

UCHWAŁA RADY MIEJSKIEJ W OŁAWIE
NR XLI/308/09

z dnia 21 grudnia 2009 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego obszaru położonego w Oławie w osiedlu Nowy Otok**

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, ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, ze zm.) oraz w nawiązaniu do uchwały nr VI/44/07 Rady Miejskiej w Oławie z dnia 28 lutego 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centralnej części osiedla Nowy Otok w Oławie, po stwierdzeniu zgodności ustaleń projektu planu z zapisem „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Oława” uchwalonym uchwałą Rady Miejskiej nr XLI/307/09 z dnia 21 grudnia 2009 r. Rada Miejska uchwała, co następuje:

ROZDZIAŁ I

PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic: Nowy Otok, Perłowej, Rubinowej, Szmaragdowej, stanowiących centralną część osiedla Nowy Otok w Oławie, w granicach określonych na załączniku graficznym do uchwały, zwany dalej w skrócie **MPZP NOWY OTOK CENTRUM OSIEDLA**.

§ 2. Ustalenia planu wyrażone są w postaci:

1. rysunku planu w skali 1:2000 stanowiącego załącznik graficzny do niniejszej uchwały, obowiązującego w zakresie: granic obszaru objętego planem, funkcji terenów, linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach, granic stref ochronnych od napowietrznych linii energetycznych wysokiego napięcia 110kV, stref ochronnych od napowietrznych linii energetycznych średniego napięcia, granic stref ochronnych od gazociągu wysokiego ciśnienia, nieprzekraczalnych linii zabudowy, granicy strefy „B” ochrony konserwatorskiej oraz granicy strefy ochrony zabytków archeologicznych i lokalizacji obiektów wpisanych do ewidencji zabytków;

2. zasad zagospodarowania terenów określonych w rozdziale II niniejszej uchwały;

3. zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej określonych w rozdziale III niniejszej uchwały;

4. zasad ochrony środowiska określonych w rozdziale IV niniejszej uchwały;

5. zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków określonych w rozdziale V niniejszej uchwały.

§ 3. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. **planie** – należy przez to rozumieć MPZP NOWY OTOK CENTRUM OSIEDLA, o którym mowa w § 1 uchwały;

2. **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek w skali 1:2000 stanowiący integralną część niniejszej uchwały;

3. **terenie** – należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem funkcji zgodnie z oznaczeniami graficznymi określonymi w legendzie;

4. **funkcji terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu;

5. **funkcji wiodącej terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie większej niż 50% powierzchni działki lub większej niż 50% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce;

6. **objektach pomocniczych** – należy przez to rozumieć garaże, budynki gospodarcze oraz wiaty;

7. **objektach infrastruktury towarzyszącej** – należy przez to rozumieć obiekty małej architektury, przyłącza infrastruktury technicznej oraz niezbędne urządzenia budowlane;

8. **ilości kondygnacji** – należy przez to rozumieć ilość kondygnacji naziemnych nie licząc piwnic;

9. **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię pod budynkami w obrysie ścian zewnętrznych;

10. **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć zewnętrzny obrys budynku, nie licząc schodów, gzymsów, dachów nad wejściem, okapów oraz balkonów i loggi; nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym kontenerowych stacji transformatorowych;

11. **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, z którą zgodna musi być elewacja frontowa na co najmniej 60% jej długości na wysokości parteru, nie licząc schodów, gzymsów, dachów nad wejściem; w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej „B” elewacja frontowa musi być zgodna z obowiązującą linią zabudowy na całej długości; nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym kontenerowych stacji transformatorowych;

12. **gabarytach kolidujących z krajobrazem** – należy przez to rozumieć gabaryty obiektu, którego wysokość i szerokość lub długość w rzucie poziomym przekracza w sposób wyraźny – o 50% rozmiary sąsiadującej zabudowy, (nie dotyczy wież kościelnych);

