicznej zgodne z aktualnymi przepisami szczególnymi.

9. Dla wszystkich urządzeń infrastruktury technicznej /armatury i sieci/, lokalizowanych poza liniami rozgraniczającymi dróg należy zapewnić dostęp na warunkach uzgodnionych z właścicielami przedmiotowych działek.

§ 24

1. Ustala się, że w ramach obszaru objętego planem, w odniesieniu do podstawowego systemu zasilania i obsługi sieci wodociągowej TIW, obowiązują następujące zapisy:
   1) pokrycie pełnego zapotrzebowania na wodę z miejskiej sieci wodociągowej,
   2) w planie wyznaczono trasę wodociągu magistralnego będącego awaryjnym ujęciem wodnym */przebieg w liniach rozgraniczających drogę 05/TKD/*,
   3) w planie należy zagwarantować pełne zaopatrzenie w wodę dla systemu hydrantów do zewnętrznego gaszenia pożaru zgodnie z obowiązującymi normatywami.

2. Ustala się, że w ramach obszaru objętego planem, w odniesieniu do podstawowego systemu zasilania i obsługi sieci kanalizacyjnych **TIK**, **TIS**, **TID**, obowiązują następujące zapisy:
   1) docelowo realizacja kanalizacji sanitarnej i deszczowej w formie kanalizacji rozdzielczych,
   2) odprowadzenie ścieków bytowo – gospodarczych oraz ścieków przemysłowych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej lub poprzez system przepompowni i rurociągów tłocznych,
   3) w okresie przejściowym dopuszcza się realizację lokalnych oczyszczalni bezodpływowych z uwagi na ochronę przyległych gruntów ornych oraz wód podziemnych,
   4) dopuszcza się zarurowanie istniejących rowów otwartych wyłącznie na odcinkach kolizyjnych z docelowym układem drogowym,
   5) zaleca się odwodnienie dróg publicznych do kanalizacji deszczowej poprzez separatory błota i oleju */dopuszcza się rozwiązania tymczasowe w formie odprowadzenie do rowów/,*
   6) ustala się wymóg odwodnienia parkingów, placów manewrowych, postojowych i magazynowo składowych do kanalizacji deszczowej po ich uprzednim podczyszczeniu do parametrów wymaganych przepisami szczególnymi.

3. Ustala się, że w ramach obszaru objętego planem, w odniesieniu do podstawowego systemu sieci elektroenergetycznych **TIE**, obowiązują następujące zapisy:
   1) zagwarantowanie pełnego pokrycie zapotrzebowania na energię elektryczną z istniejącej i rozbudowywanej sieci elektroenergetycznej i kablowej,
   2) w granicach jednostek zurbanizowanych i zabudowanych preferuje się realizację linii kablowych podziemnych, nie wyklucza się możliwości realizacji NLK,

3) w przypadku kolizji planowanego zainwestowania z urządzeniami elektroenergetycznymi 15 kV i n.n., urządzenia te mogą być przebudowane na warunkach ustalonych w umowach na przebudowę pomiędzy ZE Opole a inwestorem,
4) obowiązek realizacji nowych sieci i urządzeń elektroenergetycznych sukcesywnie w dostosowaniu do potrzeb:
   4.1) przyszłych odbiorców z obszaru opracowania planu,
   4.2) oświetlenia dróg i ulic.

4. Ustala się, że w ramach obszaru objętego planem, w odniesieniu do podstawowego systemu zasilania i obsługi sieci gazowych **TIG** */gaz ziemny/*, obowiązują następujące zapisy:
   1) docelowo wskazane jest zapewnienie pełnego pokrycie zapotrzebowania na gaz ziemny z rozbudowywanej sieci,
   2) nowe sieci gazowe i urządzenia należy realizować sukcesywnie w dostosowaniu do potrzeb przyszłych odbiorców,
   3) gazyfikacja przedmiotowych terenów powinna zostać poprzedzona analizą zasadności realizacji oraz koncepcją,
   4) trasy gazociągów niskiego ciśnienia prowadzić w przestrzeniach wyznaczonych za pomocą lini rozgraniczających,
   5) dopuszcza się prowadzenie sieci gazowej pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy w przypadku braku możliwości zlokalizowania sieci w obrębie linii rozgraniczających dróg, pod warunkiem uzyskania zgody właścicieli przedmiotowych działek.

