RADA GMINY
w ZĘBOWICACH
woj. opolskie

UCHWAŁA NR XXVI/197/02
Rady Gminy Zębowice
z dnia 26 kwietnia 2002 r.

w sprawie uchwalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego terenów we wsi Radawie.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 – 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym / Dz.U. z 2001 r. Nr 142 , poz. 1591 i Dz.U. z 2002 Nr 23 , poz. 220/ oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r 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 14 poz. 124) - **Rada Gminy Zębowice u c h w a l a,** co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia podstawowe

§ 1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów we wsi Radawie, którego przedmiotem są:

A) teren położony przy ul Stawowej,
B) teren położony przy ul Opolskiej i Zamkniętej,
C) teren położony przy ul. Opolskiej i Wiejskiej.

§ 2

1. Granice terenów objętych planem określają rysunki stanowiące załączniki nr 1-3 do niniejszej uchwały .
2. Ustalenia określone na rysunkach planów wraz z przepisami niniejszej uchwały stanowią ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

§ 3

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w części graficznej składa się z rysunków planu oznaczonych nr 1, 2 i 3 wykonanych na mapach w skali 1 : 1500 i 1 : 2000
   Rysunki planu przy pomocy graficznych oznaczeń określają przeznaczenie i warunki przestrzennego zagospodarowania terenów,

2. Rozróżnia się następujące rodzaje ustaleń regulacyjnych rysunku planu ;
   1) Obowiązujące , określone na rysunkach nr 1, 2 i 3;
      a) granice obszarów objętych planem,
      b) linie rozgraniczenia terenów o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania,
      c) symbole przeznaczenia terenów,
      d) nieprzekraczalne linie zabudowy.

   2) Pozostałe oznaczenia mają charakter informacyjny, dozwolone jest ich uściślenie na etapie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

§ 4

Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały mówi się o:

1) Terenie - należy przez to rozumieć wyznaczony liniami rozgraniczającymi obszar o określonej funkcji oznaczonej odpowiednim symbolem użytkowania.
2) Przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia dominującego na danym terenie.
3) Zagospodarowaniu tymczasowym - należy przez to rozumieć dopuszczalny planem sposób użytkowania lub zagospodarowania terenów do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego.
4) Usługach komercyjnych – należy przez to rozumieć obiekty : usługowo-handlowe, gastronomiczne, rzemiosła, instytucji finansowych, jednostek gospodarczych o charakterze usługowym , łączności oraz innych o charakterze usługowym, nie zakłócających funkcji mieszkaniowej oraz nie wywołujących konfliktów sąsiedzkich.
5) Mieszkalnictwo funkcyjne- należy przez to rozumieć mieszkania służbowe lub mieszkania właścicieli, władających albo zarządców obiektu o przeznaczeniu podstawowym.
6) Urządzeniach towarzyszących - należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia (naziemne i podziemne) służące funkcji dominującej.
7) Drogach głównych, lokalnych gminnych, dojazdowych oraz ciągach pieszo-jezdnych należy przez to rozumieć drogi publiczne realizowane na zasadach określonych w przepisach o drogach publicznych.
8) Dojeździe (do działki) - należy przez to rozumieć część terenu działki służącą potrzebom komunikacji to znaczy; przeprowadzeniu dostępu do drogi publicznej oraz przyłączy infrastruktury technicznej do działki położonej w drugiej linii zabudowy.
9) Szkodliwych uciążliwościach dla środowiska – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany o natężeniu utrudniającym życie, albo dokuczliwe dla środowiska w stopniu powodującym zagrożenie dla zdrowia ludzi, uszkodzenie lub zniszczenie środowiska.

Rozdział 2

Ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów

§ 5

1. Na obszarach objętych planem ustala się następujące oznaczenia określające przeznaczenie terenów :

Mieszkalnictwo

MN	- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
MR	- tereny zabudowy zagrodowej.
MN/U	- tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami lub rzemiosłem, nie wywołującymi szkodliwych uciążliwości dla środowiska.

