UCHWAŁA Nr XXIII/101/2004

Rady Miejskiej w Ujeździe

z dnia 06 lipca 2004 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

w gminie Ujazd dla części terenów wsi ZIMNA WÓDKA

Na podstawie art.18 ust.2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591**,** z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806 oraz z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz.1568) i art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) oraz art. 10, 11 i 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz.139, Nr 41, poz. 412, Nr 111, poz. 1279; z 2000 r. Nr 12, poz.136, Nr 109, poz.1157, Nr 120, poz. 1268; z 2001r. Nr 5, poz. 42, Nr 14, poz. 124, Nr 100, poz. 1085, Nr 115, poz. 1229, Nr 154, poz. 1804 i z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 113, poz. 984 i Nr 130, poz. 1112) w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Ujeździe Nr XLVI / 258 / 2002 roku z dnia 29 kwietnia 2002 r. **Rada Miejska w Ujeździe uchwala**, co następuje:

§ 1.

Uchwala się **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego** w gminie Ujazd dla **części obszaru wsi ZIMNA WÓDKA w jej granicach administracyjnych** z wyłączeniem terenów objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszarów stref aktywności gospodarczej w rejonie autostrady A-4, po jej północnej stronie i w rejonie drogi krajowej (E-40) Nr 88 po jej zachodniej stronie (rysunek planu nr 3) uchwalonym przez Radę Miejską w Ujeździe uchwałą Nr XLIV/241/2002 r. z dnia 25. 02. 2002 r.

§ 2.

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w gminie Ujazd dla części obszaru wsi ZIMNA WÓDKA składa się z:

   1) ustaleń planu zawartych w uchwale,

   2) rysunku planu na mapie podstawowej w skali 1: 2000, stanowiącego **załącznik nr 1** do niniejszej uchwały,

   3) rysunku planu na mapie podstawowej i ewidencyjnej w granicach administracyjnych wsi w skali 1: 5000, stanowiącego **załącznik nr 2** do niniejszej uchwały;

2. Przedmiotem opracowania planu, wymienionego w ust. 1 jest:

   1) określenie ram funkcjonalno - przestrzennych i wyznaczenie obszarów rozwoju dla wsi ZIMNA WÓDKA oraz przysiółków BUCZKI i WESOŁÓW w zakresie funkcji mieszkalnej, usługowej oraz funkcji produkcji rolnej i hodowlanej wraz z areałem gruntów upraw polowych i funkcji usługowo- wytwórczej poziomu lokalnego;

   2) wyznaczenie obszarów strefy aktywności gospodarczej – SAG „Zimna Wódka" w powiązaniu komunikacyjnym z węzłem autostrady „Nogowczyce" i drogą krajową Nr 88 oraz węzłem autostrady „Olszowa" i drogą wojewódzką nr 426 wg ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków rozwoju gminy Ujazd;

   3) utrzymanie obszarów upraw leśnych PGL „ Lasy Państwowe" wraz terenami w obszarze otuliny Parku Krajobrazowego „Góra Św. Anny" , wyznaczenie terenów pod dolesienia oraz określenie warunków ochrony lasów i zadrzewień;

   4) ustalenie zasad użytkowania terenów osiedleńczych, produkcyjnych, rolnych i leśnych, warunków ochrony środowiska, ochrony i korzystania z walorów

krajobrazowych i kulturowych środowiska na terenach objętych planem ze szczególnym uwzględnieniem wymogów Planu Ochrony Parku Krajobrazowego „Góra Św. Anny".

5) przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne terenów planowanych pod tereny rozwojowe oraz zainwestowanie nierolnicze i nieleśne, w tym pod planowane tereny komunikacyjne dróg i ulic.

3. Zakres planu obejmuje ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów, sposobu i standardów ich zagospodarowania wraz z zasadami prowadzenia infrastruktury technicznej, określone w art. 10 ust. 1 w punktach 1-10 ustawy, w zakresie wynikającym z określonych planem rodzajów funkcji terenu oraz określenie stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3.

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia dla terenów, o których mowa w § 1 uchwały;
2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Miejskiej;
3) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunki planu na mapie w skali 1:2000 i 1:5000 stanowiące odpowiednio załączniki nr 1 i nr 2 do niniejszej uchwały;
4) przepisach szczególnych – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe

oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;

5) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia lub funkcji terenu, które powinno przeważać na danym terenie lub działce, określony symbolem literowym i wyznaczony obowiązującymi lub orientacyjnymi liniami rozgraniczającymi na rysunku planu;

6) przeznaczeniu towarzyszącym - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu innego niż podstawowe, które uzupełnia i wzbogaca funkcję podstawową danego terenu lub obiektu i może być określone symbolem literowym w nawiasach lub liniami rozgraniczającymi wewnętrznego podziału;

7) urządzeniach budowlanych – należy przez to rozumieć urządzenia techniczne zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem jak przyłącza i urządzenia instalacyjne, w tym oczyszczania i gromadzenia ścieków, przejazdy, ogrodzenia, parkingi i place postojowe, place pod śmietniki;

8) obiektach towarzyszących – należy przez to rozumieć budynki pomocnicze, inwentarskie, gospodarcze, garaże, obiekty małej architektury i oraz inne obiekty pełniące służebną rolę wobec funkcji podstawowych terenu lub budynku, a także lokale użytkowe;

9) przestrzeni publicznej - należy przez to rozumieć tereny w obrębie linii rozgraniczających ulicy, placu z zawrotnicą, parkingu publicznego, wydzielonego ciągu pieszego, ciągu pieszo-jezdnego, ścieżki rowerowej, a także terenów zieleni publicznej i wszystkich usług publicznych;

10) liniach zabudowy - należy przez to rozumieć linie regulacyjne określające usytuowanie budynków względem linii rozgraniczających (granic) działki, pasa ulicy,

lub drogi określone rysunkowo lub wymiarowo na rysunku planu lub w tekście uchwały planu; linie zabudowy określone planem należy rozumieć jako przednie linie zabudowy; linie takie mogą być określone dodatkowo jako tylne lub boczne.

Rodzaj linii zabudowy i ich określenie plan ustala następująco:

a) linie zabudowy – obowiązujące tj. określające wymagane, ustalone planem usytuowanie budynków w jednakowej odległości od ulicy lub granicy działki, albo w istniejącej linii zabudowy, której nowoprojektowany lub rozbudowywany budynek nie może przekroczyć licem zasadniczej bryły z wyjątkiem elementów wymienionych pod literą c;

b) linie zabudowy - nieprzekraczalne tj. określające najmniejszą, dopuszczoną planem odległość od ulicy lub granicy działki, której nowoprojektowany lub rozbudowywany budynek nie może przekroczyć licem zasadniczej bryły z wyjątkiem elementów wymienionych pod literą c;

c) dopuszcza się przekroczenie linii zabudowy przez okapy i gzymsy budynku o nie więcej niż 0,8 m, a przez takie elementy budynku jak: balkony, galerie, wykusze, tarasy, pochylnie i rampy lub schody zewnętrzne o nie więcej niż 1,3 m;

d) istniejącą linię zabudowy na przeznaczonej do zabudowy działce wyznaczają lica zasadniczej bryły dwu sąsiednich istniejących budynków usytuowanych w tej samej, zgodnej z przepisem odrębnym, odległości od linii rozgraniczającej ulicy lub krawędzi jezdni, a w przypadku różnej odległości od ulicy, linię zabudowy wyznacza istniejący budynek bardziej oddalony od pasa ulicy lub drogi;

e) w przypadkach nie objętych regulacją planu i wyjaśnieniami przedstawionymi w lit. b i c ustalenie linii zabudowy należy dokonać w drodze indywidualnej analizy i uzasadnić w projekcie budowlanym;

f) linie zabudowy dla nowych budynków, wyznaczające odległość od lasu ustalone są na podstawie przepisu odrębnego co najmniej na - 12,0 m.

11) zabudowie zagrodowej – należy przez to rozumieć budynki mieszkalne, gospodarcze i inwentarskie w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych, w tym osady leśne Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe wraz z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami budowlanymi oraz zielenią;

12) zabudowie jednorodzinnej – rozumie się przez to budynek (lub zespół budynków)

wolnostojący jednorodzinny na wydzielonej działce albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 30 procent powierzchni całkowitej budynku wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkających w nich rodzin budynkami garażowymi i gospodarczymi urządzeniami budowlanymi i zielenią;

13) usługach – należy przez to rozumieć ogólnodostępny budynek użyteczności publicznej, zespół budynków lub teren przeznaczone do wykonywania funkcji: kultu religijnego, kultury, administracji, obsługi bankowej, poczty, telekomunikacji, handlu, gastronomii, rzemiosła, sportu, rekreacji oraz innych podobnych funkcji;

14) lokalu użytkowym – rozumie się przez to część budynku, wydzieloną stałymi przegrodami budowlanymi, albo cały budynek nie będący mieszkaniem, pomieszczeniem technicznym, a także gospodarczym i przeznaczony na cele prowadzenia usług, wytwórcze lub innej działalności gospodarczej;

15) powierzchni biologicznie czynnej – rozumie się przez to grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej;

16) zagrożeniach i uciążliwościach – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla pobytu ludzi w budynku lub na otaczającym terenie, mogące naruszyć interesy osób trzecich lub przekraczające standardy określone w przepisach odrębnych, a w szczególności: szkodliwe promieniowanie i oddziaływanie pól elektromagnetycznych, hałas i wibracje, zanieczyszczenie powietrza, zanieczyszczenie gruntu, wód, zalewanie wodami;

17) środowisku - należy przez to rozumieć ogół elementów przyrodniczych, w tym także przekształconych w wyniku działalności człowieka, a w szczególności:

powierzchnię ziemi, kopaliny, wody, powietrze, zwierzęta i rośliny, krajobraz oraz klimat;

18) znaczącym oddziaływaniu na środowisko - należy przez to rozumieć oddziaływania rodzaju przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, które wymagają sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko oraz oddziaływania rodzaju przedsięwzięć, dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagany;

19) walorach krajobrazowych i kulturowych środowiska – należy przez to rozumieć wartości ekologiczne, estetyczne, widokowe i kulturowe terenu i związanych z nim elementów przyrodniczych, ukształtowanych przez siły przyrody lub w wyniku działalności człowieka.

20) Park Krajobrazowy „Góra Św. Anny" wraz z otuliną - należy przez to rozumieć obszar krajobrazowy prawnie chroniony w masywie Góry Chełmskiej (378 m npm.) wraz z otaczającymi kompleksami lasów o urozmaiconej rzeźbie terenu oraz obszarami pól, łąk i terenów osiedleńczych, położony we wschodniej części województwa Opolskiego na zachodnim skraju Wyżyny Śląskiej. Park charakteryzuje się urozmaiconą formą krajobrazu, bogactwem gatunków roślin (400 gatunków roślin naczyniowych) i zwierząt: ssaków, ptaków, gadów i owadów (np. 600 gatunków motyli), osobliwościami przyrody nieożywionej (wąwozy, parowy, wychodnie skalne, wypływy wód krasowych, wydmy) oraz miejscami pamięci historycznej, obiektami i zespołami dóbr kultury, zabytkowymi układami architektonicznymi i urbanistycznymi.

Park został utworzony na podstawie Uchwały nr XXIV/ 193/ 88 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Opolu z dnia 26 maja 1998 roku. Obszar i granice parku oraz jego

otuliny, zakazy i ograniczenia oraz zasady gospodarowania na tych obszarach zostały określone w Rozporządzeniu Nr P/10/2000 r. w sprawie Parku Krajobrazowego „Góra Św. Anny" z dnia 17 maja 2000 r. (Dz. U. Woj. Op. Nr 33/00, poz. 169) i uwzględnione w niniejszym planie miejscowym. Z obszaru Parku i jego otuliny wydzielono pas autostrady o szerokości 500 m, o którego powierzchnię został pomniejszony rzeczywisty obszar Parku i otuliny. Park zajmuje obszar 5 150 ha, a otulina parku 6 275 ha. Część parku (280 ha) i jego otuliny (710 ha) obejmuje zachodnią część gminy Ujazd w łącznym obszarze 990 ha; park i otulina w obszarach położonych w granicach administracyjnych wsi Olszowa i Klucz, a tylko otulina w części obszaru wsi Zimna Wódka.

Plan Ochrony Parku Krajobrazowego „Góra Św. Anny" został zatwierdzony Rozporządzeniem Wojewody Opolskiego Nr P/13/2000 r. z dnia 17 maja 2000 r. (Dz. U. Woj. Op. Nr 33/00, Poz. 172), a wnioski przestrzenne z tego planu ochrony dotyczące otuliny parku w granicach wsi Zimna Wódka zostały uwzględnione w uchwale i rysunku niniejszego planu miejscowego.