13. **nieuciążliwej zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć inwestycje niezaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko lub wymagające sporządzenia rapor-

tu, zgodnie z wymogami stosownych przepisów o ochronie środowiska, oraz przedsięwzięć, dla których sporządzony raport nie stwierdza zagrożeń środowiskowych dla sąsiadującej zabudowy;

14.nieuciążliwych usługach w zabudowie mieszkaniowej – należy przez to rozumieć usługi niepowodujące żadnego dyskomfortu dla mieszkańców, nieemitujące hałasu, pyłów, gazów i uciążliwych zapachów: biura, usługi kultury, handel, gastronomia bez lokali tanecznych, naprawa sprzętu RTV i AGD, inne naprawy za wyjątkiem napraw samochodów, usługi krawieckie, dziewiarskie, kosmetyczne, gabinety lekarskie, pracownie projektowe, pokoje noclegowe do wynajęcia, i inne niewymagające parkingów dla ilości większej niż 5 pojazdów;

15.urządzeniach i sieci infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć drogi i ulice wewnętrzne, miejsca parkingowe, przyłącza pod i nadziemne do sieci w ulicach, studnie, przepompownie, odstojniki, trafostacje i inne – bez stacji telefonii bezprzewodowej.

16.zabudowa jednorodzinna – należy przez to rozumieć realizację jednego budynku mieszkalnego: wolno stojącego, bliźniaczego i szeregowego na jednej działce. Każdy z segmentów mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej i szeregowej winien być zlokalizowany na odrębnej działce budowlanej.

17.środkach ochrony czynnej – należy przez to rozumieć urządzenia i obiekty służące ochronie przed emisją ponadnormatywnego poziomu hałasu pochodzącego z terenów komunikacji samochodowej: ekrany akustyczne o różnej konstrukcji i wysokości, wały ziemne z zielenią, pasy zieleni zwartej o charakterze izolacyjnym;

18.komunikacji wewnętrznej – należy przez to rozumieć wydzielenie i realizację ulic wewnętrznych i dojazdów do obiektów, a także: placów manewrowych, chodników, dojazdów pieszo-jezdnymi, ścieżek rowerowych i parkingów oraz urządzeń służących podczyszczaniu i odprowadzaniu wód deszczowych z terenów komunikacji – realizowanych staraniem i na koszt inwestora lub inwestorów oraz na ich terenie;

19.architekturze współczesnej – należy przez to rozumieć rodzaj architektury zgodny ze współcześnie stosowanymi formami, wykończeniem, detalem, materiałami budowlanymi i który nie nawiązuje do architektury tradycyjnej;

20.budynku lub obiektu użyteczności publicznej – należy przez to rozumieć budynek lub obiekt przeznaczony na potrzeby kultury, kultu religijnego, oświaty, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, obsługi bankowej, handlu, gastronomii, usług turystyki, sportu, świadczenia usług pocztowych lub telekomunikacyjnych oraz inny ogólnodostępny budynek przeznaczony do wykonywania podobnych funkcji, w tym także budynek biurowy i socjalny;

21.zabudowie, budynkach lub obiektach istniejących – należy przez to rozumieć tereny zabudowane, budynki lub obiekty istniejące w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały;

22.zabudowie jednorodzinnej – należy przez to rozumieć realizację jednego budynku mieszkalnego: wolno stojącego, bliźniaczego i szeregowego na jednej działce. Każdy z segmentów mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej i szeregowej winien być zlokalizowany na odrębnej działce budowlanej.

ROZDZIAŁ II

ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

§ 4. Ustalenia ogólne w zakresie zasad zabudowy oraz zagospodarowania terenu

1. Wyznacza się tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania, oznaczone na rysunku planu symbolami składającymi się z oznaczeń literowych i cyfrowych,