Usługi

UKR	- tereny usług sakralnych , obiektów kultu religijnego,

Rolnictwo i leśnictwo

RP	- tereny pól i łąk bez prawa zabudowy,
ZL	- tereny lasów i terenów do zalesienia,

Komunikacja i transport

KP	- teren drogi powiatowej ,
KL	- tereny dróg zbiorczych - ulic lokalnych (gminnych),
KD	- tereny ulic dojazdowych, gospodarczych,
KX	- tereny ciągów pieszo-jezdnych.,

Mieszkalnictwo

§ 6

1. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami **MN** są następujące:

1) Zasady zagospodarowania terenów:

Przeznaczenie podstawowe: istniejące oraz projektowane tereny mieszkalnictwa z wyłączeniem zabudowy wielorodzinnej.

Przeznaczenie uzupełniające: a) pensjonaty, b) budynki garażowe i gospodarcze oraz miejsca postojowe – związane z funkcją mieszkaniową terenu, c) niezbędna infrastruktura techniczna, d) zieleń przydomowa , w tym ogrody.

Dozwolone jest przeznaczenie części terenu działki pod lokalizowanie usług nie zakłócających funkcji mieszkaniowej obszaru (o wielkości do 20% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego).

Zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych zaliczonych do kategorii przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, które zawsze wymagają sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko oraz co do których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany.

Dozwolone jest stosowanie innych podziałów terenów na działki niż określa rysunek planu. Podział ten powinien zapewniać powierzchnie działek pozwalające na prawidłowe ich zagospodarowanie (właściwe dla zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej) oraz dostęp do drogi publicznej. Minimalna szerokość dojazdu nie powinna być mniejsza niż 6 metrów , umożliwiając doprowadzenie niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej.

Przy zagospodarowaniu terenów, przez które przebiegają urządzenia liniowe a w szczególności linie elektroenergetyczne 15 kV i kable telekomunikacyjne , bezwzględnie uwzględnić należy dopuszczalne linie zabudowy określone planem.

2) Zasady zabudowy działek:
   a) budynki mieszkalne wolnostojące dozwolone bliźniacze,
   b) odległość linii zabudowy od terenów dróg i ulic określa rysunek planu, ponadto;
      na działkach zabudowanych wyznacza elewacja frontowa budynku mieszkalnego, na działkach dotychczas niezabudowanych o ile nie określa rysunek planu, nieprzekraczalna odległość linii zabudowy od terenu dróg wynosi 5.0m ,
   c) odległości zabudowy od linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych określa rysunek planu,
   d) dopuszczalna wysokość zabudowy wynosi do dwóch kondygnacji naziemnych,
   e) architektura budynków dostosowana wyglądem i skalą do otoczenia, wskazane nawiązanie do formy regionalnej, układ kalenicy budynku dostosować do zabudowy na działkach sąsiednich,
   f) dachy o symetrycznym układzie połaci (dozwolone wielospadowe) ,
   g) możliwość wykorzystania poddasza na cele mieszkaniowe,
   h) ustala się zasadę lokalizowania budynków gospodarczych na zapleczu działki z możliwością usytuowania bezpośrednio przy granicy działki sąsiada lub dobudowanych do budynków gospodarczych na działkach sąsiednich,
   i) tereny zabudowane oraz utwardzone nawierzchnie, dojazdy i dojścia nie powinny łącznie przekraczać 35% powierzchni działki, pozostałą część użytkować jako biologicznie czynną tzn. trawniki, zieleń ozdobna, ogrody,
   j) ogrodzenie działek nie powinno przekraczać pasa drogowego określonego w niniejszym planie,
   k) tereny działek położonych poniżej poziomu dróg wymagają przystosowania do celów budowlanych poprzez podniesienie / nasypanie / terenu .
      Minimalny poziom podłogi parteru ustala się co najmniej 0,50m. nad poziomem jezdni drogi.

2 Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem **MR** są następujące:

1) Zasady zagospodarowania terenów:
   Przeznaczenie podstawowe: tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z ogrodami oraz zabudowy związanej z gospodarką rolną (zagrodowej). Dozwolona modernizacja i rozbudowa istniejących oraz budowę nowych budynków w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami szczególnymi. Dopuszczalna wielkość obiektów produkcji zwierzęcej do 15 DJP.

Zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych zaliczonych do kategorii przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, które zawsze wymagają sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko oraz co do których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany a także wymagających miejsc parkingowych poza terenem działki lub wielokrotnej obsługi transportowej w ciągu doby a także ciężkiego transportu dostawczego.

Możliwość podziału terenu na działki. Podział ten powinien zapewniać powierzchnie działek pozwalające na prawidłowe ich zagospodarowanie oraz dostęp do drogi publicznej oraz uwzględniać odległości budynków od granicy działek określone w warunkach technicznych.

2) Zasady przekształcenia zabudowy:
   a) odległość linii zabudowy od terenów dróg ;
      na działkach zabudowanych wyznacza elewacja frontowa budynku mieszkalnego, na działkach dotychczas niezabudowanych o ile nie określa rysunek planu, nieprzekraczalna odległość linii zabudowy od terenu dróg wynosi 5.0m ,
   b) odległości zabudowy od istniejących linii elektroenergetycznych określa rysunek planu,
   c) dopuszczalna wysokość zabudowy wynosi do dwóch kondygnacji naziemnych,
   d) architektura budynków dostosowana wyglądem i skalą do otoczenia, wskazane nawiązanie do formy regionalnej, układ kalenicy budynku dostosować do zabudowy na działkach sąsiednich,
   e) dachy o symetrycznym układzie połaci (dozwolone wielospadowe), zalecane krycie dachówką,
   f) dozwolone sytuowanie budynków niemieszkalnych bezpośrednio przy granicy działki sąsiada lub dobudowanych do budynków gospodarczych na działkach sąsiednich,
   g) tereny zabudowane oraz utwardzone nawierzchnie, dojazdy i dojścia nie powinny łącznie przekraczać 60% powierzchni działki, pozostałą część użytkować jako biologicznie czynną tzn. trawniki, zieleń ozdobna, ogrody,
   h) ogrodzenie działek nie powinno przekraczać pasa drogowego określonego w niniejszym planie.

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN/U** są następujące:

1) Zasady zagospodarowania terenów:

Przeznaczenie podstawowe: treny zabudowy mieszkaniowej z usługami lub rzemiosłem nie wywołującymi szkodliwych uciążliwości dla środowiska.

Dozwolone przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową z możliwością realizacji obiektów i zakładów usługowo-wytwórczych, które nie zakłócą funkcji mieszkaniowej obszaru. Powierzchnia użytkowa budynków usługowych albo produkcyjnych nie powinna przekraczać 800m². Przeznaczenie uzupełniające: budynki gospodarcze, garaże, parkingi, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona izolacyjna.

Zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych zaliczonych do kategorii przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, które zawsze wymagają sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko oraz co do których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany a także wymagających miejsc parkingowych poza terenem działki lub wielokrotnej obsługi transportowej w ciągu doby a także ciężkiego transportu dostawczego.

Dozwolone jest wykonanie innego niż określa rysunek planu podziału terenów na działki. Podział ten powinien zapewniać powierzchnie działek pozwalające na prawidłowe ich zagospodarowanie oraz dostęp do drogi publicznej. Minimalna szerokość dojazdu nie powinna być mniejsza niż 6 metrów , umożliwiając doprowadzenie niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej.

Przy zagospodarowaniu terenów, przez które przebiegają urządzenia liniowe a w szczególności kable telekomunikacyjne, bezwzględnie uwzględnić należy dopuszczalne linie zabudowy określone planem.

2) Zasady zabudowy działek:
   a) odległość linii zabudowy od terenów dróg i ulic określa rysunek planu,
   b) odległości zabudowy od istniejących linii elektroenergetycznych określa rysunek planu,
   c) dopuszczalna wysokość zabudowy wynosi do dwóch kondygnacji,
   d) architektura budynków dostosowana wyglądem i skalą do otoczenia, wskazane nawiązanie do formy regionalnej, układ kalenicy budynku dostosować do zabudowy na działkach sąsiednich,
   e) dachy o symetrycznym układzie połaci (dozwolone wielospadowe),
   f) zezwala się na usytuowanie budynku niemieszkalnego bezpośrednio przy granicy działki sąsiada lub dobudowanie do budynków gospodarczych na działkach sąsiednich,
   g) tereny zabudowane oraz utwardzone nawierzchnie, dojazdy i dojścia nie powinny łącznie przekraczać 65% powierzchni działki, pozostałą część użytkować jako biologicznie czynną tzn. trawniki, zieleń ozdobna, ogrody,
   h) ogrodzenie działek nie powinno przekraczać pasa drogowego określonego w niniejszym planie,