21) Strefa Aktywności Gospodarczej SAG - należy przez to rozumieć obszary o łącznej powierzchni terenów ok. 325 ha, położone na północ od autostrady A-4, pomiędzy węzłami autostradowymi „Olszowa" i „Nogowczyce" na terenach wsi Olszowa, Zimna Wódka i Sieroniowice przeznaczone pod planowaną lokalizację przedsięwzięć wytwórczości, składowania, usług i dystrybucji na poziomie ponadlokalnym (gminnym, powiatowym i regionalnym) wraz z terenami komunikacji i pełnym wyposażeniem w obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej wyznaczone wg wskazań Studium uwarunkowań i kierunków rozwoju gminy Ujazd.

Obowiązującym planem miejscowym została objęta dotychczas część obszaru SAG „Sieroniowice – Zimna Wódka” o powierzchni ok. 33,4 ha – rysunek planu Nr 3, uchwalonym przez Radę Miejską w Ujeździe uchwałą Nr XLIV/241/2002 r. z dnia 25. 02. 2002 r. – plan ten obejmuje w części grunty wsi Zimna Wódka o powierzchni ok. 4,7 ha.

Obszar SAG „ Zimna Wódka” o łącznej powierzchni ok. 104 ha został objęty niniejszym mpzp dla wsi ZIMNA WÓDKA w części obszaru o powierzchni ok. 99 ha. Ogółem na gruntach wsi Zimna Wódka w granicach planu obszar strefy SAG obejmuje tereny o powierzchni ok. 104 ha.

Strefa SAG „Sieroniowice - Zimna Wódka” obejmuje tereny przeznaczone pod zainwestowanie przemysłowo-składowe, usługowe i układ komunikacyjny oraz tereny przeznaczone do dalszego użytkowania jako lasy, uprawy rolne, a także nieużytki do kompensacji przyrodniczej. Zmiana użytkowania i zajmowanie terenów rolnych przeznaczonych po zainwestowanie oraz kierunki zagospodarowania i powinny postępować od węzłów autostradowych w głąb strefy przy zachowaniu zasady największej koncentracji działań inwestycyjnych i pozostawieniu nie objętych inwestowaniem terenów rolniczych w dotychczasowym użytkowaniu.

§ 4.

USTALENIA OGÓLNE PLANU

1. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi ogółem **1223,3 ha**, z wyłączeniem

terenów objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszarów stref aktywności gospodarczej w rejonie autostrady A-4, po jej północnej stronie i w rejonie drogi krajowej (E-40) Nr 88 po jej zachodniej stronie uchwalonym przez Radę Miejską w Ujeździe uchwałą Nr XLIV/241/2002 r. z dnia 25. 02. 02. - dla strefy „Sieroniowice" w części o powierzchni 4, 70 ha;

Powierzchnia wsi w granicach administracyjnych wynosi **1228, 0 ha**

1. Plan przeznacza na cele nierolnicze i nieleśne grunty rolne i leśne o łącznej powierzchni ok. **101, 20 ha** w tym:

   a) grunty rolne III klasy bonitacyjnej: 6, 95 ha,

   b) grunty rolne IV klasy bonitacyjnej: 49, 62 ha,

   b) grunty rolne V i VI klasy bonitacyjnej, ok.: 44, 62 ha,

2. Przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne, wymagające zgody wymienionych w ust. 2 lit a i b, zostało dokonane w trybie opracowania planu w oparciu o przepisy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, na podstawie decyzji:

   a) Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi nr GZ.tr.057-602-133/04 z dnia 26 maja 2004 r. wyrażającej zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze gruntów rolnych klasy III o powierzchni **6,95 ha** przewidzianych pod planowane rodzaje przeznaczenia określone planem miejscowym wsi Zimna Wódka, w granicach oznaczonych na załączniku graficznym oraz wymienionych wykazie tabelarycznym, stanowiących integralną część decyzji;

   b) Wojewody Opolskiego nr ŚR.V- KK-7711/18/04 z dnia 7 czerwca 2004 r. wyrażającej zgodę na zmianę przeznaczenia w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Zimna Wódka gruntów rolnych klasy IV o łącznej powierzchni **49, 62** ha na cele nierolnicze, w granicach oznaczonych na załącznikach graficznych stanowiących integralną część decyzji;

3. Przeznacza się w planie nieużytki i tereny rolne pod zalesienie w pasach zagrożenia hałasem komunikacyjnym wzdłuż autostrady i w strefie aktywności SAG o łącznej powierzchni ok. 29,7 ha wyznaczone na: nieużytkach (ok. 4,0 ha) i gruntach rolnych klasy bonitacyjnej V (ok. 18,0 ha), klasy bonitacyjnej IV (ok. 6,9 ha) i klasy bonitacyjnej III (ok. 0,8 ha).

4. Ustalenia planu są spójne z polityką przestrzenną gminy i z kierunkami jej rozwoju

   określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

   gminy Ujazd w części obejmującej obszar planu i jego powiązań w granicach wsi

   ZIMNA WÓDKA.

5. Ustaleniami obowiązującymi planu są :

   a) ustalenia tekstowe uchwały,

   b) oznaczenia rysunku planu wniesione na mapę oraz wyszczególnione i opisane w

      wykazie oznaczeń na rysunku planu,

w zakresie obejmującym wymienione niżej grupy ustaleń i oznaczeń:

1) granice administracyjne wsi i gminy;

2) granice planistyczne; linie rozgraniczające – ściśle określone, linie podziału wewnętrznego terenów – ściśle określone i zasady podziału terenów nowo-przeznaczanych pod inwestowanie; linie zabudowy - nieprzekraczalne,

3) oznaczenia i granice obiektów i obszarów objętych ochroną prawną:

   a) granica otuliny Parku Krajobrazowego „Góra Św. Anny”;

   b) obiekty zabytkowe i stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków województwa opolskiego,

   c) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków,

   d) granica strefy ochrony konserwatorskiej „B”;

   e) pomniki przyrody ożywionej i nieożywionej – wąwozy lessowe;

4) granice stref ograniczonego użytkowania;

   a) granica strefy ochrony sanitarnej ujęcia wody w Zimnej Wódce;

b) strefy ograniczeń zabudowy od linii elektroenergetycznych średniego napięcia;

c) strefa ochrony sanitarnej od cmentarza;

d) strefy ograniczeń zabudowy mieszkaniowej od autostrady – KA, ze względu na przekroczenie standardów akustycznych (hałas komunikacyjny).

5) przeznaczenie terenów, standardy zabudowy, warunki zabudowy i zagospodarowania terenów o różnym sposobie użytkowania oznaczone symbolami literowymi i wydzielone liniami rozgraniczającymi ,wg rodzajów :

a) tereny mieszkalnictwa – MR, MN, MU;

b) tereny usług publicznych i usług (wg rodzajów) - U...p, U..., UX

c) tereny wytwórczości i składowania – PP, PS;

d) tereny rolnictwa i leśnictwa - RP, RZ, RO, LS, LSd, Lz;

e) tereny zieleni – ZC, ZI, ZK;

f) tereny komunikacji i transportu:

- tereny publiczne: drogi, ulice i ciągi komunikacyjne - KA,KG, KZ, KL, KD, DR, KY, KX, kr;

- tereny i obiekty obsługi komunikacji - KS;

- tereny kolei PKP - KK;

g) tereny, obiekty i ciągi infrastruktury technicznej - WZ, NO, EE, EG;

h) tereny wód, potoku i rowów - W, RW;

6) przeznaczenie i rodzaje terenów komunikacji i transportu oznaczone symbolami literowymi i wydzielone liniami rozgraniczającymi,

7) przeznaczenie i rodzaje terenów, obiektów i urządzeń liniowych infrastruktury technicznej, trasy sieci infrastruktury ustalone w planie – mogą ulegać zmianom usytuowania obiektów, urządzeń i tras sieci, wynikającym z aktualnych rozwiązań technicznych i technologicznych;

8) pozostałe oznaczenia i ustalenia planu nie stanowią obowiązujących ustaleń planu,

i mają znaczenia postulatywne lub informacyjne.

7. Tereny planowanego przeznaczenia oznaczone wg zasad ust. 6 pkt 5 dwoma lub kilkoma symbolami, oddzielonymi przecinkiem, mogą być przeznaczone pod każdą z określonych funkcji lub wszystkie funkcje w dowolnych proporcjach zajęcia terenu pod warunkiem zachowania pozostałych zasad zagospodarowania terenu ustalonych niniejszym planem; w przypadku konieczności podziału i wydzielenia dróg publicznych nie określonych planem ustala się obowiązek udokumentowania wniosku koncepcją zagospodarowania nieruchomości wg przepisów szczególnych prawa geodezyjnego.

8. Dopuszcza się dokonywanie wydzieleń geodezyjnych, w tym wtórnych podziałów działek zabudowy mieszkaniowej, w miejscach innych niż zostały określone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi - orientacyjnymi i liniami wewnętrznego podziału – orientacyjnymi pod warunkiem: zachowania ustalonego planem przeznaczenia terenu, zapewnienia dostępu do drogi (ulicy) publicznej każdej z wydzielanych nieruchomości oraz spełnienia obowiązujących warunków jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, a także zapewnienie ustalonej planem ilości miejsc postojowych na każdej z działek.

9. Dopuszcza się, na obszarach aktywności gospodarczej SAG „Zimna Wódka” lokalizację przedsięwzięć zaliczanych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek opracowania raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagany; nie dopuszcza się w obszarze planu lokalizacji przedsięwzięć zaliczonych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko i wymagających sporządzenia raportu jw. w zrozumieniu przepisów ustawy - Prawo ochrony środowiska.

10. Ustala się zakaz zabudowy mieszkaniowej na terenach strefy aktywności gospodarczej SAG „Zimna Wódka”.

11. Określa się, przy użytkowaniu terenów i obiektów oraz przy realizacji przedsięwzięć inwestycyjnych, obowiązek stosowania zakazów i ograniczeń zawartych w Rozporządzeniu nr P/13/98 Wojewody Opolskiego z dnia 17 czerwca 1998r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie opolskim oraz uwzględniania ustaleń Planu Ochrony Parku Krajobrazowego „Góra Św. Anny" i jego otuliny na obszarach wsi Zimna Wódka podlegających ochronie i oznaczonych w niniejszym planie miejscowym.

12. Określa się obowiązek uzgadniania z Dyrektorem Zespołu Opolskich Parków Krajobrazowych przedsięwzięć polegających na budowie, przebudowie lub rozbudowie zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz obiektów urządzeń i instalacji mogących znacząco oddziaływać na stan środowiska, dla których sporządzenie raportu może być wymagane, zlokalizowanych na terenie otuliny Parku Krajobrazowego „Góra Św. Anny".

§ 5.

PRZEZNACZENIE TERENÓW

1. **Tereny mieszkaniowe i siedliskowe**

1) MR – ustala się jako przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej

zagrodowej oraz gospodarczej związanej z produkcją rolną, wraz z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami budowlanymi.

Na terenach tych:

a) dopuszcza się w istniejącej zabudowie mieszkaniowej zagrodowej budowę obiektów związanych z prowadzoną działalnością rolniczą i hodowlaną,

b) dopuszcza się budowę nowych budynków mieszkalnych, w tym na drodze wtórnych

podziałów działek z zapewnieniem dostępu do drogi publicznej, w drugiej linii

zabudowy oraz zabudowę odtworzeniową po budynkach likwidowanych,

c) ustala się zakaz prowadzenia działalności i realizacji obiektów mogących powodować zagrożenia i uciążliwości, w tym budynków do chowu lub hodowli zwierząt w liczbie przekraczającej 100 DJP, a także urządzeń wodochłonnych, jeśli zapotrzebowanie na wodę mogłoby naruszyć równowagę lokalnych zasobów wody,

d) obiekty inwentarskie o obsadzie zwierząt przekraczających 25 DJP należy sytuować w

odległości nie mniejszej niż 50 m od budynków mieszkalnych lub usługowych na

sąsiednich działkach terenów MN i U;

e) dopuszcza się wprowadzenie usług o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,

f) intensywność zabudowania i utwardzenia działek określa się do 60 % (w tym:

budynki, nawierzchnie utwardzone, dojścia, dojazdy i parkingi, tarasy i trwałe urządzenia rekreacyjne), pozostałą część działki należy użytkować jako czynną biologicznie,

g) parkingi i garaże powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt

będzie wznoszony w ilościach 1 -2 stanowisk /mieszkanie, a dodatkowo dla potrzeb

technologicznych gospodarstwa rolnego;

2) MR MN - ustala się jako przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej

o funkcji mieszanej: zagrodowej i jednorodzinnej oraz gospodarczej związanej z produkcją rolną, wraz z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami budowlanymi.

