

UCHWAŁA NR 113/XVIII/08
RADY GMINY W PAWŁOWICZKACH
DNIA 27 CZERWCA roku

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów produkcji rolnej w
obrębie Pawłowiczki**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity – Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami), art. 17 pkt. 14 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 80 poz. 717 ze zm.) oraz w związku z uchwałą Rady Gminy w Pawłowiczkach Nr 230/XXXVI/05 z dnia 29 grudnia 2005 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów produkcji rolnej w obrębie Pawłowiczki, po stwierdzeniu zgodności ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Pawłowiczki, Rada Gminy w Pawłowiczkach uchwala co następuje :

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów produkcji rolnej w obrębie Pawłowiczki.
2. Integralną częścią planu jest załącznik graficzny, stanowiący załącznik nr 1 oraz załączniki:
Nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu,
Nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

DZIAŁ I
USTALENIA OGÓLNE

§ 2.

Ilekróć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały,
- 2) przepisach szczególnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
- 3) rysunkach planów - należy przez to rozumieć graficzny zapis planów, będących załącznikami graficznymi o których mowa w § 1 ust. 2 ,
- 4) terenie - należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem,
- 5) przeznaczeniu podstawowym terenu - należy przez to rozumieć działalność wyznaczoną do lokalizacji w danym terenie,

- 6) przeznaczeniu uzupełniającym terenu - należy przez to rozumieć działalność inną niż podstawowa, dopuszczoną do lokalizacji na danym terenie,
- 7) przeznaczeniu tymczasowym - należy przez to rozumieć funkcję, która może być ustalona dla terenu w określonym horyzoncie czasowym,
- 8) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni ogólnej zabudowy do powierzchni działki. Przez powierzchnie ogólną zabudowy rozumie się powierzchnie budynku po obrysie pomnożoną przez liczbę kondygnacji budynku.

§ 3.

1. Obowiązującymi ustaleniami rysunku planu są:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 2) oznaczenia funkcji zawarte w par. 10 niniejszej uchwały, przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów,
 - 3) linie rozgraniczające układu komunikacyjnego – dróg i placów wraz z ich oznaczeniami,
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy.
2. Na terenie opracowania planu obowiązują ustalenia przepisów szczególnych oraz innych obowiązujących decyzji.

DZIAŁ II

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

ROZDZIAŁ 1

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej

§ 4.

1. Dopuszcza się lokalizowanie nowej zabudowy zagrodowej na terenach rolnych zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.
2. Dopuszcza się dokonywanie nowych podziałów geodezyjnych pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej dla podzielonych nieruchomości oraz spełnienia warunków jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
3. Uciążliwość prowadzonej działalności produkcyjnej w zakresie emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza oraz nie jonizującego promieniowania elektromagnetycznego, nie może powodować przekroczenia granic własności terenu na jakim jest lokalizowana.
4. Plan nie przewiduje lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 400 m².
5. Dla obsługi komunikacyjnej ustala się tereny dróg określone liniami rozgraniczającymi.

ROZDZIAŁ 2**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu układu komunikacyjnego.**

§ 5

1. Ustala się linie rozgraniczające przestrzeń publiczną w zakresie komunikacji (drogi wraz z urządzeniami pomocniczymi), w liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się:
 - 1) chodniki, ścieżki rowerowe,
 - 2) umieszczanie zieleni izolacyjnej i ozdobnej,
 - 3) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach szczególnych, w oparciu o sporządzone dokumentacje techniczne uzgodnione z zarządcami dróg.

2. Ustala się następująca klasyfikacja dróg:
 - 1) **1 KD(L) - droga lokalna – powiatowa,**
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – w granicach własności zarządcy drogi,
 - b) dopuszcza się remonty przebudowy, modernizacje i inne prace budowlane w istniejących granicach własności zarządcy drogi,
 - c) dopuszcza się poszerzenie linii rozgraniczających drogi,
 - d) szerokość jezdni minimalna: 5,0 m,
 - e) dopuszcza się wprowadzenie zieleni oraz elementów małej architektury,
 - f) określa się minimalną nieprzekraczalną linię zabudowy 8 m dla nowo projektowanych obiektów, od ustalonej na rysunku planu linii rozgraniczającej drogi.

3. Ustala się następującą minimalną liczbę miejsc postojowych:
 - 1) lokale mieszkalne – 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie,
 - 2) zakłady produkcyjne - 50 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych.