Usługi

§ 7

1. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami **UKR** są następujące:

1) Zasady zagospodarowania terenów:

Przeznaczenie podstawowe: teren usług sakralnych oraz obiektów kultu religijnego.

Dozwolona budowa obiektów dotyczących funkcji podstawowej terenu.

Przeznaczenie uzupełniające: a) usługi komercyjne bezpośrednio związane z przeznaczeniem podstawowym terenu b) miejsca postojowe – związane z funkcją

terenu, c) niezbędna komunikacja wewnętrzna i infrastruktura techniczna, d) pomniki, krzyże e) mała architektura i zieleń urządzona.

a) Zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych zaliczonych do kategorii przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, które zawsze wymagają sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko oraz co do których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany.
b) Zakaz lokalizacji na terenie oraz na obiekcie sakralnym montażu nowych urządzeń (masztów, anten, nadajników itp.) nie służących obiektowi kultu religijnego.

2) Dozwolone kierunki przekształceń:
   a) przebudowa zagospodarowania terenu oraz rozbudowa obiektów i urządzeń związanych z funkcją podstawową terenu, w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami szczególnymi i normami,
   b) dozwolona lokalizacja obiektów kubaturowych o lekkiej konstrukcji związanymi z ekspozycją,
   c) ustala się obowiązek wyznaczenia niezbędnej ilości miejsc postojowych dla samochodów i rowerów,
   d) nieprzekraczalną linię zabudowy określa rysunek planu.
   e) ustala się obowiązek utrzymania trwałego i długowiecznego drzewostanu.

Rolnictwo i leśnictwo

§ 8

1. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **RP** są następujące:

Teren sadów, użytków rolnych - pól, łąk i pastwisk.
Teren stanowi grunty rolne w rozumieniu przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Zakaz lokalizacji zabudowy z wyjątkiem ciągów sieci infrastruktury technicznej z niezbędnymi urządzeniami. Przeznaczenie tych gruntów na cele nierolnicze może być dokonane tylko w trybie zmiany planu, określonym w przepisach o zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **ZL** są następujące:

Przeznaczenie terenów - lasy i projektowane obszary do zalesień.
Tereny stanowią grunty leśne w rozumieniu przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Zakaz lokalizacji obiektów budowlanych za wyjątkiem koniecznych odcinków sieci infrastruktury technicznej.
Przeznaczenie tych gruntów na cele nierolnicze i nieleśne może być dokonane tylko w trybie sporządzenia planu, określonym w przepisach o zagospodarowaniu przestrzennym.

Komunikacja i transport

§ 9

1. Na terenach przeznaczonych na cele komunikacji drogowej ustala się;

1) Zasady zagospodarowania terenu.
   a) Wykonanie nowych dróg oraz rozbudowa i przebudowa mogą być realizowane w zakresie ustalonym planem miejscowym.
   b) Istniejące zadrzewienie terenu wzdłuż ulic podlega ochronie i obowiązkowej pielęgnacji.
   c) dozwolona jest budowa i przebudowa sieci infrastruktury technicznej w obrębie linii rozgraniczenia ulic i dróg.
   a) istniejące urządzenia techniczne związane z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu oraz zatoki postojowe, przystanki autobusowe mogą podlegać przebudowie i rozbudowie zgodnie z wymogami określonymi w przepisach szczególnych.