Na terenach tych:

a) dopuszcza się w istniejącej zabudowie mieszkaniowej zagrodowej budowę obiektów

związanych z prowadzoną działalnością rolniczą,

b) dopuszcza się budowę nowych budynków mieszkalnych, w tym na drodze wtórnych

podziałów działek z zapewnieniem dostępu do drogi publicznej, w drugiej linii

zabudowy oraz zabudowę odtworzeniową po budynkach likwidowanych,

c) ustala się zakaz prowadzenia działalności i realizacji obiektów mogących powodować zagrożenia i uciążliwości, w tym budynków do chowu lub hodowli zwierząt w liczbie przekraczającej 50 DJP, a także urządzeń wodochłonnych, jeśli zapotrzebowanie na wodę mogłoby naruszyć równowagę lokalnych zasobów wody,

d) obiekty inwentarskie o obsadzie zwierząt przekraczających 25 DJP należy sytuować w odległości nie mniejszej niż 50 m od budynków mieszkalnych lub usługowych na sąsiednich działkach terenów MN i U;

e) dopuszcza się w istniejącej zabudowie mieszkaniowej zagrodowej adaptacje budynków mieszkalnych i gospodarczych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług,

f) dopuszcza się wprowadzenie usług o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego jednorodzinnego,

g) intensywność zabudowania i utwardzenia działek określa się od 40% (MN) do 60 % (MR), w tym: budynki, nawierzchnie utwardzone, dojścia, dojazdy i parkingi, tarasy i trwałe urządzenia rekreacyjne, pozostałą część działki należy użytkować jako czynną biologicznie,

h) parkingi i garaże powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony, w ilościach 1 -2 stanowisk /mieszkanie; a dodatkowo dla usług w ilości określonej w § 6, ust. 6 pkt 1 lub dla potrzeb technologicznych gospodarstwa

3) MN - ustala się jako przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wraz z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami budowlanymi.

Na terenach tych:

a) przeznacza się wolne działki na budowę nowych budynków mieszkalnych, jednorodzinnych, wolnostojących,

b) dopuszcza się odtworzenie likwidowanych i rozbudowę istniejących budynków mieszkalnych, gospodarczych i garaży,

c) dopuszcza się wprowadzenie usług, nie powodujących zagrożeń i uciążliwości oraz nie przekraczających 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego.

d) ustala się zakaz realizacji obiektów wymagających wielokrotnej obsługi transportowej (ponad 2 kursy na dobę) oraz ciężkiego transportu dostawczego (ponad 3,5 tony);

e) intensywność zabudowania i utwardzenia działek określa się do 40 % (w tym:

budynki, nawierzchnie utwardzone, dojścia, dojazdy i parkingi, tarasy i trwałe urządzenia rekreacyjne), pozostałą część działki należy użytkować jako czynną biologicznie,

f) parkingi i garaże powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony, w ilościach 1 -2 stanowisk /mieszkanie; a dodatkowo dla usług w ilości określonej w § 6, ust. 6 pkt 1.

4) MU - ustala się jako przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej

jednorodzinnej z usługami oraz z urządzeniami towarzyszącymi.

Na terenach tych:

a) przeznacza się wolne tereny pod lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących z usługami wbudowanymi lub wolnostojącymi, albo usług na działkach istniejącej zabudowy mieszkaniowej, nie przekraczającymi 50% powierzchni całkowitej budynków na działce, lecz nie większych niż 100,0 m2 powierzchni całkowitej,

b) ustala się zakaz realizacji obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko, mogących powodować zagrożenia i uciążliwości lub zwiększyć zapotrzebowanie na wodę w sposób mogący naruszyć równowagę poboru wody z lokalnego wodociągu wiejskiego,

c) ustala się zakaz realizacji obiektów wymagających wielokrotnej obsługi transportowej (ponad 2 kursy na dobę) oraz ciężkiego transportu dostawczego (ponad 3,5 tony);

d) intensywność zabudowania i utwardzenia działek określa się do 60 % (w tym:

budynki, nawierzchnie utwardzone, dojścia, dojazdy i parkingi, tarasy i trwałe urządzenia rekreacyjne), pozostałą część działki należy użytkować jako czynną biologicznie,

e) parkingi i garaże parkingi i garaże powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na

której obiekt będzie wznoszony, w ilościach 1 -2 stanowisk /mieszkanie; a dodatkowo

dla usług w ilości określonej w § 6, ust. 6 pkt 1.

2. **Tereny usług**

- ustala się jako przeznaczenie podstawowe tereny usług oznaczone symbolem – U ...

wg rodzajów, z wyróżnieniem usług publicznych – Up i usług komercyjnych – U, :

1) U...p - tereny usług publicznych na wydzielonych działkach z urządzeniami budowlanymi, obiektami towarzyszącymi i zielenią:
   a) usługi kultu religijnego – kościół rzymsko-katolicki UKp,
   b) oświata – szkoła UOp 1,
   c) oświata – przedszkole UOp 2,
   d) sport – boisko USp,
   e) usługi publiczne, jak: straż pożarna OSP, stacja opieki „Caritas”, ośrodek kultury, leśniczówka ALP UIp.

2) U - tereny usług na wydzielonych działkach z urządzeniami budowlanymi, obiektami towarzyszącymi i zielenią:
   a) handel UH,
   b) gastronomia UG,
   c) rzemiosło- usługi bytowe UR,
   d) usługi o niesprecyzowanym rodzaju, które nie oddziaływają znacząco na środowisko UX.

3) Na terenach usług U...p i U (wg rodzajów) :

a) wolne tereny lub działki przeznacza się, stosownie do określonego w planie przeznaczenia terenu pod zabudowę usługową;

b) istniejące obiekty i zespoły usługowe oraz obiekty towarzyszące mogą podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynków pod warunkiem utrzymania podstawowego przeznaczenia terenu;

c) dopuszcza się lokalizację pojedynczych mieszkań, dla właściciela lub osób dozorujących obiekt;

d) dopuszcza się zmianę rodzaju usług, zgodnie z wymogami przepisów szczególnych;

e) ustala się, na terenach usług - U przylegających do terenów mieszkaniowych - MN i do terenów usług publicznych – U...p, zakaz realizacji obiektów mogących powodować zagrożenia i uciążliwości;

f) ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko;

g) na terenach oznaczonych UX zezwala się lokalizację wszelkiego rodzaju usług komercyjnych oraz obiektów handlowych do 1000 m2 powierzchni sprzedażowej, a lokalizację obiektów handlowych powyżej 1000 m2 powierzchni sprzedażowej dopuszcza się po sporządzeniu prognozy skutków budowy tych obiektów i dokonaniu procedury określonej w art.10 ust. 2 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, lub wg obowiązujących aktualnie przepisów odrębnych w tym zakresie;

h) intensywność zabudowania i utwardzenia działek określa się do 80 % (w tym: budynki, nawierzchnie utwardzone, dojścia, dojazdy i parkingi, tarasy i trwałe urządzenia rekreacyjne), pozostałą część działki należy użytkować jako czynną biologicznie;

i) rozwiązanie wewnętrznej komunikacji kołowej w obrębie działki powinno umożliwiać parkowanie pojazdów osobowych i ciężarowych oraz wjazd i wyjazd samochodów przodem;

j) tereny i budynki użyteczności publicznej powinny być dostosowane do korzystania przez osoby niepełnosprawne, w szczególności poruszające się na wózkach inwalidzkich;

k) parkingi i garaże dla wszystkich planowanych lub przebudowywanych budynków powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt zostaje zlokalizowany, w ilościach określonych w § 6, ust. 6, pkt 2.

3. **Tereny aktywności gospodarczej, wytwórczości i składowania**

- ustala się jako przeznaczenie podstawowe, obejmujące obszar strefy aktywności gospodarczej SAG „Zimna Wódka": tereny produkcyjne, wytwórcze, baz budowlanych, dystrybucji towarów, składowe i obsługi transportu oznaczone symbolami – PP, z wyróżnieniem działalności produkcyjnej, wytwórczej, budowlanej oraz tereny składowania, magazynowania, przeładunku i dystrybucji towarów – PS, tereny usług komercyjnych – UX oraz tereny obsługi komunikacji – bazy logistyczne, zajezdnie samochodów osobowych i ciężarowych, stacje obsługi, warsztaty napraw i stacje paliw – KS, a także jako przeznaczenie towarzyszące: parkingi – (KP), obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej - (EE, EG, ET), drogi i ulice wraz z sieciami uzbrojenia – KZ, KL, KD ze ścieżkami rowerowymi – kr oraz zieleń.

1) PP – ustala się jako przeznaczenie podstawowe – tereny produkcyjne, wytwórcze i przetwórcze i usług technicznych, przeznaczone pod następujące działalności i obiekty: przemysł i wytwórczość, bazy i usługi budowlane, bazy gospodarki materiałowej, rzemiosła produkcyjnego i wytwórczego, przetwórstwa spożywczego i garmażeryjnego wraz z obiektami towarzyszącymi, urządzeniami budowlanymi i zielenią.
2) PS - ustala się jako przeznaczenie podstawowe – tereny, składowe i usług technicznych, przeznaczone pod następujące działalności i obiekty: składy celne, składy hurtowe, bazy składowania, magazynowania, przeładunku i dystrybucji towarów wraz z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami budowlanymi i zielenią.
3) KS - ustala się jako przeznaczenie podstawowe – tereny obsługi komunikacji – bazy logistyczne, zajezdnie samochodów osobowych i ciężarowych, stacje obsługi samochodów, warsztaty napraw i stacje paliwowe wraz z obiektami towarzyszącymi, urządzeniami budowlanymi i zielenią.
4) UX – ustala się przeznaczenie podstawowe lub towarzyszące – tereny usług o niesprecyzowanym rodzaju, w zakresie np.: handlu detalicznego, gastronomii, rzemiosła usługowego, a także usługi administracji gospodarczej, bankowe, łączności, hotelowe, zdrowia, rozrywki i rekreacji oraz inne usługi towarzyszące

funkcjom podstawowym wraz z obiektami towarzyszącymi, urządzeniami budowlanymi i zielenią.

5) Na terenach tych, określonych w pkt 1, 2, 3 i 4:

a) wymaga się przedłożenia przez wnioskodawcę projektu zagospodarowania terenu wraz z określeniem funkcji, sposobu i charakterystyki przedsięwzięcia na terenie przeznaczenia podstawowego, opracowanej wg. zasad ustalonych planem w zakresie obejmującym, co najmniej:

- sposób inwestowania, program i charakterystykę techniczną inwestycji;
- układ projektowanych publicznych dojazdów i dróg wewnętrznych, wiążących się z istniejącym i planowanym układem komunikacyjnym oraz zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej;
- projektowane podziały terenu i granice działki budowlanej;
- zasadę usytuowania projektowanych budynków, obiektów i urządzeń towarzyszących wraz z określeniem ich gabarytów oraz układ zieleni;
- zapotrzebowanie na dostawy i odbiory mediów oraz wpływ przedsięwzięcia na środowisko.

b) dopuszcza się wymianę, rozbudowę i przebudowę oraz zmianę sposobu użytkowania obiektów wytwórczych, składowych, usługowych i technicznych oraz zabudowy towarzyszącej, pod warunkiem utrzymania podstawowego przeznaczenia terenu;

c) ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko;

d) ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących powodować zagrożenia i uciążliwości na terenie i w jego sąsiedztwie oraz obiektów wodochłonnych, których zapotrzebowanie na wodę może naruszyć równowagę lokalnych zasobów

wód wgłębnych lub przekroczyć wydajność komunalnego systemu wod-kan.;

e) na terenach oznaczonych UX zezwala się lokalizację wszelkiego rodzaju usług komercyjnych oraz obiektów handlowych do 1000 m2 powierzchni sprzedażowej,

a lokalizację obiektów handlowych powyżej 1000 m2 powierzchni sprzedażowej dopuszcza się wyłącznie po sporządzeniu prognozy skutków budowy tych obiektów i dokonaniu procedury przewidzianej w art.10 ust. 2 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, lub wg procedury określonej w aktualnie obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych;

f) ustala się zakaz lokalizacji otwartych placów składowych dla materiałów sypkich mogących być źródłem zapylenia i zanieczyszczenia powietrza – powierzchnie składowe i magazynowe dla takich materiałów muszą znajdować się w obiektach kubaturowych;

g) ustala się zakaz lokalizacji obiektów i placów składowych dla składowania, gospodarczego wykorzystania i utylizacji odpadów i surowców wtórnych mogących

być źródłem zapylenia i zanieczyszczenia powietrza oraz innych zagrożeń i uciążliwości;

h) realizacja nowych obiektów przemysłowych może wymagać wyposażenia terenu w odpowiednie do potrzeb urządzenia wodociągowe i kanalizacyjne oraz urządzenia do neutralizacji ścieków umożliwiających włączenie do komunalnych sieci uzbrojenia;

i) parkingi lub garaże należy lokalizować na terenie działki, na której obiekt będzie wznoszony, w ilościach określonych w § 6, ust. 6, pkt 2 i 3 ;

j) rozwiązanie wewnętrznej komunikacji kołowej w obrębie działki powinno obejmować ulice i drogi wewnętrzne, drogi pożarowe, tereny placów manewrowych i parkingów dla pojazdów osobowych i ciężarowych oraz

umożliwiać wjazd i wyjazd samochodów przodem na ulice publiczne;

k) tereny i budynki usług powinny być dostosowane do korzystania przez osoby niepełnosprawne, w szczególności poruszające się na wózkach inwalidzkich;

l) zakazuje się realizacji budynków mieszkalnych, z wyjątkiem pojedynczych mieszkań wbudowanych (dla właściciela lub osób dozorujących obiekt), dopuszczonych na podstawie przepisów szczególnych, dla których nie wymaga się uwzględnienia standardów ochrony środowiska właściwych dla terenów o funkcji mieszkaniowej;

m) intensywność zabudowania i utwardzenia działek określa się do 80 % (w tym: budynki, nawierzchnie utwardzone, dojścia, dojazdy i parkingi, tarasy i trwałe urządzenia rekreacyjne), pozostałą część działki należy użytkować jako czynną biologicznie i zagospodarować zielenią.