5. Ustala się, że w ramach obszaru objętego planem, w odniesieniu do podstawowego systemu sieci telekomunikacyjnych **TIT**, obowiązują następujące zapisy:
   1) przewiduje się pełne pokrycie zapotrzebowania na usługi w zakresie telekomunikacji,
   2) utrzymanie istniejących linii kablowych w liniach rozgraniczających ulicy G1,
   3) rozbudowa i realizacja nowych linii kablowych,
   4) zaleca się docelową obsługę abonentów poprzez równorzędnych operatorów systemów telekomunikacyjnych.

6. Ustala się , że w ramach obszaru objętego planem możliwe jest wprowadzenie dodatkowych nie wymienionych w § 23-24 sieci **TII** np. telewizji kablowej, alarmowych, itp. pod warunkiem spełnienia następujących zapisów:
   1) planowane inwestycje nie mogą naruszać zapisów zdefiniowanych dla pozostałych, występujących w granicach planu mediów,
   2) przebiegi sieci i lokalizacja urządzeń technologicznych będzie przebiegała w całości w granicach linii rozgraniczających ulic */z dopuszczeniem zastrzeżenia §24 ust. 3 pkt1/,*
   3) planowane inwestycje nie mogą powodować dodatkowych negatywnych skutków i oddziaływania na środowisko naturalne i kulturowe.

ROZDZIAŁ 7
Zasady ochrony, podziałów i scalania działek:

§ 25

1. Plan sporządzony jest na tle mapy ewidencyjnej gruntów i budynków tzw. mapie ewidencyjnej.

2. Podawane dla poszczególnych jednostek powierzchnie bilansowe są informacją, naliczaną na podstawie rysunku planu w skali 1:1000.

§ 26

1. Zasady dokonywania podziałów związanych z wyznaczeniem dróg publicznych i bezpośrednich dojazdów:
   1) postuluje się wydzielenie działek położonych w zasięgu pasa drogowego dróg publicznych */wewnątrz linii rozgraniczających układu drogowego/,*
   2) każdy planowany i dopuszczony w ustaleniach planu podział istniejących działek, w celu wydzielenie nowych nieruchomości, winien zagwarantować im pełną dostępność komunikacyjną i infrastrukturalną, w uzasadnionych przypadkach można odstąpić od powyższego ustalenia, ustanawiając prawo służebności na działkach przyległych.

2. Zasady dokonywania podziałów wewnątrz jednostek funkcjonalnych wyznaczonych liniami obligatoryjnymi:
   1) podziały te mają charakter orientacyjny, na etapie wstępnych projektów podziałów będą wydzielane poszczególne nieruchomości, zgodnie z ustaleniami §15 ust. 2 pkt 8 oraz zapisami szczegółowymi §16 - tabela kolumna nr 8,
   2) w ramach podziałów wewnętrznych w ww jednostkach funkcjonalnych komunikacja wewnętrzna nie będzie drogami publicznymi.

§ 27

1. Zaleca się scalanie istniejących działek gruntowych w granicach poszczególnych jednostek drogowych oraz jednostek funkcjonalnych planu.