3) Zasady kształtowania pasa drogowego **KP** - teren drogi powiatowej nr 27 - 705
   a) szerokość w liniach rozgraniczenia co najmniej 15,0 m określa rysunek planu,
   b) jezdnia o szerokości min. 7,0 m.
   c) szerokość chodnika nie mniejsza niż 1,50m + opaska bezpieczeństwa 0,50 m przy jezdni,
   d) przy przebudowie lub modernizacji drogi wskazane jest wykonanie ścieżki rowerowej o szerokości nie mniejszej niż;
      - dla ruchu jednokierunkowego 1,50 m + opaska bezpieczeństwa 0,50m przy jezdni,
      - dla ruchu dwukierunkowego 2,50 m + opaska bezpieczeństwa 0,50 m przy jezdni,
   e) na skrzyżowaniach z ulicami klasy L i D stosować należy narożne ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż 5,0m × 5,0m.

4) Zasady kształtowania pasa drogowego **KL** - teren dróg zbiorczych gminnych - ulic lokalnych,
   a) szerokość w liniach rozgraniczenia co najmniej 10 m. jak określa rysunek planu,
   b) jezdnia o szerokości min. 6,0 m.
   c) szerokość chodnika nie mniejsza niż 1,50m + opaska bezpieczeństwa 0,50 m przy jezdni,
   d) przy przebudowie lub modernizacji drogi wskazane jest wykonanie ścieżki rowerowej o szerokości nie mniejszej niż;
      - dla ruchu jednokierunkowego 1,50 m + opaska bezpieczeństwa 0,50m przy jezdni,
      - dla ruchu dwukierunkowego 2,50 m + opaska bezpieczeństwa 0,50 m przy jezdni,
   e) na skrzyżowaniach z ulicami klasy L i D stosować należy narożne ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż 5,0m × 5,0m,
   f) dozwolona lokalizacja miejsc postojowych poza pasami jezdni.

5) Zasady kształtowania pasa drogowego **KD** - drogi gospodarcze,
   a) szerokość w liniach rozgraniczenia nie mniejsza niż 10,0 m jak określa rysunek planu,
   b) na skrzyżowaniach z ulicami klasy L lub D stosować należy narożne ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż 5,0m × 5,0m.,
   c) jezdnia o szerokości min. 5,0m,
   d) szerokość chodnika nie mniejsza niż 1,50m

6) Zasady kształtowania pasa drogowego **KG** - drogi ; ulice wewnętrzne osiedlowe,
   a) szerokość w liniach rozgraniczenia nie mniejsza niż 8 ,0 m ,
   b) na skrzyżowaniach z ulicami klasy L lub D stosować należy narożne ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż 5,0m × 5,0m.,
   c) jezdnia o szerokości min. 5,50m,

7) Zasady kształtowania pasa drogowego **KX** - ciągi pieszo-jezdne ;
   a) szerokość w liniach rozgraniczenia co najmniej 10,0 m
   b) dozwolony dojazd do terenów położonych na zapleczu ,

Rozdział 3

Zasady wyposażenia w zakresie infrastruktury technicznej:

§ 10

1. Zaopatrzenie w wodę.
   1) z istniejących sieci wodociągowych oraz przez rozbudowę sieci rozdzielczej na terenach rozwojowych,
   2) trasy projektowanych sieci powinny przebiegać w liniach rozgraniczających dróg określonych na rysunku planu, w wyjątkowych przypadkach dozwolona jest lokalizacja sieci poza liniami rozgraniczającymi dróg pod warunkiem zachowania odległości określonej w przepisach szczególnych od linii zabudowy budynków istniejących oraz projektowanych,
   3) odcinki sieci wykonać należy o przekrojach zabezpieczających potrzeby przeciwpożarowe oraz wyposażyć w hydranty przeciwpożarowe.

2. Odprowadzenie ścieków sanitarnych;
   1) Ścieki sanitarne odprowadzić do istniejącej i planowanej kanalizacji sanitarnej wsi z odprowadzeniem do oczyszczalni ścieków.
   2) Trasy projektowanych kanałów sanitarnych w liniach rozgraniczających ulic, poza pasem jezdni. W wyjątkowych przypadkach wynikających z potrzeb technicznych, dopuszcza się sytuowanie kanałów na terenach nieruchomości na uzgodnionych z właścicielem zasadach dostępności w sytuacjach awaryjnych.
   3) W okresie przejściowym – do czasu wykonania sieci kanalizacji sanitarnej dozwolone odprowadzenie do szczelnych zbiorników wybieralnych lokalizowanych na terenie działek budowlanych zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

4) Zakaz odprowadzenia ścieków do wód powierzchniowych, gruntowych oraz gruntu.
5) Zakaz stosowania indywidualnych oczyszczalni ścieków (przydomowych).