4. **Rolnictwo, Leśnictwo i Gospodarka Wodna**

1) RP, RZ - ustala się jako przeznaczenie podstawowe - tereny użytków rolnych:

upraw polowych - RP, łąk, pastwisk i łęgów - RZ ,

Na terenach tych:

a) należy zachować podstawowe przeznaczenie terenów, z możliwością zmian użytkowania rodzajów upraw rolnych;

b) nakazuje utrzymanie i wzbogacenie istniejących zadrzewień i zakrzewień śródpolnych oraz szpalerów i alei drzew przydrożnych;

c) urządzenia i obiekty terenowe wraz z wyposażeniem, związane z technologią

i techniką upraw, mogą podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie, oraz zmianie sposobu użytkowania pod warunkiem utrzymania przeznaczenia terenu i nie powodowania pogorszenia stanu środowiska przyrodniczego,

d) zakazuje się lokalizacji i wznoszenia obiektów budowlanych i trwałego zagospodarowania na terenach (RZ) bezpośrednio zagrożonych powodzią położonych w zasięgu dna doliny potoku Jordan i dolin mniejszych cieków na terenach oznaczonych na rysunku planu;

e) należy zapewnić wzdłuż potoku Jordan obustronne pasy o szerokości 5,0 m wolne od zabudowy i trwałego zagospodarowania w celu zapewnienia dostępu dla wykonywania bieżącej konserwacji tego cieku, a także jego inwestycyjnej odbudowy;

f) dopuszcza się prowadzenie sieci napowietrznych i podziemnych, infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia, nie powodujące trwałego przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze po uzgodnieniu warunków z właścicielem terenu;

g) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem dopuszczenia lokalizacji obiektów lub urządzeń służących produkcji rolnej i hodowlanej oraz terenów dla obiektów i urządzeń sieciowych uzbrojenia w zakresie wod-kan, elektroenergetycznego, gazu i łączności na gruntach rolnych klas IV-VI nie wymagających odrębnej zgody na przeznaczenie takich gruntów na cele nierolnicze wg przepisów odrębnych.

2) RO - ustala się jako przeznaczenie podstawowe - tereny upraw ogrodniczych, ogrodów i sadów.

Na terenach tych:

a) należy zachować podstawowe przeznaczenie terenów, z możliwością zmian

użytkowania rodzajów upraw ogrodniczych na uprawy rolne;

b) zezwala się na realizację obiektów budowlanych i budynków niemieszkalnych związanych z obsługą upraw ogrodniczych i sadowniczych; zakazuje się realizacji innych budynków nie związanych z przeznaczeniem terenu;

c) dopuszcza się prowadzenie sieci napowietrznych i podziemnych, infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia, nie powodujące zmiany podstawowego przeznaczenia terenu po uzgodnieniu warunków z właścicielem terenu.

3) RPz, ROz – ustala się przeznaczenie podstawowe - tereny gruntów rolnych z możliwością lokalizacji zabudowy rolniczej dla obsługi upraw i hodowli.

Na terenach tych:

a) zezwala się na realizację obiektów budowlanych, budynków niemieszkalnych i produkcyjnych związanych z obsługą upraw polowych, ogrodnictwa i hodowli wg warunków ustalonych planem dla terenów MR MN;

b) dopuszcza się prowadzenie sieci napowietrznych i podziemnych, infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia, nie powodujące zmiany podstawowego przeznaczenia terenu po uzgodnieniu warunków z właścicielem terenu.

4) (RK) – ustala się jako przeznaczenie towarzyszące – obszar kompensacji przyrodniczej na terenach byłych wyrobisk wapnia i kruszywa, po zakończeniu eksploatacji dla wyrównania szkód dokonanych w środowisku.

Na terenach tych:

a) kompensacja przyrodnicza jako zespół działań winna dotyczyć w szczególności robót ziemnych, rekultywacji gleby, zalesienia, zadrzewienia i innych, mających na celu przywrócenie równowagi przyrodniczej na terenie ;

b) ustala się, że po dokonaniu kompensacji przyrodniczej teren może być docelowo przeznaczony na dolesienia i zadrzewienia oznaczone symbolem -LSd.

5) LS – ustala się jako przeznaczenie podstawowe – tereny lasów pozostających w zarządzie ALP oraz lasów stanowiących własność prywatną.

Na terenach tych:

a) należy zachować podstawowe przeznaczenie terenów, z możliwością zmian rodzajów upraw leśnych;

b) należy prowadzić gospodarkę leśną na podstawie planów urządzania lasu oraz w lasach prywatnych na zasadach uzgodnionych z ALP;

c) należy spełniać wymogi przepisów szczególnych dla ochrony zasobów przyrodniczych i wartości krajobrazowych terenów w granicach otuliny Parku Krajobrazowego „ Góra Św. Anny";

d) ustala się obowiązek zachowania i ochrony drzew – pomników przyrody i okazów drzew w wymiarze pomnikowym oraz roślin chronionych i ich stanowisk;

e) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem służących produkcji leśnej lub określonych w planie urządzenia lasu;

f) dopuszcza się realizację i prowadzenie sieci infrastruktury technicznej, podziemnych i nadziemnych wraz z obiektami i urządzeniami, nie wymagającymi przeznaczenia terenów lasów na cele nieleśne na warunkach uzgodnionych właścicielem.

g) w obszarach PGL Lasy Państwowe zarząd, administrację i gospodarkę leśną prowadzi Nadleśnictwo Strzelce Opolskie;

6) LSd – ustala się jako przeznaczenie podstawowe – tereny przeznaczone planem pod dolesienia na gruntach rolnych prywatnych po objęciu ich planowaną granicą rolno-

leśną postulowaną w planie i ustaloną wg przepisów odrębnych.

Na terenach tych:

a) należy zachować podstawowe planowane przeznaczenie terenów, z możliwością wyboru rodzajów upraw leśnych;

b) należy prowadzić zalesienie i gospodarkę leśną na zasadach uzgodnionych ALP na podstawie planów urządzania lasu;

c) zaleca się stosować dobór gatunkowy nasadzeń wg uzgodnionego planu zalesienia, stosując drzewa i krzewy pochodzenia rodzimego, reprezentujące miejscowe środowisko przyrodnicze;

d) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem służących produkcji leśnej lub określonych w planie urządzenia lasu;

e) dopuszcza się realizację i prowadzenie sieci infrastruktury technicznej, podziemnych i nadziemnych wraz z obiektami i urządzeniami, nie wymagającymi przeznaczenia terenów lasów na cele nieleśne na warunkach uzgodnionych właścicielem;

f) grunty rolne do czasu dokonania zalesienia powinny pozostawać w dotychczasowym użytkowaniu pod uprawami;

7) W, RW - ustala się jako przeznaczenie podstawowe – tereny wód śródlądowych jako: wód stojących i cieków wodnych – W oraz rowów – RW.

Na terenach tych:

a) nakazuje się zachowanie bez zmian obszarów źródliskowych i naturalnego przebiegu potoku Jordan i koryt cieków – dopływów potoku;

b) zaleca się utrzymanie dostępności komunikacyjnej do koryt potoku, cieków, rowów i strumieni - RW w obustronnych pasach o szerokości 3,0 - 5,0 m

umożliwiających prowadzenie bieżących i okresowych prac regulacyjnych i konserwacyjnych w ich przebiegu;

c) ustala się zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do brzegów wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu;

d) zezwala się na realizację i nakazuje się konserwacje budowli lub obiektów budowlanych związanych z obsługą gospodarki wodnej;

e) nakazuje się renowację i utrzymanie stałej drożności rowów otwartych oraz systemu drenażowego użytków rolnych;

5. **Tereny zieleni komunalnej**

1) ZC - ustala się jako przeznaczenie podstawowe – teren istniejącego i planowanego cmentarza – ZC p.

Na terenie tym:

a) ustala się utrzymanie istniejącego przeznaczenia i użytkowania terenu cmentarza bez zmian;

b) rozbudowę cmentarza – ZC p należy dokonać w oparciu o projekt zagospodarowania terenu, w granicach określonych niniejszym planem, w zakresie obejmującym:

- sposób inwestowania, program i charakterystykę inwestycji,
- układ planowanych pól grzebalnych, dróg dojazdu i wjazd powiązany z drogą publiczną, zasady uzbrojenia terenu;
- układ planowanych alei pieszych powiązany z układem alei istniejącego cmentarza, zagospodarowanie placu wejściowego z parkingami

i miejscem dla tymczasowych obiektów handlowych ,

- usytuowanie projektowanych obiektów towarzyszących, takich jak: dom przedpogrzebowy, usługi ew. handlu cmentarnego, plac gospodarczy i miejsca gromadzenia odpadów, ubikacji,
- układ zieleni , szpalery i grupy drzew,

c) zakazuje się realizacji obiektów i urządzeń budowlanych, które powodowałyby naruszenie stanu środowiska przyrodniczego i nie związanych z funkcją cmentarza;

d) nakazuje się gromadzenie odpadów z utrzymania mogił w kontenerach i wywóz na gminne składowisko odpadów.

2) ZI, ZK - ustala się jako przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni izolacyjnej ZI, tereny urządzeń ochrony akustycznej z zielenią towarzyszącą - ZK.

Na terenach tych:

a) zakazuje się na terenach oznaczonych symbolem ZI realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów związanych z technologią upraw zieleni izolacyjnej (np. plantacje wierzby energetycznej) ;

b) nakazuje się realizację urządzeń ochrony akustycznej oznaczonej symbolem - ZK, jako przeznaczenie towarzyszące równolegle do drogi autostradowej – KA i drogi zbiorczej - KZ, albo w liniach rozgraniczenia tej drogi w przypadku stwierdzenia udokumentowanych przekroczeń standardów akustycznych poziomu hałasu komunikacyjnego na terenach mieszkalnictwa określonych planem.

6. **Tereny kolei i infrastruktury technicznej**

1) KK - ustala się jako przeznaczenie podstawowe – Tereny kolejowe PKP – istniejąca, jednotorowa linia kolejowa nr 175 o znaczeniu regionalnym w relacji Kłodnica - Strzelce Opolskie – Kluczbork zainwestowana torem szlakowym, terenami i budynkami stacyjnymi, obiektami budowlami i urządzeniami technicznymi oraz ukształtowaniem terenu w pasie linii kolei w wykopach i na nasypach.
2) WZ - ustala się jako przeznaczenie podstawowe – Tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę – stacja uzdatniania wody SUW – Zimna Wódka.
3) NO - ustala się jako przeznaczenie podstawowe - Tereny urządzeń odprowadzenia ścieków – istniejące i planowane pompownie sieciowe i tranzytowe wg projektu kanalizacji SAG „Olszowa" i SAG "Zimna Wódka" do kanalizacji sanitarnej gminy Ujazd w obszarze wsi Zimna Wódka i odpowiednio dla SAG „Sieroniowice" – do systemu kanalizacji wsi Sieroniowice.
4) EE - ustala się jako przeznaczenie podstawowe – Tereny urządzeń elektroenergetycznych – istniejące i planowane stacje transformatorowe 15kV, słupowe i kontenerowe.
5) (EG) - ustala się jako przeznaczenie towarzyszące – Tereny urządzeń zaopatrzenia w gaz – prognozowane stacje redukcyjno - pomiarowe I stopnia, na terenach produkcyjnych i składowych strefy SAG
6) (ET) - ustala się jako przeznaczenie towarzyszące – Tereny urządzeń łączności; prognozowane stacje przekaźnikowe telefonii komórkowej, lokalizowane wg indywidualnych procedur na terenach strefy SAG oraz na terenach – RP, RZ, dopuszczonych na podstawie przepisów odrębnych.
7) 15 kV - linia elektroenergetyczna średniego napięcia jednotorowa,

a) ustala się jako przeznaczenie podstawowe – trasy linii napowietrznych elektroenergetycznych 15 kV wraz ze strefą ochronną;

b) określa się strefy zbliżeń do przewodów od budynków mieszkalnych i innych budynków, orientacyjnie jako odległość:

- min. 5, 2 m od skrajnego przewodu linii 15 kV w poziomie;

- odległości przewodów linii od innych obiektów należy ustalać indywidualnie w oparciu o odpowiednie normy i przepisy szczególne w uzgodnieniu z zarządcą sieci;

c) ustala się, że linie 15 kV przebiegające na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie będą sukcesywnie przebudowywane na linie kablowe na zasadach i na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci elektroenergetycznej.