ROZDZIAŁ 3**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:**

§ 6

1. **Ustala się ogólne zasady uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną:**
 - 1) Wykonanie trwałego utwardzenia jezdni należy poprzedzić zakończeniem prac związanych z realizacją infrastruktury technicznej zlokalizowanej pod jezdnią.
 - 2) Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg oraz poza układem dróg na działkach inwestora.
 - 3) Wszelkie inwestycje oraz zmiany w zakresie zaopatrzenia w ciepło, wodę, gaz, energię elektryczną, sieć telekomunikacyjną, odprowadzania ścieków oraz lokalizacji urządzeń technicznych na terenie objętym planem wymagają uzyskania warunków technicznych od właściwych administratorów sieci.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) Zaopatrzenie dla celów bytowo - gospodarczych, przeciwpożarowych i grzewczych z istniejącej lub nowo projektowanej sieci wodociągowej.
- 2) Dopuszcza się prowadzenie sieci poza liniami rozgraniczającymi dróg w uzgodnieniu z właścicielami nieruchomości, wymagane jest formalne ustalenie zasad dostępności sieci w sytuacjach awaryjnych lub w celu jej modernizacji.

3. W zakresie odprowadzenia i oczyszczenia ścieków sanitarnych ustala się:

- 1) Zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do gruntu, cieków powierzchniowych oraz podziemnych.
- 2) Dopuszcza się prowadzenie kanalizacji sanitarnej:
 - a) w liniach rozgraniczających dróg, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, za zgodą zarządcy drogi,
 - b) poza liniami rozgraniczającymi dróg w uzgodnieniu z właścicielami nieruchomości, wymagane jest formalne ustalenie zasad dostępności sieci w sytuacjach awaryjnych lub w celu jej modernizacji.
- 3) Dla nieruchomości nie podłączonych do kanalizacji sanitarnej ustala się budowę szczelnych bezodpływowych zbiorników lub oczyszczalni przydomowych.

4. W zakresie odprowadzenia wód deszczowych ustala się:

prowadzone w liniach rozgraniczających ulic, odprowadzenie wód opadowych za pomocą projektowanych kolektorów, do istniejących rowów (za zgodą ich zarządcy).

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) Zaopatrzenie w gaz ziemny istniejącej i planowanej zabudowy powinno być poprzedzone analizą, z której będzie wynikać zasadność realizacji inwestycji (uzyskanie opłacalnych wskaźników ekonomicznych).
- 2) Realizacja sieci gazowej, po stwierdzeniu opłacalności inwestowania, wymaga uzyskania od dostawcy gazu warunków technicznych przyłączenia zgodnie z przepisami Prawa Energetycznego.
- 3) Dopuszcza się doprowadzenie sieci gazowej również pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy w przypadku braku możliwości zlokalizowania sieci w obrębie linii rozgraniczających dróg.

6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

dopuszcza się wykorzystywanie nieuciążliwych źródeł ciepła – energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego lub innych niekonwencjonalnych źródeł energii cieplnej.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) Dopuszcza się lokalizowanie stacji transformatorowych na działkach inwestorów, z zachowaniem warunków technicznych wydanych przez zarządcę sieci energetycznej.
- 2) Dopuszcza się przebiegi lokalnych linii elektroenergetycznych na terenach przewidzianych pod rozwój zabudowy- w liniach rozgraniczających dróg i ulic, oraz poza pasem drogowym.

- 3) Rozbudowę, budowę nowej, przebudowę i zmiany przebiegu istniejącej sieci kablowej i napowietrznej elektrycznej średniego i niskiego napięcia wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi dla zasilenia terenów należy prowadzić według technicznych warunków przyłączenia, z zachowaniem normatywnych odległości od budynków i od innych sieci infrastruktury podziemnej.
- 4) Do istniejących oraz projektowanych urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych, należy zapewnić możliwość dojazdu oraz swobodnego dostępu dla ich zarządcy w celu sprawowania nadzoru technicznego, remontu, przebudowy.
- 5) Wzdłuż linii napowietrznej 15 kV obowiązuje strefa techniczna o szerokości 8 m od osi linii, w strefie tej obowiązują przepisy szczególne, warunki techniczne sieci.

8. W zakresie zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną ustala się:

rozbudowę linii telekomunikacyjnych zgodnie z obowiązującymi przepisami.

9. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów:

- 1) Ustala się obowiązek gromadzenia stałych odpadów bytowo - gospodarczych do szczelnych pojemników kontenerów zlokalizowanych przy posesjach, przy zapewnieniu ich systematycznego wywozu na gminne wysypisko odpadów komunalnych.
- 2) Odpady przemysłowe należy deponować zgodnie programem gospodarki odpadami.

ROZDZIAŁ 4**Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego, zabytków
oraz dóbr kultury współczesnej****§ 7**

Wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej, i wymagają zgłoszenia do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub administracji lokalnej. Ratownicze badania archeologiczne prowadzi się zgodnie z przepisami szczególnymi.