3. Odprowadzenie wód opadowych;
1) Wody opadowe z terenów jezdni dróg istniejących i projektowanych , powierzchni utwardzonych, podjazdów, miejsc postojowych, parkingów, ująć w systemy kanalizacyjne, po uprzednim oczyszczeniu w urządzeniach oczyszczających, odprowadzić należy do systemu odprowadzenia wód powierzchniowych (rowów i cieków), na warunkach określonych w pozwoleniu wodno-prawnym.
2) Na terenach zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej dozwolone jest zagospodarowanie wód opadowych w obrębie działki w ramach zwykłego korzystania z wód na podstawie przepisów Prawa Wodnego.

4. Zaopatrzenie w ciepło z kotłowni indywidualnych ze stosowaniem paliw o niskiej wielkości emisji. Możliwość lokalizacji zbiornika gazu płynnego na terenie działki budowlanej.

5. Elektroenergetyka
1) Zwiększone zapotrzebowanie mocy dla projektowanych terenów budowlanych wymaga rozbudowy obiektów elektroenergetycznych.
Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym literą „A" dla zasilania istniejących i projektowanych odbiorców planuje się budowę stacji transformatorowej 15/0,4 kV wraz z odpowiednia siecią 15 KV i nN. Teren stacji oznaczono na załączniku graficznym symbolem EE.
2) Dla projektowanych sieci należy przyjąć następujące ustalenia:
a) sieć 15 kV jako napowietrzna,
b) sieć niskiego napięcia, głównie jako napowietrzna, prowadzona wzdłuż pasa drogowego ulic, dozwolone kablowanie istniejących i projektowanych odcinków sieci,
c) oświetlenie uliczne instalowane na słupach niezależnych od z sieci n/n.
3) Dozwolona przebudowa linii przebiegających przez teren działki w razie kolizji z przewidywanymi obiektami, na koszt inwestora.

6. Telekomunikacja.
Docelowo, kanalizacją kablową prowadzoną w liniach rozgraniczenia ulic .

7. Zaopatrzenie w gaz ziemny – docelowo.
Gazociągi niskiego ciśnienia prowadzić w liniach rozgraniczenia ulic.

8.Gospodarka odpadami;
1) Odprowadzenie nieczystości stałych komunalnych, do kontenerów i ich późniejsze usuwanie na wysypisko komunalne na warunkach określonych przez dysponenta wysypiska.
2) Sposób postępowania z odpadami (w tym niebezpiecznymi) na zasadach określonych w przepisach o odpadach.

3) Miejsce składowania odpadów kwalifikowanych jako niebezpieczne powinno posiadać szczelne podłoże i właściwie rozwiązaną kanalizację. W szczególności dotyczy zabezpieczenia podłoża przed przedostawaniem się substancji chemicznych do gruntu lub do kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

Rozdział 4

Zasady zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie dóbr kultury i krajobrazu kulturowego

§ 11

Dla działań inwestycyjnych w obrębie obserwacji archeologicznej występującej na całym obszarze wsi , ustala się:

Wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe, oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej. Ustala się obowiązek powiadamiania Państwowej Służby Ochrony Zabytków celem zorganizowania nadzoru archeologiczno – konserwatorskiego. Ratownicze badania archeologiczne finansuje inwestor.

Rozdział 5

Ochrona środowiska przyrodniczego oraz ochrona przed zagrożeniami.