8) Na terenach i trasach sieci, określonych w pkt 1-6 i 7:

a) ustala się przeznaczenie podstawowe określone odpowiednią funkcją i technologią wraz z urządzeniami towarzyszącymi;

b) istniejące obiekty i urządzenia techniczne oraz towarzyszące związane z technologią mogą podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie, oraz zmianie sposobu użytkowania budynków, pod warunkiem utrzymania przeznaczenia terenu;

c) dopuszcza się zmiany standardów technicznych bądź technologii urządzeń pod warunkiem uwzględnienia ich wpływu i nie pogarszania oddziaływania na tereny otaczające i środowisko przyrodnicze;

d) realizację sieci i urządzeń oraz ich utrzymanie na terenach nie publicznych można prowadzić w oparciu o odrębne zgody właścicieli lub władających

terenami;

§ 6.

ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE KOMUNIKACJI

1. Ustala się tereny przestrzeni publicznej w zakresie komunikacji, obejmujące wydzielone liniami rozgraniczającymi pasy drogowe:

   a) dróg - przeznaczone do ruchu i postoju pojazdów i pieszych wraz z urządzeniami i wyposażeniem określonymi w przepisie szczególnym związanymi z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu,

   b) ulic - przeznaczone do pełnienia funkcji dróg na terenach zabudowy i obsługi bezpośredniego otoczenia oraz umieszczania również urządzeń technicznych nie związanych z gospodarką drogową, obsługą ruchu pojazdów i pieszych.

2. Określa się wymagane planem parametry techniczne stosownie do klasyfikacji funkcjonalnej dróg i ulic:

   1) KA - klasa autostrady, droga samochodowa A-4 pomiędzy węzłami autostradowymi „Olszowa" i „Nogowczyce", o przekroju dwujezdniowym 2x2, szerokość w liniach rozgraniczających: 60,0 – 70,0 m, lokalnie: do 100,0 m;

   2) KZ - ustalona w planie trasa planowanej drogi powiatowej obsługującej SAG, jako ulica klasy zbiorczej – KZ w relacji od planowanego skrzyżowania z drogą wojewódzką nr 426 we wsi Olszowa a drogą krajową nr 88 do planowanego węzła drogowego we wsi Sieroniowice, w obszarze planu na odcinku pomiędzy granicami administracyjnymi wsi;

szerokość w liniach rozgraniczających: 25,0 m;

3) KL - droga powiatowa nr 1455 O Olszowa - Ujazd,

ustalona w planie, jako:

a) ulica klasy lokalnej, jednojezdniowa 1x2, w przebiegu

istniejącym przez obszar wsi Zimna Wódka

szerokość w liniach rozgraniczających:

- ulica w terenie zabudowanym 12,0 m,

(lokalne zwężenia ulicy do szerokości 6,0 – 8,0 m);

- droga w terenie niezabudowanym 15,0 - 20,0 m;

b) planowana nowa trasa drogi powiatowej nr 1455 O relacji Olszowa – Ujazd,

a od skrzyżowania z drogą powiatową nr 1441 O relacji Zimna Wódka –

Jaryszów, postulowany planem nowy przebieg w ciągu Drogi Starostrzeleckiej;

ustalona w planie, jako:

droga klasy lokalnej - KL, jednojezdniowa 1x2,

szerokość w liniach rozgraniczających po za obszarem zabudowanym 20,0 m;

4) KL - droga powiatowa nr 1441 O Zimna Wódka -Jaryszów

jako droga klasy lokalnej, jednojezdniowa 1x2, w przebiegu

istniejącym po za obszarem zabudowanym wsi Zimna Wódka

szerokość w liniach rozgraniczających:

- ulica w terenie zabudowanym 15,0 – 20,0 m - droga terenie niezabudowanym 20,0 m

5) KL - ulice klasy lokalnej układu obsługującego w strefie SAG,

jednojezdniowe 1x2,

szerokość w liniach rozgraniczających: 20,0 m,

6) KD - ulice klasy dojazdowej układu obsługującego,

jednojezdniowe 1x2, lokalnie 1x1,
szerokość w liniach rozgraniczających: 10,0 - 12,0 m,

7) DR - drogi rolnicze, szerokość w liniach rozgraniczających: 5,0 – 8,0 m,

8) KY - ciągi pieszo - jezdne, szerokość w liniach rozgraniczających 6,0 - 8,0 m,

9) KX - ciągi piesze, szerokość w liniach rozgraniczających 3,0 - 5,0 m,

10) kr, K.../kr - ścieżki rowerowe, jako trasy wydzielone oraz jako pasy dla ruchu rowerowego w ciągach dróg i ulic wg klas,

szerokość w liniach rozgraniczających 1,5 - 2,0 m,

2. Określa się funkcje użytkowe w pasach ulic i dróg pomiędzy liniami rozgraniczenia stanowiących przestrzeń publiczną jako następujące:

1) ruch kołowy i postój pojazdów zgodnie z klasyfikacją i wynikającymi z niej parametrami funkcjonalnymi (jezdnie, wjazdy na posesje, parkingi uliczne, zatoki postojowe, itp.),

2) ruch pieszy i ruch rowerowy (chodniki, ścieżki rowerowe),

3) zieleń izolacyjną w miarę potrzeb i możliwości terenowych,

4) ekrany akustyczne – stosownie do konieczności, po stwierdzeniu pomiarami przekroczenia dopuszczalnych norm na terenach zabudowy mieszkaniowej,

5) prowadzenie infrastruktury technicznej podziemnej i nadziemnej dopuszczonej na warunkach określonych w przepisach szczególnych,

6) lokalizację w sposób nie ograniczający bezpieczeństwa ruchu:

a) obiektów inżynierskich oraz urządzeń technicznych związanych z gospodarką drogową i obsługą ruchu drogowego,

b) komunalnych urządzeń budowlanych dopuszczonych na warunkach określonych w przepisach szczególnych,

3. Postulowane planem zmiany w układzie komunikacyjnym wsi Zimna Wódka dotyczące dróg lokalnego układu obsługującego, obejmują:

- zmianę trasy drogi powiatowej nr 1455 O relacji Olszowa – Ujazd, z trasy prowadzonej obecnie ulicą Ujazdowską, przez zwartą zabudowę wsi - na postulowaną nową trasę w ciągu ul. Strzeleckiej, a od skrzyżowania z drogą powiatową nr 1441 O relacji Zimna Wódka - Jaryszów , trasą Drogi Starostrzeleckiej, określoną planem jako droga klasy lokalnej– KL, od wsi Zimna Wódka do miasta Ujazd;

4. (KP) - ustala się **-** tereny parkingów samochodowych wraz z dojazdami i zielenią jako przeznaczenie towarzyszące zabudowie usługowej U...p, U..., UX oraz produkcyjno-wytwórczej i składowo-magazynowej na terenach – PP, PS, KS.

Na terenach tych:

1) zakazuje się lokalizacji zabudowy kubaturowej nie związanej z parkingami,
2) zaleca się usytuowanie wjazdów na parkingi przy wjazdach na tereny przeznaczenia podstawowego oraz istniejących lub projektowanych ulicach dojazdowych klasy KD, KL, wyjątkowo po uzgodnieniu z zarządcą drogi przy ulicach - klasy KZ;
3) zaleca się urządzenie towarzyszącej zieleni wysokiej i niskiej.

5. KS - ustala się jako przeznaczenie podstawowe **-** tereny obsługi komunikacji samochodowej: stacje paliw, stacje obsługi, zajezdnie samochodów dostawczych, ciężarowych, stacje spedycyjne i logistyczne.

Na terenach tych:

1) ustala się zagospodarowanie terenu utwardzonymi dojazdami i placami postojowymi dla samochodów osobowych, samochodów ciężarowych i autobusów oraz budynkami towarzyszącymi i urządzeniami budowlanymi;

2) przy lokalizacji stacji paliw należy zastosować przewidziane przepisami szczególnymi procedury , a rozwiązania techniczne i technologiczne dostosować do wymogów ograniczenia oddziaływania obiektów i urządzeń na środowisko określonych w wyniku przeprowadzonej oceny;

3) ustala się wysokość obiektów na nie więcej jak dwie kondygnacje i 10 m wysokości

zaleca się w zagospodarowaniu terenów obsługi komunikacji wymóg urządzenia zieleni wysokiej i niskiej na 20 % powierzchni;

4) dopuszcza się jako przeznaczenie towarzyszące obiekty usługowe– administracyjne i usługowe.

6. Ustala się wymagane wskaźniki ilości miejsc parkingowych, wyznaczonych w obrębie własności jako urządzenia towarzyszące, na terenach własnych (działkach) każdej z podstawowych funkcji w ilościach wynikających z aktualnie stosowanych wskaźników obsługi motoryzacji:

1) w zabudowie mieszkaniowej niskiej oznaczonej symbolami MR, MN i MU:

a) 1 - 2 stanowiska / mieszkanie,

b) 2 stanowiska / 100 m2 powierzchni użytkowej usług,

c) 1 stanowisko / 10 miejsc konsumpcyjnych;

2) w zabudowie usługowej oznaczonej symbolami: Up, U, UX:

a) 2 - 4 stanowiska / 100 m2 powierzchni użytkowej usług,

b) 1 – 2 stanowisk / 10 miejsc konsumpcyjnych.

c) 2 – 3 stanowisk/ 10 jednoczesnych użytkowników usług

3) w zabudowie produkcyjno - wytwórczej i składowo- magazynowej oznaczonej symbolami: PP, PS, KS :

a) 2 - 5 stanowisk / 100 m2 powierzchni użytkowej ,

b) 2 - 5 stanowisk / 10 miejsc stanowisk pracy.

c) 2 – 3 stanowisk/ 10 jednoczesnych użytkowników

d) 2 - 3 stanowisk/1 stanowisko obsługowe KS

e) ilość wynikająca z potrzeb technologicznych dla transportu dostawczego i ciężarowego.

§ 7.

ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

1. Określa się jako elementy infrastruktury technicznej istniejące i planowane obiekty, sieci i tereny o funkcji komunalnej i technicznej wraz urządzeniami towarzyszącymi, infrastrukturą nadziemną i podziemną, dojazdami i zielenią, oznaczone na rysunku planu symbolami z rozróżnieniem rodzajów i funkcji ustalonych w § 5 ust. 6.