2. Postuluje się przyjęcie zasady preferowania włączenia do przyległych nieruchomości działek, które z uwagi na swą wielkość nie mogą samodzielne realizować określonych w planie celów i zadań */zbyt mała powierzchnia działki lub niekorzystny kształt/.*

ROZDZIAŁ 8
Ustalenia dotyczące rozwiązań tymczasowych oraz zasad etapowania realizacji planu

§ 28

1. Tymczasowy sposób zagospodarowania, urządzenia oraz użytkowania terenu, w skrócie „tymczasowe zagospodarowanie", jest to ustalenie planu, odnoszące się do całości lub części konkretnej jednostki przestrzennej lub drogowej planu.

2. Dopuszczenie zagospodarowania tymczasowego lub budynków tymczasowych */dot. przypadków zdefiniowanych poniżej w ust.3 pkt 2 i 3/* nie zmienia faktu, iż nadal obowiązującymi dla niej są zdefiniowane docelowe zapisy.

3. Za tymczasowy sposób zagospodarowania części lub całości jednostki funkcjonalnej, nieruchomości czy działki gruntowej rozumie się:
   1) utrzymanie istniejącego aktualnego sposobu i stanu zagospodarowania terenu, zgodnych z treścią mapy zasadniczej,
   2) realizację w granicach konkretnej jednostki funkcjonalnej nowych tymczasowych obiektów budowlanych, pod warunkiem spełnienia wymogów ustawowych.

§ 29

Z uwagi na proinwestycyjny charakter oraz stymulowanie szybkich zmian sposobu użytkowania terenów położonych w obszarze planu, ustala się możliwość etapowania inwestycji o charakterze docelowym.

ROZDZIAŁ 9
Ustalenia dotyczące zasad wydawania decyzji WZIZT

§ 30

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów w formie decyzji administracyjnych dla wszystkich inwestycji, należy wydawać dla terenów jednoznacznie oznaczonych w załączniku graficznym wniosku, cytując dla nich kolejno:
1) zapisy terenowe planu w formie ustaleń powtarzalnych oraz szczegółowych i ogólnych, zdefiniowane indywidualnie dla wyszczególnionych w rozdziale 4 jednostek funkcjonalnych i jednostek drogowych,
2) zapisy strefowe planu,

oraz zapisy pozostałych paragrafów planu, które mogą decydować o cechach i charakterze planowanej inwestycji.

ROZDZIAŁ 10
Ustalenia dotyczące regulacji związanych z odszkodowaniami i opłatami

§ 31

Działania odszkodowawcze nie obejmują działek położonych w istniejących liniach rozgraniczających ulic */dróg publicznych/*, w stosunku do których mają zastosowanie obowiązujące przepisy szczególne.

§ 32

1. Zgodnie z ustaleniami ustawy, w planie definiuje się zasady naliczania jednorazowych opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem zmiany planu. Parametrem rzeczowym jest wysokość opłaty ustalana w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem zmiany planu.

2. Z uwagi na proinwestycyjny charakter planu oraz przeważający produkcyjny charakter obszaru objętego planem, ustala się „0" stawkę procentową dla wszystkich terenów położonych w granicach opracowania niniejszego planu.

3. Kryterium decydującym o zasadach ustalania stawek procentowych i odszkodowań, dla terenów położonych w granicach jednostek funkcjonalnych */drogowych/* jest:
   1) faktyczny stan i sposób zagospodarowania terenów */dróg publicznych/* do końca grudnia 1998 roku,
   2) przeznaczenie tych terenów w planie gminy ogólnym z 1990 r,
   3) faktyczne zajęcie terenów pod pas drogowy, w dniu uchwalenia planu.

ROZDZIAŁ 11
Ustalenia i przepisy końcowe

§ 33

1. Opracowanie projektu planu zostało poprzedzone wykonaniem opracowania pt. „Zmiana planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Głogówek dla fragmentów obrębów nr 3 oraz nr 4 – Rzepcze – opracowanie ekofizjograficzne", stanowiące załącznik nr I do niniejszej uchwały planu.

2. Ustalenia planu zostały poddane weryfikacji z punktu widzenia „Prognozy oddziaływania na środowisko zmiany planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Głogówek dla fragmentów obrębów nr 3 oraz nr 4 - Rzepcze", stanowiącej załącznik nr II do niniejszej uchwały planu.