§ 12

1. Teren wsi Radawie znajduje się w granicach Obszar Chronionego Krajobrazu, Lasy Stobrawsko-Turawskie, będącego częścią wojewódzkiego i krajowego systemu obszarów chronionych. Lasy pełniące funkcję lasów wodochronnych wraz z ekosystemami wodnymi tworzą lokalny układ ekologiczny.
2 Do prawnie chronionych elementów systemu ekologicznego należą;
   a) Wartościowy zespół łąk wilgotnych,
   b) Kompleks leśny o funkcjach wodochronnych, położony w otoczeniu zainwestowania wsi.
   c) Obszary występowania roślin chronionych w obrębie lokalnego systemu ekologicznego,
3. Wobec tego, że teren objęty planem znajduje się w granicach „ Obszaru Chronionego Krajobrazu Lasy Stobrawsko-Turawskie", wszelkie działania powodujące zmianę zagospodarowania przestrzennego nie mogą być sprzeczne z Rozporządzeniem Nr P/10//99 Wojewody Opolskiego w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz. Urz Woj. Op. Nr 38. poz. 255 z dn. 19 października 1999r), oraz przepisów wykonawczych z zakresu ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i siedlisk przyrodniczych.
4. Na terenie objętym planem nakazuje się stosowanie rozwiązań minimalizujących oddziaływania na otoczenie w zakresie; hałasu i wibracji, emisji zanieczyszczeń do

atmosfery, zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych oraz gleby, jak również promieniowania elektromagnetycznego.

5. Ustala się dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku powodowane przez poszczególne grupy źródeł hałasu, w tym drogowego, z wyłączeniem hałasu powodowanego przez linie elektroenergetyczne, wyrażone równoważnym poziomem dźwięku A w dB na granicy działek terenów zabudowy chronionej z mocy przepisów szczególnych:

1) dla terenów MN,
   a) od źródeł komunikacji drogowej
   Leq dla dnia [6°° - 22°°] - 55 dB(A)
   Leq dla nocy [22° °- 6°°] - 45 dB(A)
   b) od pozostałych obiektów i grup źródeł hałasu
   Leq dla dnia [6°° - 22°°] - 45 dB(A)
   Leq dla nocy [22° °- 6°°] - 40 dB(A)
2) dla terenów , MN/U, UKR
   b) od źródeł komunikacji drogowej
   Leq dla dnia [6°° - 22°°] - 55 dB(A)
   Leq dla nocy [22° °- 6°°] - 45 dB(A)
   b) od pozostałych obiektów i grup źródeł hałasu
   Leq dla dnia [6°° - 22°°] - 50 dB(A)
   Leq dla nocy [22° °- 6°°] - 40 dB(A)
3) dla terenów MR
   a) od źródeł komunikacji drogowej
   Leq dla dnia [6°° - 22°°] - 60 dB(A)
   Leq dla nocy [22° °- 6°°] - 50 dB(A)
   b) od pozostałych obiektów i grup źródeł hałasu
   Leq dla dnia [6°° - 22°°] - 50 dB(A)
   Leq dla nocy [22° °- 6°°] - 40 dB(A

5) dopuszczalnego poziomu hałasu na innych terenach - nie normuje się.

Normy określone powyżej ulegają zmianie w przypadku zmiany wartości dopuszczalnych stężeń tych substancji na mocy przepisów szczególnych i obowiązują wówczas wartości określone w przepisach szczególnych.

6. Pomieszczenia przeznaczone na stały pobyt ludzi, w szczególności znajdujące się w obiektach lokalizowanych i modernizowanych w pierwszej linii zabudowy dróg publicznych, powinny spełniać wymagania Polskiej Normy regulującej ochronę przed hałasem pomieszczeń w budynkach oraz dozwolone wartości poziomu dźwięku w pomieszczeniach.

7. Uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej w zakresie emisji wibracji, zanieczyszczeń powietrza atmosferycznego, substancji zapachowych, niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego oraz zanieczyszczenia gruntu i wód nie może powodować przekroczenia obowiązujących standardów środowiskowych, określonych przepisami szczególnymi oraz wywoływać konieczność ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania.