2. Określa się planowane zasady obsługi terenów przeznaczonych pod zainwestowanie w zakresie technicznej infrastruktury komunalnej:

1) W zakresie zaopatrzenia w wodę:

a) Obecnie źródłem zaopatrzenia obszaru planu we wsi Zimna Wódka wraz z przysiółkami Buczki i Wesołów w wodę pitną i gospodarczą jest wodociąg komunalny w systemie grawitacyjnym i ciśnieniowym powyżej warstwicy 255,0 m npm. z ujęciem wody (2 studnie), stacją uzdatniania, pompownią i zbiornikiem wyrównawczym V= 200 m3 we wsi Zimna Wódka, który zaopatruje w wodę również wieś Stary Ujazd;

b) docelowo, wg koncepcji i projektów technicznych zasilania obszaru w wodę, planuje się dostawę wody dla celów bytowo-gospodarczych do: wsi Zimna Wódka wraz z przysiółkami; do Strefy Aktywności Gospodarczej, część zachodnia - SAG ”Olszowa” i

SAG „Zimna Wódka” (Q śr. dob.= 175 m3/dobę) oraz do wsi Olszowa i Klucz, z sieci wodociągowej w III strefie ciśnieniowej, zasilanej ze stacji wodociągowej SUW Zimna Wódka ze stacją pompową i zbiornikiem V= 200 m3, po jej rozbudowie do wydajności Q śr. dob. = 406, 0 m3/dobę i Q max dob. = 629,6 m3/dobę;

c) zasilanie w wodę strefy SAG „Sieroniowice” wraz z terenami strefy na gruntach wsi Zimna Wódka - część wschodnia, zostanie oparte o stację wodociągową SUW Sieroniowice w ilości Q śr. dob. 70,0 m3/dobę oraz system planowanych sieci magistralnych o długości 1900 m na terenach wsi Sieroniowice;

d) istniejące sieci wodociągowe magistralne (średnice: 90 -160 mm) w układzie mieszanym pozostają w planie adaptowane i rozbudowane na terenach rozwojowych wsi do łącznej długości: dla wsi Zimna Wódka ok. 6 000 m oraz przysiółków Buczki i Wesołów – ok. 2500 m oraz sieć magistralna do wsi Stary Ujazd – ok. 1500 m w granicach wsi Zimna Wódka;

e) planowane wodociągowe sieci magistralne (średnice 160 i 110 mm) do terenów SAG „Olszowa” i SAG „Zimna Wódka” – w układzie pierścieniowym o łącznej długości ok. 6925 m, określone w koncepcji zasilania w wodę należy prowadzić określonymi w projekcie trasami;

f) planowane sieci wodociągowe należy prowadzić w pasach poboczy drogowych, w pasach ulic i po wskazanych planem trasach innych przeznaczeń terenu, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, z uwzględnieniem warunków zabezpieczenia wody i dostępności hydrantów dla celów przeciwpożarowych.

3) W zakresie odprowadzenia komunalnych ścieków sanitarnych:

a) plan adaptuje istniejący, zrealizowany w systemie grawitacyjnym i pompowym, układ sieci kanalizacji sanitarnej wraz z pompowniami sieciowymi obejmujący tereny

obecnie zainwestowane wsi Zimna Wódka i kolektorami tranzytowymi do gminnej oczyszczalni ścieków w grupowym systemie odbioru i oczyszczania ścieków dla południowo-zachodniej części gminy Ujazd;

b) planuje się, wg projektu budowlanego kanalizacji sanitarnej, system odprowadzenia ścieków sanitarnych z terenów strefy SAG „Zimna Wódka", (o długości 1900 m) poprzez przepompownię ścieków P-SAG 2 przewodami tłocznymi (długość 1500 m) i grawitacyjnymi (długość 1200 m) oraz z wyznaczonych planem nowych terenów zainwestowania wsi siecią przewodów grawitacyjnych (o długości ok. 1000 m) do systemu istniejących kolektorów grawitacyjnych we wsi Zimna Wódka;

c) ustala się zasadę prowadzenia sieci kolektorów w pasach drogowych i ulicznych i po wskazanych planem trasach innych przeznaczeń terenu, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi

d) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej na terenach mieszkaniowych i usługowych dopuszcza się indywidualne, szczelne, bezodpływowe, wybieralne zbiorniki na nieczystości płynne, lokalizowane i użytkowane zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi; warunek lit c nie dotyczy terenów strefy SAG „Zimna Wódka"

e) ustala się możliwość odprowadzenia ścieków z terenów produkcyjno- usługowych zlokalizowanych we wsi po za strefą SAG, do kanalizacji sanitarnej pod warunkiem wcześniejszego doprowadzenia ich składu do parametrów ścieków bytowych.

4) Określenie potrzebnej ilości wody do celów przemysłowych, technologicznych i produkcyjnych dla przedsięwzięć lokalizowanych na terenie Strefy Aktywności Gospodarczej SAG „Zimna Wódka" oraz ustalenie rodzaju i ilości ścieków przemysłowych wymaga odrębnego postępowania opartego o szczegółową koncepcję i program gospodarki wod – kan, wykonane dla rzeczywistego rodzaju inwestycji i indywidualnie udokumentowanego zapotrzebowania i wskazania uzgodnionych źródeł dostawy wody oraz odbioru i oczyszczania ścieków z uwzględnieniem wymogów przepisów gospodarki wodnej i ochrony środowiska.

5) W zakresie odprowadzenia ścieków deszczowych:

a) Docelowo planowany system krytej kanalizacji deszczowej oparty na krytych kanały i kolektorach, do których podłączone będą wpusty deszczowe i rynny budynków; zanieczyszczone wody opadowe z terenów produkcyjnych wymagają podczyszczenia przed ich odprowadzeniem do kanalizacji ;

b) dopuszcza się odprowadzenie wód deszczowych systemem kanalizacji lokalnej po wstępnym ich podczyszczeniu do wskazanych przez administratorów rowów i zarządcę cieków, a w przypadku braku wód płynących jako odbiornika do zbiorników odparowujących lub na terenach MR, MN – do gruntu;

c) planuje się oczyszczanie ścieków deszczowych w końcowych odcinkach doprowadzalników poprzez odstojniki szlamowe piaskowniki i separatory lekkich olei mineralnych,

d) ustala się zasadę prowadzenia sieci kanalizacji deszczowej w pasach ulicznych

i drogowych, a także przez tereny o innych funkcjach planowanych w sposób nie powodujący kolizji z podstawową funkcją terenu oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,

e) dopuszcza się możliwość wprowadzenia ścieków deszczowych z terenów o funkcjach

przemysłowych i rolniczych do kanalizacji wód opadowych pod warunkiem wcześniejszego doprowadzenia ich składu do parametrów wód opadowych.

6) W zakresie odwodnienia wgłębnego terenu plan określa i dopuszcza renowację i

przebudowę rowów melioracyjnych, prowadzonych przez tereny zieleni, upraw polowych

i łąk w oparciu o projekty wg przepisów odrębnych.

7) W zakresie zaopatrzenia w gaz

a) Określa się możliwość zasilania w gaz terenów strefy aktywności gospodarczej SAG

Zimna Wódka", a także terenów zabudowy usługowej i mieszkaniowej wsi Zimna

Wódka z gazociągu średniego podwyższonego ciśnienia relacji Zdzieszowice –

Tworzeń (Huta Katowice) przez stację redukcyjno-pomiarową gazu na terenie

SAG"Olszowa" sieciami średniego i niskiego ciśnienia;

b) gazyfikacja obszaru planu powinna być oparta o założenia do gminnego planu

zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe oraz koncepcję gazyfikacji

wnioskowanego rejonu wraz z analizą opłacalności ekonomicznej;

c) realizacja sieci gazowej, po stwierdzeniu opłacalności inwestowania, wymaga uzyskania od dostawcy gazu warunków technicznych przyłączenia zgodnie z przepisami Prawa Energetycznego;

d) ustala się zasadę prowadzenia sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia w pasach

ulicznych – KG, KZ i KL na terenach przemysłowo- składowych w strefie SAG „Zimna

Wódka" oraz w liniach rozgraniczenia ulic KL i KD na terenach mieszkaniowych wsi;

e) dopuszcza się prowadzenie sieci gazowych na terenach nieruchomości przylegających

do ulic, pomiędzy linią rozgraniczenia a linią zabudowy w przypadkach uzasadnionych

brakiem możliwości zlokalizowania sieci w pasie ulicy i za zgodą właściciela

nieruchomości; należy w takich przypadkach zapewnić dostęp do armatury i sieci

gazowej.

8) W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

a) zaleca się skojarzoną gospodarkę ciepłowniczą na terenach strefy aktywności gospodarczej SAG „Zimna Wódka" ; ustala się obowiązek stosowania w indywidualnych i w lokalnych kotłowniach lub ciepłowniach źródeł ciepła, opartych głównie na paliwach proekologicznych jak olej opałowy, gaz bezprzewodowy i przewodowy oraz energia elektryczna;

b) dopuszcza się, w obszarze zabudowy mieszkaniowej i usługowej wsi Zimna Wódka i przysiółków Wesołów i Buczki stosowanie tradycyjnego opału stałego (węgiel, koks, drewno) pod warunkiem spalania go w atestowanych urządzeniach, zapewniających nie przekraczanie dopuszczalnych standardów emisyjnych określonych w przepisach szczególnych;

c) stosowanie paliwa stałego innego niż wymienione pod lit b) może być dopuszczone jedynie wyjątkowo na podstawie wyników oceny oddziaływania na środowisko lub danych

charakterystyki wpływu na środowisko przyjętej technologii, zapewniającej nie przekraczanie dopuszczalnych standardów emisyjnych określonych w przepisach szczególnych;

d) plan nie dopuszcza na terenach mieszkalnictwa, usług, zieleni i przestrzeni publicznej

prowadzenia sieci cieplnych na powierzchni i powyżej terenu.

9) W zakresie elektroenergetyki:

a) określa się system zasilania elektroenergetycznego terenów w granicach opracowania oparty o Główny Punkt Zasilający 110/15 kV na terenie SAG"Olszowa" i układ linii średniego napięcia 15 kV oraz istniejące i planowane stacje transformatorowe (7 obszarów zasilania) o docelowym zapotrzebowaniu mocy szczytowej w wysokości 5,4 MW;

b) określa się przebieg linii elektrycznych średniego napięcia 15 kV jako: linii istniejących napowietrznych, linii istniejących przewidywanych do przebudowy i linii planowanych kablowych; lokalizację 4 istniejących stacji transformatorowych oraz 10 planowanych stacji transformatorowych typu kontenerowego 15/0,4 kV o mocy 630 kVA , w tej ilości: 1 stacja dla planowanych terenów osiedleńczych i 9 stacji dla strefy SAG;

c) dopuszcza się budowę kontenerowych stacji transformatorowych na terenie własnym inwestora oraz kablowanie istniejących napowietrznych linii średniego napięcia, których przebieg może kolidować z planowanym zainwestowaniem wyłącznie na koszt wnioskodawcy i na warunkach określonych przez Zakład Energetyczny;

d) określa się zasadę prowadzenia sieci niskiego napięcia jako – kablowej na terenach intensywnego zainwestowania oraz – sieci napowietrznej na terenach pozostałych, prowadzoną głównie w pasach rozgraniczenia ulic, dróg i przestrzeni publicznych.

10) W zakresie łączności:

a) zaleca się prowadzenie sieci łączności w pasach ulic wyznaczonych liniami rozgraniczającymi;

b) sieci łączności należy prowadzić jako podziemne na terenach SAG i intensywnego zainwestowania wsi, a dopuszcza się jako napowietrzne na terenach pozostałych;

c) zakazuje się lokalizacji stacji przekaźnikowych telefonii komórkowej o mocy ponad 15W i częstotliwości 30 kHz – 300 GHz w obszarze planowanych i istniejących terenów mieszkaniowych – MN, MR i usługowych - U oraz w odległości mniejszej niż 100 m od granic tych terenów;

d) dopuszcza się lokalizację stacji przekaźnikowych telefonii komórkowej jak w lit. c, na terenach RP, RZ, nie wymagających odrębnej zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze lub posiadających taką zgodę, z zachowaniem wymaganej przepisami odrębnymi procedury i przeprowadzeniu postępowania dot. ochrony środowiska.

11) W zakresie oczyszczania terenów zainwestowania komunalnego wsi i przysiółków oraz strefy aktywności gospodarczej SAG „Zimna Wódka" i usuwania nieczystości stałych:

a) Ustala się zasadę składowania komunalnych odpadów stałych na składowisku odpadów po za obszarem planu;

b) ustala się wymóg prowadzenia zorganizowanej, selektywnej gospodarki odpadami komunalnymi wraz z ich segregacją i odzyskiem oraz zakazuje się składowania odpadów komunalnych na terenach jakiejkolwiek funkcji planu.

c) ustala się wymóg prowadzenia gospodarki odpadami produkcyjnymi i niebezpiecznymi przez wytwórców takich odpadów w oparciu o uzgodnienia i o procedury ustalone w przepisach szczególnych.

12) Ustalenia planu nie określają rozwiązań technicznych systemów inżynieryjnego wyposażenia miasta w obszarze opracowania planu; planowane inwestycje elementów systemu inżynieryjnego wyposażenia tego obszaru należy poprzedzić projektowymi opracowaniami specjalistycznymi, dla których aktualny stan zagospodarowania i

ustalenia planu należy traktować jako podstawowe warunki wyjściowe.

§ 8.

LOKALNE WARUNKI, ZASADY I STANDARDY

KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

1. Zabudowa mieszkaniowa zagrodowa MR, mieszkaniowa zagrodowa i jednorodzinna MN MR, mieszkaniowa jednorodzinna MN i mieszkaniowa jednorodzinna z usługami MU:

1) ustala się wysokość nowych oraz przebudowywanych budynków mieszkalnych, która nie może przekraczać 3 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe i 12,0 m liczonych od powierzchni terenu do kalenicy; szerokość elewacji frontowych określa się na 10,0 – 16,0 m; wysokość i szerokość budynków należy ustalać z tolerancją 20%.