§ 34

Ustalenia planu nie naruszają przepisów szczególnych zawierających inne ograniczenia lub zasady dysponowania gruntami lub terenami.

§ 35

Dla obszaru objętego zasięgiem opracowania planu, o których mowa w §1, ust.1, tracą moc ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego gminy Głogówek, zatwierdzonego Uchwałą nr 47/VIII/90 rady Miejskiej w Głogówku z dnia 12 listopada 1990 r. ogł. w Dz. Urz. Woj. Opolskiego nr 19, poz.339 z dnia 10 grudnia 1990r .

§36

1. W obszarze objętym planem nie występują nowe tereny wymagające uzyskania zgody na zmianę sposobu użytkowania gruntów rolnych na cele nierolnicze, całość terenów przeznaczonych w planie na cele nierolnicze uzyskała zgodę na zmianę sposobu użytkowania z w ramach wniosku rolnego i uchwały planu zagospodarowania przestrzennego gminy Głogówek z roku 1990.

2. W obszarze objętym planem nie występują tereny wymagające uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

§ 37

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Głogówka.

§ 38

1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego i na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Głogówku a informacja o uchwaleniu zmiany zostanie podana w prasie lokalnej.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

ROZDZIAŁ 12
INFORMACJA

P.A.NOVA sp. z o.o. – Gliwice
Pracowania Projektowania Urbanistycznego i Architektonicznego

Zleceniodawca: **Zarząd Miasta Głogówka**
Umowa nr AU-7322/15/II-813/2000z dn. 24.10.2000r. / *ZA / 00 / T184*

„Zmiana planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Głogówek dla fragmentów obrębów nr 3 oraz nr 4 - Rzepcze", wykonywana dla działek nr 175, 379, 380, 174, 173, 381, 172, 382, 171, 383, 384, 170, 169, 385, 168, 386, 167, 387, 166, 164, 390, 388, 165, 389, 163, 391, 392, 162 ,161, 393, 160, 394, 159, 395, 176/5, m.3 obręb Rzepcze oraz dla działek nr 426, 424, 429, 433, 428, 484/1, 151/2, 432, 485 m.4

Sporządzający Plan:
Burmistrz Głogówka

Autorzy planu:
Pracownia Projektowania Urbanistycznego i Architektonicznego - P.A.NOVA sp. z o.o. – Gliwice

Projekt planu obejmuje:
USTALENIA PLANU – stanowiące treść Uchwały Rady Miejskiej w Głogówku,
RYSUNEK PLANU – stanowiący załącznik do Uchwały Rady Miejskiej w Głogówku,

Zespół autorski:
dr inż. arch. Stanisław Lessaer – projektant prowadzący, upr. urb. nr 1141/90,
upr. proj. nr 665/86, świad. PSOZ nr 55/94,
mgr inż. arch. Barbara Falkowska – upr.proj.nr 73/01
mgr inż, arch. Krzysztof Kucharczyk /mł. asyst./
drogi: mgr inż. Andrzej Ciach – upr. proj. nr 43/87
wod-kan,gaz - mgr inż. Grzegorz Węgrzyn – upr. proj. nr 382/01
el.-en. – tel. - mgr inż. Piotr Zawodny – upr. proj. nr 187/94
*mgr inż. arch. Ewa Bukowska – **upr. urb. nr 121/87 /sprawdzający/.***

W zakresie ekofizjografii oraz prognozy oddziaływania na środowisko:
mgr inż. Ewa Szubert

Ze strony Urzędu Miejskiego w Głogówku – przy sporządzeniu zmiany planu współpracowali:
Pan Jan Mencler
Pan Józef Skiba
Pani Henryka Tabor

dr inż. arch. Stanisław W. Lessaer Gliwice, wrzesień 2002 r.