8. Na terenach istniejących gospodarstw rolnych, w których dokonywane jest przechowywanie okresowe lub magazynowanie substancji toksycznych (środków ochrony roślin, materiałów smarowych i pędnych do sprzętu rolniczego) bez zabezpieczeń przed przenikaniem tych substancji do wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntu, ustala się obowiązek dostosowania obiektów do celów składowania (uszczelnienie podłoża i właściwe rozwiązanie kanalizacji). Obowiązek należy wykonać w okresie do dwóch lat od dnia opublikowania niniejszej uchwały.
9. Na terenie objętym opracowaniem zabrania się wprowadzania do wód powierzchniowych, podziemnych i gruntów nie oczyszczonych ścieków bytowych i opadowych z terenów komunikacyjnych oraz placów.
10. Nie należy prowadzić odwodnień wgłębnych (np. odwodnienie studniami lub igłofiltrami) aby nie obniżać poziomu wody gruntowej na terenach przyległych.
11. Warstwę gleby (humusu) przed przystąpieniem do budowy należy zdjąć i zagospodarować przy rekultywacji terenu.
12. Masy ziemne, usuwane lub przemieszczane w związku z realizacją inwestycji na terenach objętych planem, należy wykorzystać do celów niwelacji terenu w miejscu realizacji inwestycji lub innym na terenie gminy - wskazanym przez Wójta Gminy Zębowice.

Rozdział 6

Ogólne warunki zabudowy i zagospodarowania terenów

§ 13

1. Na terenach w granicach planu ustala się;

1) Powierzchnie nowych działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej powinny wynosić co najmniej:
   a) w zabudowie wolnostojącej 700m^2
   b) w zabudowie bliźniaczej 460m^2
2) Szerokość frontowa działki powinna wynosić co najmniej 20 m. w zabudowie wolnostojącej oraz 18 m. w zabudowie bliźniaczej.
3) Powierzchnie działek zabudowy mieszkaniowo- usługowej powinny wynosić co najmniej 1200 m^2
3) granice nowych podziałów wewnętrznych terenów o tym samym sposobie użytkowania, oznaczone na rysunku planu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały, określone jako orientacyjne nie są ściśle obowiązujące, dopuszcza się ich zmianę z zastrzeżeniem zachowania szerokości frontu działki budowlanej mierzonej w linii zabudowy, pozwalającej na prawidłowe jej zagospodarowanie. Inny niż na rysunku planu podział nieruchomości powinien uwzględniać zasadę dostępności wyznaczonych działek do komunikacji i uzbrojenia oraz możliwość wykonania innych ustaleń wynikających z uchwały oraz przepisów szczególnych.

2. Ze względu na występujący na obszarze opracowania planu wysoki poziom wód gruntowych nie zaleca się podpiwniczenia budynków.

3. W przypadku działek zabudowanych nie posiadających na rysunku planu określonej nieprzekraczalnej linii zabudowy ustala się:
   a) dla budynku mieszkalnego istniejącego, możliwość utrzymania linii zabudowy wyznaczonej jego frontową elewacją,
   b) dla innych budynków, odległości określić należy zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

4 Tereny dla których plan miejscowy ustala inne od dotychczasowego przeznaczenie, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnego z planem, o ile ich użytkowanie nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych norm emisji do środowiska w zakresie zanieczyszczenia powietrza , gleby, wody i hałasu lub nie stanowi ograniczenia zagospodarowania zgodnego z planem na terenach sąsiednich.

Rozdział 7

Przepisy końcowe

§ 14

1. W sprawach nie określonych ustaleniami niniejszego planu obowiązują przepisy ustaw szczególnych i norm.
2. Normy określone w uchwale ulegają zmianie w przypadku zmiany wartości dopuszczalnych na mocy przepisów szczególnych i obowiązują wówczas wartości określone w przepisach szczególnych.

§ 15

Dla terenów objętych niniejszym planem, zgodnie z art. 36 ust.3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym , ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty w związku ze wzrostem wartości nieruchomości w następującej wysokości :

1) tereny projektowanego budownictwa **MN i MN/U** - 20 %.
2) Tereny projektowanych usług sakralnych oraz kultu religijnego UKR - 30 %
3) Tereny zabudowy zagrodowej **MR** oraz rolnictwa i leśnictwa - 0 %
4) Tereny zieleni infrastruktury technicznej i dróg - 0 %

Przy zbywaniu nieruchomości położonych na terenach określonych niniejszym planem, Wójt Gminy Zębowice pobierze jednorazową opłatę, określoną na wyżej wymienionym poziomie w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Zębowice

§ 17

Uchwała wraz z załącznikami Nr 1-3 podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

§ 18

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
w Zębowicach
Josef Morawietz