2) dopuszcza się, w przypadku lokalizacji zabudowy w sąsiedztwie istniejących budynków o zbliżonych gabarytach, wysokość nowych oraz przebudowywanych budynków mieszkalnych do 3 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe w dachu stromym, i do 15,0 m liczonych od powierzchni terenu do kalenicy, pod warunkiem nie przekroczenia gabarytu zabudowy sąsiedniej oraz dokonania analizy stopnia ingerencji w lokalny krajobraz;

3) zaleca się stosować dach dwuspadowy, symetryczny o kącie nachylenia 35^{o} - 45^{o} kryty dachówką lub materiałem odpowiadającym dachówce; dopuszcza się dach czterospadowy lub wielospadowy, po za strefą ochrony konserwatorskiej „B”;

4) ustala się możliwość podpiwniczenia budynków mieszkalnych jednorodzinnych, do wysokości poziomu parteru nie wyżej niż 1,2 m nad poziomem terenu, a w przypadku występowania wody gruntowej szczelinowej na głębokości mniej niż 1,0 m pod powierzchnią terenu zaleca się projektowanie budynków bez podpiwniczenia;

5) ustala się zasadę jednakowego wyniesienia poziomów parterów nad terenem oraz

kształtowania formy, kątów nachylenia dachów i usytuowania kalenic nowych budynków, które powinny tworzyć jednolite ciągi, co najmniej 5 budynków oraz nawiązywać cechami do sąsiadującej, istniejącej zabudowy;

6) ustala się wysokość budynków usługowych wolnostojących na terenach MN, która nie może przekraczać 1 kondygnacji i 6,0 m liczonych od powierzchni terenu do kalenicy lub szczytu dachu budynku, a 5,0 m do najwyższej krawędzi dachu płaskiego;

7) ustala się wysokość budynków gospodarczych, garaży , która nie może przekraczać 1 kondygnacji z dachem płaskim lub stromym; dopuszcza się 2 kondygnacje uzasadnione indywidualnie w analizie zagospodarowania działki;

8) ustala się nieprzekraczalne linie planowanej zabudowy dla zasadniczej bryły budynku w odległościach określonych na rysunku planu, a w przypadkach braku oznaczeń, nie niej niż:

   a) 10.0 m od linii rozgraniczającej ulice KZ,

   b) 8.0 m od linii rozgraniczającej ulice KL,

   c) 6.0 m od linii rozgraniczającej ulice KD,

   d) 4.0 m od linii rozgraniczającej ciągi piesze i ciągi pieszo-jezdne i ulic KD z zawrotnicą,

9) ustala się, że w przypadkach lokalizacji nowych budynków w plombach istniejącej zabudowy, linię zabudowy należy określać indywidualnie w nawiązaniu do sąsiednich istniejących budynków lub ciągów zabudowy, z uwzględnieniem przepisów szczególnych.

10) ustala się zasadę, że istniejące budynki mieszkalne lub usługowe usytuowane względem dróg i ulic w odległościach mniejszych niż określone linie rozgraniczające ulic i dróg określone w § 6, mogą być zachowane, utrzymywane i przebudowywane w istniejących obrysach od strony tych dróg i ulic w uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi; zakazuje się nadbudowy i rozbudowy poziomej tych budynków w sposób naruszający ustalone planem linie zabudowy lub odległości od krawędzi jezdni określone przepisem odrębnym;

11) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i inwentarskich 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy działki , wg warunków określonych w przepisie odrębnym i w przypadkach określonych planem poniżej,

   jeżeli:

   a) zostaną spełnione warunki przepisu odrębnego określające zasady usytuowania

budynku w odległościach 1,5 – 3,0 m od granicy sąsiedniej działki

b) usytuowanie budynku nie spowoduje ograniczeń dla zabudowy działki sąsiada, lub jeżeli nowy budynek będzie przylegał do ściany istniejącego lub planowanego budynku na działce sąsiedniej całą długością ściany – spełnienie tych warunków należy uzgodnić z właścicielem działki sąsiedniej i wykazać w projekcie budowlanym;

12) należy zapewnić w zagospodarowaniu terenów przeznaczenia wymienionego w ust. 1 udział co najmniej 40 - 60% powierzchni biologicznie czynnej zagospodarowanej zielenią.

13) należy zapewnić w zagospodarowaniu działki lub terenu stosowną do potrzeb ilość miejsc postojowych dla samochodów mieszkańców, pracowników lub użytkowników zlokalizowaną w obrębie działki lub jednostki funkcjonalnej przeznaczenia terenu.

2. Obiekty usługowe oznaczone symbolami U...p i U..:

1) wysokość nowych oraz przebudowywanych budynków usługowych nie może przekraczać:

a) dla dachów stromych - 3 kondygnacji i 12,0 m od powierzchni terenu do kalenicy,

b) dla dachów płaskich – 2 kondygnacji i 10,0 m od powierzchni terenu do najwyższej części dachu,

c) szerokości frontów należy określać indywidualnie;

2) wysokość budynków gospodarczych i towarzyszących usługowych, nie może przekraczać 1 kondygnacji naziemnej z dachem płaskim lub stromym,

3) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla zasadniczej bryły nowych budynków w odległościach określonych na rysunku planu, a w przypadkach braku oznaczeń, nie

mniej niż:

a) 15,0 m od linii rozgraniczającej ulice KG,

b) 10.0 m od linii rozgraniczającej ulice KZ,

c) 8,0 m od linii rozgraniczającej ulice KL,

d) 6.0 m od linii rozgraniczającej ulice KD,

e) 4,0 m od ciągów pieszo-jezdnych i pieszych,

4) należy zapewnić w zagospodarowaniu terenów przeznaczenia wymienionego w ust. 2 udział co najmniej 20 - 40% powierzchni biologicznie czynnej zagospodarowanej zielenią.

3. Obiekty przemysłowe, usługowo-produkcyjne, magazynowe, składowe oraz obiekty obsługi komunikacji i transportu na terenach oznaczonych symbolami: PP, PS, KS i UX :

1) wysokość budynków przemysłowych i magazynowych ustala się jako nie wyższą niż 18,0 m; szerokości frontów budynków należy ustalać indywidualnie; nie ogranicza się wysokości innych obiektów, urządzeń i instalacji technologicznych, masztów, kominów, znaków identyfikacyjnych itp. na terenach strefy aktywności gospodarczej SAG „Sieroniowice";

2) wysokość nowych oraz przebudowywanych budynków przemysłowych, magazynowych i usługowych na terenach przylegających lub zbliżonych do terenów
zabudowy mieszkaniowej wsi nie może przekraczać:

a) dla dachów stromych - 3 kondygnacji i 15,0 m od powierzchni terenu do kalenicy,

b) dla dachów płaskich – 2 kondygnacji i 12,0 m od powierzchni terenu do najwyższej części dachu,

3) wysokość budynków usługowych, gospodarczych i towarzyszących nie może przekraczać 1 kondygnacji naziemnej z dachem płaskim lub stromym,

4) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla zasadniczej bryły nowych budynków w odległościach określonych na rysunku planu, a w przypadkach braku oznaczeń, nie mniej niż:

a) 50,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni autostrady KA

b) 20,0 m od linii rozgraniczających ulice KG

c) 12.0 m od linii rozgraniczającej ulice KZ,

d) 10,0 m od linii rozgraniczającej ulice KL,

e) 8.0 m od linii rozgraniczającej ulice KD,

f) 6,0 m od ciągów pieszo-jezdnych, pieszych i dróg gospodarczych.

5) należy zachować i urządzić pas zieleni wysokiej i niskiej, o szerokości minimum 12, 0 m na działkach przemysłowych, składowych i usługowych przylegających do terenów rolnych i leśnych;

6) należy zapewnić w zagospodarowaniu terenów przeznaczenia wymienionego w ust. 3 udział co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej zagospodarowanej zielenią.

4. Obiekty budowlane, w tym ekrany i znaki reklamowe, lokalizowane w oparciu o przepisy odrębne lub dopuszczone ustaleniami planu do lokalizacji na obszarach po za terenami zabudowanymi powinny być sytuowane w ustalonych planem liniach zabudowy lub w odległościach od autostrady i dróg publicznych określonych w przepisach prawa drogowego.

§ 9.

ZASADY I WARUNKI PODZIAŁU TERENÓW NA DZIAŁKI BUDOWLANE

1. Ustala się na terenach planowanej zabudowy mieszkaniowej zagrodowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem MR, zasady podziału na nowe działki budowlane:

   1) powierzchnie działek mieszkaniowych zabudowy zagrodowej winny wynosić w zabudowie wolnostojącej ok. 1200,0 -2500.0 m2,

   2) szerokość frontu w zabudowie wolnostojącej winna wynosić: minimum 20.0 m – maximum 30.0 m; większa szerokość frontu działki musi być uzasadniona indywidualnie.

2. Ustala się na terenach planowanej nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem MN, zasady podziału na nowe działki budowlane:

   1) powierzchnie działek mieszkaniowych jednorodzinnych winny wynosić w zabudowie wolnostojącej ok. 800,0 -1000.0 m2,

   2) szerokość frontu w nowej zabudowie wolnostojącej winna wynosić: minimum 20.0 m – maximum 25.0 m; większa szerokość frontu działki musi być uzasadniona indywidualnie.

3. Ustala się na terenach planowanej zabudowy usługowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem UH, UG, UR i MU zasady podziału na nowe działki budowlane:

   1) powierzchnie działek mogą wynosić nie więcej niż 1200,0 m2,

   2) szerokości frontów nie więcej niż 30,0 m.

4. Ustala się na terenach planowanej zabudowy usług U...p, UX oraz terenów obiektów produkcyjno- technicznych PP, PS, KS, określenie wielkości i kształtu działek w oparciu o koncepcję programowo-przestrzenną, wstępne projekty podziału geodezyjnego i projekty zagospodarowania terenu przedsięwzięcia opracowane w zakresie określonym wg § 5, ust. 2 i 3.

5. Ustala się na terenach określonych w ust. 1, 2 , 3 i 4 zasadę dokonywania podziałów wg linii wewnętrznego podziału oznaczonych na rysunku planu lub w nawiązaniu do istniejących podziałów i kierunków podziałów gruntów zapewniając w każdym przypadku bezpośredni dostęp do publicznej drogi komunikacyjnej.

SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

1. Należy stosować w całym obszarze planu w granicach administracyjnych wsi Zimna Wódka zasady ochrony zasobów wodnych określone w ustawie POŚ i przepisach szczególnych dla przylegającego do wsi od strony północnej obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 335 Krapkowice – Strzelce Opolskie, zbiornika triasowo-szczelinowo-porowego o statusie najwyższej i wysokiej ochrony (ONO + OWO), w którego zasięgu w szczególności:

   a) bezwzględnie zakazuje się odprowadzania nieczyszczonych ścieków bytowych, przemysłowych i opadowych bezpośrednio do gleby, ziemi, rowów otwartych i innych wód powierzchniowych;

   b) ciekłe odchody zwierzęce, tj. gnojówka i gnojowica, które nie zostaną rolniczo wykorzystane, należy gromadzić w szczelnych zbiornikach w obrębie działek siedliskowych gospodarstw rolnych i ośrodków produkcji rolnej – obowiązuje zakaz odprowadzania ich do gleby, ziemi, rowów otwartych i innych wód powierzchniowych.

2. Należy stosować ograniczenia w użytkowaniu terenu w obrębie strefy ochrony zewnętrznej pośredniej ujęć wody we wsi Zimna Wódka, oznaczonej na rysunkach planu i określone jako zakazy, nakazy i zasady gospodarowania wg przepisów szczególnych oraz pozwolenia wodno-prawnego.

3. Ustala się, że na terenach objętych granicą otuliny Parku Krajobrazowego „Góra Św. Anny" obowiązują zasady gospodarowania i ochrony środowiska określone w przepisach szczególnych;

4. Zakazuje się w odległości mniejszej niż 50 m od granic istniejącego i planowanego cmentarza lokalizacji budynków mieszkalnych i obiektów związanych z produkcją i dystrybucją żywności , przy zachowaniu warunku wyposażenia sąsiednich terenów w odległości 50 – 150 m w sieć wodociągową i podłączenia do niej wszystkich budynków.