2. Oznaczenie cyfrowe oznacza kolejną liczbę porządkową terenu.

3. Oznaczenie literowe umieszczone za oznaczeniem cyfrowym oznacza funkcję terenu.

4. Wyznacza się następujące funkcje terenu:

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) MNU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- 3) U – tereny zabudowy usługowej,
- 4) UK – tereny usług kultury,
- 5) US – tereny usług sportu i rekreacji,
- 6) U/P – tereny obiektów usługowych, produkcyjnych, składów i magazynów,
- 7) ZP – tereny zieleni parkowej,
- 8) ZL – tereny lasów,
- 9) ZD – tereny ogrodów działkowych,
- 10) R – tereny upraw polowych,
- 11) EE – obiekty i urządzenia uzbrojenia technicznego – energetyka,
- 12) W – obiekty i urządzenia uzbrojenia technicznego – zaopatrzenia w wodę,
- 13) G – obiekty i urządzenia uzbrojenia technicznego – zaopatrzenia w gaz,
- 14) KS – tereny urządzeń obsługi komunikacji drogowej – parkingi,
- 15) KK – tereny komunikacji kolejowej,
- 16) KDGP, KDG, KDZ, KDL, KDD i KPJ – tereny publicznej komunikacji drogowej i pieszo-jezdnej,
- 17) KDW – tereny wewnętrznej komunikacji drogowej,

5. W granicach planu obowiązują następujące ustalenia ogólne dotyczące zasad zagospodarowania terenów:

- 1) Za zgodną z planem uznaje się przebudowę dachów płaskich na spadkowe zgodne z ustaleniami dla danego terenu.

- 2) Dopuszcza się przebudowę istniejących budynków zgodnie z ich gabarytem i kształtem istniejącym w momencie wejścia w życie niniejszego planu.
- 3) Określone w § 5 uchwały ustalenia dotyczące kąta nachylenia połaci dachowych odnoszą się do głównych połaci dachowych w nowych budynkach i obowiązują na co najmniej 60% powierzchni rzutu całego budynku w obrysie ścian zewnętrznych. Pozostałe 40% powierzchni rzutu budynku może być przekryte w inny sposób, bez zachowania określonego kąta nachylenia. Ustalenia dotyczące kąta nachylenia połaci dachowych nie dotyczą budynków pomocniczych oraz rozbudowywanych części istniejących budynków o kątach nachylenia dachów niezgodnych z określonymi w uchwale.
- 4) Określone w § 5 uchwały ustalenia dotyczące kąta nachylenia połaci dachowych w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej „B” i w sąsiadujących terenach odnoszą się do głównych połaci dachowych w nowych budynkach i obowiązują na co najmniej 70% powierzchni rzutu całego budynku w obrysie ścian zewnętrznych. Pozostałe 30% powierzchni rzutu budynku może być przekryte w inny sposób, bez zachowania określonego kąta nachylenia. Ustalenia dotyczące kąta nachylenia połaci dachowych dotyczą również budynków pomocniczych oraz rozbudowywanych części istniejących budynków;
- 5) Za zgodną z planem uznaje się realizację w dachach budynków mieszkalnych i usługowych: naczółków, lukarn, wykuszów dachowych – facjatek, okien połaciowych.
- 6) Obowiązuje zakaz lokalizowania budynków i urządzeń o gabarytach kolidujących z krajobrazem.
- 7) Obowiązuje kolorystyka ścian w kolorach jasnych od bieli, poprzez żółć do beżów i odcieni kremowych i jasnych brązów; zakaz używania kolorów fioletowych, pomarańczowych, czerwonych, niebieskich i zielonych.
- 8) Dla nowych budynków oraz rozbudowywanych części budynków istniejących położonych w obrębie obszarów zainwestowanych, obowiązują określone na rysunku planu obowiązujące lub nieprzekraczalne linie zabudowy, w odległości min. 6,0 m od linii rozgraniczającej dróg oznaczonych symbolami: KDD, KDL, KDZ, KDGP, chyba że na rysunku planu oznaczono inaczej.
- 9) Za zgodą zarządcy drogi dopuszcza się usytuowanie obiektów budowlanych niebędących budynkami w odległości mniejszej niż określone w pkt 7.
- 10) Brak określonych linii zabudowy oznacza realizację zgodnie z wymogami prawa budowlanego.
- 11) Obowiązujące oraz nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.
- 12) Nowe dojazdy powstałe z wtórnych podziałów terenów na działki budowlane nie mogą być węższe niż 8,0 m.
- 13) Określone w planie minimalne powierzchnie wydzielanych działek nie dotyczą działek przeznaczonych na realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacji.
- 14) Wydzielanie terenów pod poszerzenie istniejących dróg i ulic może następować stopniowo i na terenach zainwestowanych dopuszcza się miejscowe, czasowe, zawężenie szerokości dróg i ulic w liniach rozgraniczających do czasu uzyskania możliwości przejęcia nieruchomości na ten cel. Nie dotyczy terenów niezainwestowanych i wolnych od urządzeń i obiektów istniejących w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały.
- 15) Na całym obszarze objętym planem obowiązuje zakaz stosowania okładzin ścian zewnętrznych z tworzywa sztucznego (nie dotyczy terenów od 4U, 5U, 6U oraz 1U/P) oraz zakaz ogrodzeń pełnych i betonowych prefabrykowanych.
- 16) Określone w niniejszej uchwale zasady podziału terenów na działki budowlane dotyczą wyłącznie podziałów innych niż określone na rysunku planu.
- 17) Ustalenia dotyczące wysokości budynków nie dotyczą budynków istniejących.
- 18) Po wejściu w życie niniejszej uchwały istniejące budynki lub ich części położone pomiędzy linią rozgraniczającą ulicę a linią zabudowy mogą być remontowane i przebudowywane za zgodą zarządcy drogi, z zakazem ich rozbudowy i odbudowy w wypadku zniszczenia (nie dotyczy obiektów w strefie „B”);
- 19) Do czasu skablowania lub likwidacji napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia obowiązuje zakaz zabudowy w strefie bezpieczeństwa o szerokości 5,0 m od osi linii w obu kierunkach;
- 20) W odległości 10,0 m od terenu 1ZL obowiązuje strefa ochronna, w granicach której wyklucza się lokalizację budynku mieszkalnego;
- 21) Dla nowych inwestycji położonych przy ulicy Nowy Otok obowiązuje zakaz obsługi bezpośredniej z drogi 1KDG i 2KDG (2KDZ) lub obsługa dopuszczona wyłącznie na warunkach określonych przez zarządcę drogi.