ROZDZIAŁ 5**Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz sposoby zagospodarowania
terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych
przepisów:****§ 8**

1. Wzdłuż cieków wodnych ustala się obowiązek zachowania 5 metrów strefy wolnej od zainwestowania i zieleni wysokiej w celu zapewnienia możliwości prowadzenia prac konserwacyjnych odpowiednim służbom melioracyjnym. Dla potoków ustala się dodatkowo zakaz lokalizowania nowej zabudowy w odległości 20 m od linii brzegowej.
2. Na terenie objętym opracowaniem planu ustala się obowiązek zapewnienia funkcjonowania istniejącej sieci drenarskiej.

3. Teren położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 332 „Subniecka Kędzierzyńsko – Głubczycka”

ROZDZIAŁ 6

Zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane.

§ 9

1. Ustala się minimalne szerokości frontu działki budowlanej 20 m.
2. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek pod zabudowę 1000m².
3. Dopuszcza się wydzielanie mniejszych podziałów nieruchomości na cele infrastruktury technicznej i terenów komunikacji.

ROZDZIAŁ 7

Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów.

§ 10.

1. Dla terenów oznaczonych symbolami od 1 P/RU, 2P/RU ustala się:
 - 1) Przeznaczenie podstawowe - **tereny zabudowy produkcyjnej, przetwórczej, usługowej oraz produkcji rolniczej, obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.**
 - 2) Przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące w tym: drogi wewnętrzne prywatne, drogi dojazdowe, miejsca postojowe, infrastruktura techniczna, obiekty gospodarcze i garażowe,
 - b) obiekty małej architektury,
 - c) zieleń izolacyjna,
 - d) obiekty usług handlu i gastronomi,
 - e) obiekty obsługi technicznej i transportowej,
 - f) bazy, składy i magazyny.
 - 3) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszcza się sytuowanie w obrębie elementów reklamowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
 - b) ustala się obowiązek zagospodarowania granic terenu zielenią izolacyjną,
 - c) ustala się obowiązek stosowania rozwiązań technicznych ograniczających uciążliwości zakładu.
 - 4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość modernizowanej lub nowobudowanej zabudowy nie może przekroczyć 14 m licząc od poziomu terenu do okapu dachu, dopuszcza się kominy maszty i silosy przekraczające maksymalną wysokość zabudowy,
 - b) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 70 % powierzchni działek, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie,
 - c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,5,
 - d) dopuszcza się dachy płaskie i spadowe, nie przekraczające 45 °,
 - e) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla terenów z istniejącymi budynkami zgodnie z rysunkiem planu, jeżeli rysunek planu nie ustala obowiązują przepisy szczególne.

2. Dla terenów oznaczonych symbolami: 1 RU, 2 RU ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe - **tereny produkcji rolniczej, obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych**
- 2) Przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące w tym: drogi wewnętrzne prywatne, drogi dojazdowe, miejsca postojowe, infrastruktura techniczna, obiekty gospodarcze i garażowe,
 - b) obiekty małej architektury,
 - c) zieleń izolacyjna.
- 3) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszcza się sytuowanie w obrębie elementów reklamowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
 - b) ustala się obowiązek zagospodarowania granic terenu zielenią izolacyjną,
 - c) ustala się obowiązek stosowania rozwiązań technicznych ograniczających uciążliwości zakładu.
- 4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość modernizowanej lub nowobudowanej zabudowy nie może przekroczyć 14 m licząc od poziomu terenu do okapu dachu, dopuszcza się kominy maszty i silosy przekraczające maksymalną wysokość zabudowy,
 - b) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 70 % powierzchni działek, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie,
 - c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,5,
 - d) dopuszcza się dachy płaskie i spadowe, nie przekraczające 45 °.
 - e) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla terenów z istniejącymi budynkami zgodnie z rysunkiem planu, jeżeli rysunek planu nie ustala obowiązujących przepisów szczególnych.

3. Dla terenu oznaczone symbolem: 1 R, 2 R ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe – **tereny rolne**
- 2) Dopuszcza się:
 - a) istniejące i nowo wydzielane drogi gospodarcze transportu rolnego,
 - b) prowadzenie sieci i obiektów napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, oraz prowadzenie utwardzonych dróg dojazdowych i gospodarczych,
 - c) lokalizację zbiorników wodnych, których realizacja nie wpłynie niekorzystnie na stosunki gruntowo - wodne obszarów przyległych, z wyłączeniem strefy ochronnej gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia.
 - d) lokalizowanie zabudowy związanej z produkcją rolniczą, zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - e) zalesianie gruntów rolnych pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych.

DZIAŁ III
USTALENIA KOŃCOWE

§ 11

Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty zgodnie z art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15 %.

§ 12

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pawłowiczki .

§ 13

Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.