5. Ustala się zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych i przeznaczonych na stały pobyt ludzi przy liniach elektroenergetycznych, w odległości mierzonej po obu stronach od skrajnego przewodu linii średniego napięcia 15 kV - w odległości minimum 5.2 m;

6. Ustala się odległości i strefy ograniczeń zabudowy terenu wynikające z prognozowanej uciążliwości akustycznej ruchu komunikacyjnego mierzone od:

a) drogi autostradowej – KA, zakazuje się lokalizacji budynków mieszkalnych w pasie terenu 200 m od krawędzi jezdni autostrady KA;

b) linii kolejowej, obecnie nieczynnej - zabudowa mieszkaniowa istniejąca, położona w pasie terenu o szerokości 50 m od skrajnego toru, w przypadku stwierdzonego pomiarami przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu emitowanego przez linię kolejową powinna być chroniona ekranami akustycznymi;

7. Wymogi dotyczące ograniczenia skutków oddziaływania realizacji ustaleń planu na środowisko określa się w sposób następujący:

1) w zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem obowiązują zasady stosowania paliw proekologicznych dla celów grzewczych, bytowych i technologicznych zgodnie z zapisem § 7 ust. 2 pkt 7 niniejszej uchwały;

2) w zakresie ochrony powierzchni ziemi, gleby i wód przed zanieczyszczeniem ustala się wymogi:

a) zorganizowanego, selektywnego gospodarowania odpadami komunalnymi przez specjalistyczne służby, zgodnie z zapisem § 7 ust. 2 pkt 10 niniejszej uchwały,

b) uregulowania gospodarki ściekami sanitarnymi oraz ściekami pochodzącymi z wód opadowych i roztopowych, zgodnie z zapisem § 7 ust.2 pkt 2, 3 i 4 niniejszej uchwały;

c) zachowania naturalnego ukształtowania terenów położonych wokół planowanych obiektów budowlanych i ograniczenie prac niwelacyjnych;

d) nakazuje się ochronę obszaru źródliskowego Potoku Jordan – W, na terenie oznaczonym symbolem RZ, zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach szczególnych;

3) w zakresie ochrony przed hałasem ustala się obowiązek zachowania poziomu dopuszczalnego hałasu zewnętrznego mierzonego na granicy terenu przeznaczenia podstawowego wg norm określonych w przepisach szczególnych.

4) w zakresie ochrony środowiska naturalnego – flory i fauny oraz środowiska kulturowego ustala się następujące wymogi i warunki:

a) określa się potrzebę nadania statusu lasów ochronnych wszystkim istniejącym w obszarze planu lasom i terenom zadrzewień, a także terenom przeznaczonym do dolesienia; po przeprowadzeniu ustalonej w przepisach szczególnych procedury formalnej lasy ochronne należy objąć ochroną prawną;

b) określa się potrzebę uznania za pomniki przyrody ożywionej 3 okazy dębów szypułkowych (Quercus robur), 1 okaz modrzewia europejskiego (Larix decidua), 2 okazy świerka (Picea abies) i 1 okaz sosny (Pinus silvestris), rosnących na terenach lasów w miejscach oznaczonych na rysunku planu i po przeprowadzeniu procedury formalnej należy objąć ochroną prawną;

c) nakazuje się zachowanie i ochronę wysokiej zieleni śródpolnej, przydrożnej oraz istniejące zadrzewienia oraz pojedyncze drzewa na obszarze planu;

d) nakazuje się , przy dokonywaniu nowych nasadzeń drzew i krzewów, stosowanie gatunków pochodzenia rodzimego, szeroko reprezentowanych w lokalnych siedliskach przyrodniczych;

e) nakazuje się na terenach planowanego zainwestowania w obrębie działek planowanych przedsięwzięć zachować powierzchnie wolne od zabudowy i utwardzenia jako powierzchnie biologicznie czynne w proporcjach od 20 – 80 %

określone planem w ustaleniach i standardach dla określonego rodzaju przeznaczenia terenu;

f) należy stosować zakres i zasady ochrony wartości kulturowych zgodnie z zapisem § 11 niniejszej uchwały p.t. „ ochrona środowiska kulturowego”;

§ 11.

OCHRONA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

Określa się obiekty i obszary objęte ochroną konserwatorską położone na terenach objętych planem oraz ustala się warunki wynikające z potrzeb ochrony dóbr kultury obowiązujące w granicach planu, jako następujące:

1. Obiekty objęte ochroną konserwatorską we wsi Zimna Wódka na podstawie wpisu do rejestru:

a) Kościół filialny p.w. Św. Magdaleny, drewniany, datowany na rok 1748 - Nr rejestru 100/54

b) Cmentarz, w polu, 1895 r., wybrane nagrobki i mogiły Powstańców Śląskich - Nr rejestru A- 165/88

2. Obiekty objęte ochroną konserwatorską w oparciu o wpis do gminnej ewidencji dóbr kultury :

a) kapliczka Jana Nepomucena, 1 poł. XIX w, murowana – gm. ewidencja

b) Budynek poczty, przełom XIX/XX wieku, murowany – gm. ewidencja

c) Spichlerz, przełom XIX/XX, murowany – gm. ewidencja

d) Dom, ul. Ujazdowska nr 3 – gm. ewidencja

e) Dom, ul. Ujazdowska nr 7 – gm. ewidencja

f) Dom, ul. Ujazdowska nr 42 – gm. ewidencja

g) Dom, ul. Ujazdowska nr 52 – gm. ewidencja

h) Stodoła, ul. Ujazdowska 52, – gm. ewidencja

i) Budynek stacji kolejowej, ul. Kolejowa

j) Most kolejowy nad przejazdem drogowym, 1 poł. XX w., betonowo– murowany, sklepiony w nasyp ziemny (ok. 7 m wys.)

k) Most kolejowy z przejazdem drogowym, 1 poł. XX w., betonowo– murowany w nasypie ziemnym (ok. 5 m wys.),

l) Most kolejowy nad Potokiem Jordan, 1 poł. XX w., betonowo– murowany w nasypie ziemnym (ok. 5 m wys.),

ł) Inne obiekty ujęte w gminnej ewidencji dóbr kultury.

3. Stanowiska archeologiczne, objęte ochroną konserwatorską w oparciu o wpis do ewidencji WO SOZ:

a) Stanowisko 1 - stanowisko *(rodzaj …)*, położone na granicy pasa autostrady, na południowy wschód od przejazdu drogi ”starostrzeleckiej” i kolei pod autostradą, działka 395/1 ?

b) Stanowisko 2 - osada wielokulturowa, położona na prawej terasie dopływu potoku Jordan, ok. 100 m na zachód od drogi Zimna Wódka – Stary Ujazd, na działkach nr 925 i 926;

c) Stanowisko 3 - stanowisko wczesnośredniowieczne, położone przy południowo-wschodnim krańcu wsi, ok. 100 m na wschód od drogi do Starego Ujazdu, na działce nr 809;

d) Stanowisko 4 - stanowisko pradziejowe i średniowieczne, położone ok. 100 m na

północ od stanowiska 3, na działkach 805 i 808;

e) Stanowisko 5 - stanowisko średniowieczne, położone ok. 150 m na wschód od cmentarza, na działce nr 763;

f) Stanowisko 6 - stanowisko wczesno-średniowieczne, położone ok. 220 m na wschód od stanowiska 3,

g) Stanowisko 7 - stanowisko pradziejowe i wczesno- średniowieczne położone na lewej terasie potoku Jordan, ok. 150 m na wschód od drogi do Ujazdu i ok. 750 m na południe od wsi Zimna Wódka, na działce nr (84), 948.

4. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej „B" oznaczoną na rysunku planu i obejmującą:
   a) tereny zainwestowane historycznej części wsi Zimna Wódka,
   b) tereny zespołu stacyjnego koleji żelaznej,
   c) tereny zainwestowane przysiółka Buczki,
   d) tereny zainwestowane przysiółka Wesołów.

5. Ustala się warunki ochrony obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków i podlegających ochronie w strefie konserwatorskiej „B" jako następujące:
   1) należy zachować formę i detal architektoniczny, gabaryty, kształt dachów i materiał pokryć dachowych, ściany z cegły licowej lub z kamienia, rysunek stolarki otworowej budynku, a także bezpośrednie otoczenie należy utrzymywać w należytym stanie technicznym;
   2) dopuszcza się przebudowę, modernizację i podnoszenie standardu wyposażenia budynków, zmianę funkcji budynków zabytkowych pod warunkiem spełnienia warunków wymienionych w pkt 1 i 2,

3) zakazana jest rozbiórka, nadbudowa i rozbudowa naruszająca cechy obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru i wymienionych w ust. 1, a wszelkie prace budowlane wymagają zezwolenia Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;

4) wszelka działalność projektowa i budowlana w zakresie przebudowy, rozbudowy i nadbudowy dotycząca obiektów włączonych do ewidencji zabytków, wykraczająca poza ustalenia pkt 1 i 2 wymaga uzyskania warunków konserwatorskich i opinii Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

6. Ustala się warunki ochrony stanowisk archeologicznych:

1) Stanowiska archeologiczne określone w ust. 3 podlegają ochronie prawnej.

2) Zakazuje się prowadzenia jakichkolwiek robót ziemnych i budowlanych w obrębie stanowisk archeologicznych bez zezwolenia Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

3) Prace polowe i uprawę w warstwie gleby należy wykonywać z należytą dbałością o ochronę stanowiska.

4) W przypadku odkrycia w trakcie prowadzenia prac lub robót ziemnych znalezisk archeologicznych należy:

a) powiadomić o znalezisku Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Opolu,

b) przeprowadzić ratownicze badania archeologiczne przez uprawnioną specjalistyczną placówkę w przypadku ustalenia takiego obowiązku w decyzji . Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

7. Ustala się warunki ochrony krajobrazu kulturowego we wsi Zimna Wódka w obszarze centralnym wsi objętym strefą ochrony konserwatorskiej „B" i po obu stronach doliny dopływu potoku Jordan :

1) ustala się, że chronionymi elementami krajobrazu kulturowego są:

a) bieg potoku Jordan - W, RW, wraz z zabudową siedliskową (zagrodową) i

towarzyszącą zielenią, którą należy zachowywać i uzupełniać,

b) zabudowa zagrodowa przy ul. Ujazdowskiej oraz zabudowa folwarczna

– spichlerz, kapliczki przy ulicy, budynki gospodarcze i inwentarskie z przełomu XIX/XX w.

c) kościół , jako obiekt kultu religijnego i dominanta w krajobrazie;

2) zakazuje się realizacji budynków mieszkalnych i gospodarczych krytych płaskim dachem; zaleca się stosować rodzaje symetrycznego dachu dwuspadowego, dopuszcza się dachy wielospadowe; należy utrzymać rodzaj i materiał ogrodzeń murowano-drewnianych, murów i bram wjazdowych do posesji, a także murów oporowych ;

3) nakazuje się utrzymać bryłę, gabaryty, materiał i detal architektoniczny istniejących budynków w przypadku ich przebudowy lub odtworzenia;

4) nowoprojektowane i rozbudowywane budynki mieszkalne winny nawiązywać bryłą do formy zabudowy charakterystycznej dla tej części wsi i harmonizujące z budynkami sąsiednimi;

5) dopuszcza się realizację obiektów związanych z obsługą użytków rolnych na terenach oznaczonych - RM, nie wyższych niż 1 kondygnacja z dachem wysokim, dostosowanych do istniejących form zabudowy;

6) pozostałe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu jak w § 8, ust 1 ;

§ 12.

Tereny planowane do określonego planem przeznaczenia mogą być użytkowane do czasu jego realizacji w sposób dotychczasowy, pod warunkiem udostępnienia gruntów dla wykonania prac geodezyjnych, dojazdów i realizacji uzbrojenia terenu w urządzenia sieciowe wynikające z ustaleń planu.

§ 13.

W granicach planu określonych w § 1 utrzymują moc obowiązującą ustalenia dotyczące terenów objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszarów stref

aktywności gospodarczej w rejonie autostrady A-4, po jej północnej stronie i w rejonie drogi krajowej (E-40) Nr 88 po jej zachodniej stronie uchwalonym przez Radę Miejską w Ujeździe uchwałą Nr XLIV/241/2002 r. z dnia 25. 02. 02. - rysunek planu nr 3 (Dziennik Urzędowy Województwa Opolskiego Nr 32,poz. 487 z 2002 r.).

§ 14.

Plan ustala stawkę procentową od wzrostu wartości nieruchomości w związku z jego

uchwaleniem, służącą naliczeniu i pobraniu jednorazowej opłaty należnej od właściciela nieruchomości dla gminy Ujazd przy zbyciu nieruchomości, dla następujących planowanych funkcji terenu:

a. tereny produkcyjno – wytwórcze i składowe – PP, PS , (KP), 20,0 %,

b. tereny usług komercyjnych, wszystkie rodzaje – U.., UX, 20,0 %,

c. tereny obsługi komunikacji - KS, 20,0 %,

d. tereny mieszkalnictwa, wszystkie rodzaje MN, MR 10,0 %,

e. tereny usług publicznych – U...p ,

oraz wszystkie rodzaje pozostałych funkcji planu: 1,0 %

§ 15.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Ujazdu.

§ 16.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia niniejszej uchwały

w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Przewodniczący obrad

Piotr Kołodzie