§ 5. Przeznaczenie terenów, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od **1MN do 30MN**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) Funkcja wiodąca terenu: **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**;
- 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
 - a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej bez zwiększania obsady zwierząt inwentarskich,
 - c) lokalizację obiektów pomocniczych – w strefie ochrony konserwatorskiej „B” wyklucza się wiaty,

- d) lokalizację obiektów infrastruktury towarzyszącej;
- 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
 - a) lokalizację usług wbudowanych w budynkach mieszkalnych,
 - b) lokalizację obiektów usługowych jako towarzyszących zabudowie mieszkaniowej o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej powierzchni zabudowy pod budynkami mieszkalnymi – z wyłączeniem terenów objętych strefą „B”;
 - c) prowadzenie działalności gospodarczej w istniejących budynkach gospodarczych, również w terenach objętych strefą ochrony konserwatorskiej „B”;
 - d) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 4) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wyłącznie jako wolno stojąca lub bliźniacza,
 - b) powierzchnia zabudowy max 25% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna min. 40% powierzchni działki, dla działek z obiektem usługowym min. 25%,
 - d) powierzchnia usług wbudowanych w budynkach mieszkalnych max 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
 - e) budynki mieszkalne dwukondygnacyjne, nie wliczając piwnic, w tym jedna kondygnacja w poddaszu użytkowym, o wysokości nie przekraczającej 10,0m od powierzchni terenu do kalenicy dachu,
 - f) w terenach 27MN, 28MN, 29MN, 30MN dopuszcza się budynki parterowe,
 - g) obowiązują dachy budynków mieszkalnych w formie dwu lub wielospadowej o kątach nachylenia połaci 30–45°,
 - h) w terenach 28MN, 29MN, 30MN dopuszcza się dachy płaskie,
 - i) wysokość obiektów pomocniczych max 7,0m,
 - j) obowiązuje pokrycie budynków dachówką ceramiczną lub innym materiałem imitującym dachówkę,
 - k) dopuszcza się dachy mansardowe, lukarny, których nie dotyczy powyżej określony kąt nachylenia połaci,
 - l) ponadto w terenach objętych oznaczoną na rysunku planu strefą ochrony konserwatorskiej „B” i w bezpośrednim sąsiedztwie – w terenach 5MN, 6MN, 7MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 23MN, 24MN, 26MN obowiązują zasady zawarte w § 15,
 - obowiązują dachy budynków mieszkalnych i pomocniczych w formie dwuspadowej jednakowych kątach nachylenia połaci dachowych od 38° do 45°, kryte dachówką,
 - budynki mieszkalne dwukondygnacyjne, nie wliczając piwnic, w tym jedna kondygnacja w poddaszu użytkowym, o wysokości nieprzekraczającej 10,0 m od powierzchni terenu do kalenicy dachu,
 - m) obowiązuje podział na działki budowlane mieszkaniowe zgodny z rysunkiem planu, dopuszcza się korektę podziału przy zachowaniu powierzchni działki nie mniejszej niż 600 m².

2. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **od 1MNU do 7MNU**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) Funkcja wiodąca terenu: **tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej**;
- 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
 - a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z nieuciążliwą zabudową usługową,
 - b) lokalizację nieuciążliwej zabudowy usługowej z rezygnacją z zabudowy mieszkaniowej,
 - c) lokalizację obiektów pomocniczych,
 - d) lokalizację obiektów infrastruktury towarzyszącej;
- 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 4) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zabudowa usługowa może być realizowana jako wbudowana w obiekt mieszkalny lub odrębnie, jako wolno stojąca lub złączona z obiektem mieszkaniowym,
 - b) powierzchnia zabudowy max 40% powierzchni działki, przy rezygnacji z funkcji mieszkaniowej – 60%,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna min. 25% powierzchni działki, przy rezygnacji z funkcji mieszkaniowej – 15%,
 - d) wysokość budynków mieszkalnych i usługowych max 12,0 m od powierzchni terenu do kalenicy dachu,
 - e) wysokość obiektów pomocniczych max 8,0 m,
 - f) dopuszcza się sytuowanie obiektów pomocniczych bezpośrednio przy granicy działki z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy,
 - g) obowiązują dachy budynków mieszkalnych w formie dwu- lub wielospadowej o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°,
 - h) w budynkach mieszkalnych dopuszcza się dachy mansardowe,
 - i) obowiązuje pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub innym materiałem imitującym dachówkę,
 - j) dachy budynków usługowych oraz dachy budynków pomocniczych obowiązują w formie dwu- lub wielospadowej o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych nieprzekraczających od 30° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub innym materiałem imitującym dachówkę, dla obiektów o powierzchni zabudowy poniżej 100 m² dopuszcza się dachy płaskie,

k) obowiązuje podział na działki budowlane mieszkaniowe zgodny z rysunkiem planu, dopuszcza się korektę podziału przy zachowaniu powierzchni działki nie mniejszej niż 900 m².

3. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **od 8MNU do 12MNU**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) Funkcja wiodąca terenu: **tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej**;

2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:

- a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z nieuciążliwą zabudową usługową,
- b) lokalizację nieuciążliwej zabudowy usługowej z rezygnacją z zabudowy mieszkaniowej,
- c) lokalizację zabudowy usługowej w połączeniu z terenami 4U, 5U, 6U (nie dotyczy 8MNU),
- d) lokalizację zabudowy mieszkaniowej z rezygnacją z zabudowy usługowej (nie dotyczy 8MNU),
- e) lokalizację obiektów pomocniczych,
- f) lokalizację obiektów infrastruktury towarzyszącej;

3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;

4) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) Dla terenu 8MNU od strony ulicy 1KDZ – Szmaragdowej: obiekt lub obiekty stanowiące część zespołu zabudowy usługowej w formie obudowanego placu publicznego:

- obiekty usługowe złączone elewacjami bocznymi z obiektami na działkach sąsiednich lub jeden obiekt na całym terenie 8MNU,
- obiekty dwu lub trzykondygnacyjne,
- dopuszcza się mieszkania na drugiej i trzeciej (w poddaszu użytkowym) kondygnacji,
- architektura współczesna uwzględniająca wcześniej zrealizowaną zabudowę sąsiadującą (jeśli będzie wcześniejsza),
- dachy spadkowe o jednakowych kątach nachylenia połaci dachowych lub płaskie,
- oznaczona linia zabudowy obowiązuje dla 60% elewacji frontowej obiektu w parterze, możliwe przejście pod budynkiem do usług zlokalizowanych w głębi działki, w drugim rzędzie zabudowy, pozostałe 40% może być wycofane w głąb działki;
- obowiązuje zakaz grodzenia terenu od strony ulicy Szmaragdowej i dostęp klientów do obiektu usługowego z placu,
- plac przed obiektem o skomponowanej nawierzchni; ogródki kawiarniane i inne elementy małej architektury stałe i sezonowe,
- wysokość budynków usługowych 9,0–12,0 m ,
- obiekty pomocnicze na zapleczu,
- wysokość obiektów pomocniczych max 7,0m,
- powierzchnia zabudowy max 60% powierzchni działki,
- powierzchnia biologicznie czynna min. 20% powierzchni działki,
- obsługa komunikacyjna zaopatrzenia i place manewrowe oraz parkingi z ulicy wewnętrznej 5KDW,
- od strony ul. Szmaragdowej parking dla klientów,
- w obrębie strefy 65 m od gazociągu zakaz lokalizacji budynków użyteczności publicznej,
- podział na działki inwestycyjne przy zachowaniu powierzchni działki nie mniejszej niż 2000,0 m²,

b) dla terenu 8MNU od strony ulicy 5KDW: zabudowa usługowa – kontynuacja usługi położonej przy ulicy Szmaragdowej lub – w wypadku kiedy w obiekcie usługowym nie ma mieszkań – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca związana z zabudową usługową przy ulicy Szmaragdowej,

c) Dla terenów 9MNU–12MNU:

- zabudowa usługowa może być realizowana jako wbudowana w obiekt mieszkalny, złączona z obiektem mieszkaniowym lub odrębnie jako wolno stojąca,
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca,
- w obrębie strefy 65 m od gazociągu zakaz lokalizacji budynków użyteczności publicznej dopuszcza się usługi niewymagające obsługi klientów,
- powierzchnia zabudowy max 40%, przy rezygnacji z funkcji mieszkaniowej – 60%,
- powierzchnia biologicznie czynna min. 25%, przy rezygnacji z funkcji mieszkaniowej – 15%,
- wysokość budynków mieszkalnych i usługowych max 12,0 m,
- wysokość obiektów pomocniczych max 8,0 m,
- dopuszcza się sytuowanie obiektów pomocniczych bezpośrednio przy granicy działki z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy,
- dachy budynków mieszkalnych w formie dwu- lub wielospadowej o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°, dopuszcza się dachy mansardowe i płaskie,
- podział na działki budowlane zgodny z rysunkiem planu, dopuszcza się korektę podziału przy zachowaniu powierzchni działki nie mniejszej niż 800 m², nie dotyczy fragmentów działek przeznaczonych na wymianę,

4. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1U**, dla którego obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1) Funkcja wiodąca terenu: teren zabudowy usługowej;

2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:

- a) lokalizację nieuciążliwej zabudowy usługowej o charakterze komercyjnym,
 - b) lokalizację niezbędnych obiektów pomocniczych,
 - c) lokalizację obiektów infrastruktury towarzyszącej;
- 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 4) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy max 50% powierzchni działki budowlanej,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna min. 10% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wysokość budynków usługowych max 12,0m, a obiektów pomocniczych 8,0 m od powierzchni terenu do kalenicy dachu,
 - d) obsługa komunikacyjna i parking z ulicy 3KDL.

5. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **2U**, dla którego obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) Funkcja wiodąca terenu: **teren zabudowy usługowej**;
- 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
 - a) lokalizację nieuciążliwej zabudowy usługowej o charakterze komercyjnym: handel gastronomia,
 - b) lokalizację niezbędnych obiektów pomocniczych,
 - c) lokalizację obiektów infrastruktury towarzyszącej;
- 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 4) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy max 60% powierzchni działki budowlanej,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna min. 20% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wysokość budynków usługowych max 12,0 m, a obiektów pomocniczych 8,0 m od powierzchni terenu do kalenicy dachu,
 - d) obsługa komunikacyjna i parking z ulicy 1 KDZ.

6. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **3U**, dla którego obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) Funkcja wiodąca terenu: **teren zabudowy usługowej**;
- 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
 - a) lokalizację nieuciążliwej zabudowy usługowej o charakterze komercyjnym: handel gastronomia, usługi kultury, zdrowia, oświaty, rzemiosła, hotel, zajazd i inne,
 - b) lokalizację niezbędnych obiektów pomocniczych,
 - c) lokalizację zieleni urządzonej,
 - d) lokalizację obiektów infrastruktury towarzyszącej;
 - e) obowiązuje zakaz lokalizacji szrotów, hurtowni i obiektów usług napraw samochodów,
- 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 4) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) Od strony ulicy 1KDZ – Szmaragdowej obiekt stanowiący część zespołu zabudowy usługowej w formie obudowanego placu publicznego:
 - obiekt usługowy złączony elewacją boczną z obiektem na działce sąsiedniej,
 - architektura współczesna uwzględniająca wcześniej zrealizowaną zabudowę sąsiadującą (jeśli będzie wcześniejsza),
 - dachy spadkowe o jednakowych kątach nachylenia połaci dachowych lub płaskie,
 - linia zabudowy obowiązuje dla 60% elewacji frontowej obiektu w parterze, możliwe przejście pod budynkiem do usług zlokalizowanych w głębi działki, w drugim rzędzie zabudowy, pozostałe 40% może być wycofane w głąb działki;
 - obowiązuje zakaz grodzenia terenu od strony ulicy Szmaragdowej i dostęp klientów do obiektu usługowego z placu,
 - plac przed obiektem o skomponowanej nawierzchni; ogródki kawiarniane i inne elementy małej architektury stałe i sezonowe,
 - wysokość budynków usługowych 9,0–12,0 m ,
 - obiekty pomocnicze na zapleczu,
 - wysokość obiektów pomocniczych max 7,0 m,
 - b) powierzchnia zabudowy max 60% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna min. 20% powierzchni działki,
 - d) obsługa komunikacyjna i parking z ulicy wewnętrznej 5KDW, w razie przesunięcia ulicy 5KDW w kierunku północnym obowiązuje również przesunięcie linii zabudowy o tę samą odległość od ulicy.

7. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **od 4U do 6U**, dla których obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) Funkcja wiodąca terenu: **tereny nieuciążliwej zabudowy usługowej**;
- 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
 - a) lokalizację zabudowy usługowej o charakterze komercyjnym,
 - b) dopuszcza się obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
 - c) lokalizację niezbędnych obiektów pomocniczych,
 - d) lokalizację obiektów infrastruktury towarzyszącej;
- 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 4) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) od strony ulicy 1KDGP obiekty usługowe odrębne lub złączone elewacjami bocznymi, elewacje frontowe od ulicy,
- b) architektura współczesna, dachy płaskie,
- c) reklamy wyłącznie na budynkach,
- d) w obrębie strefy 65 m od gazociągu zakaz lokalizacji obiektów użyteczności publicznej,
- e) powierzchnia zabudowy max 50% powierzchni działki ,
- f) powierzchnia biologicznie czynna min. 20% powierzchni działki,
- g) wysokość budynków usługowych max 15,0 m, a obiektów pomocniczych 8,0 m,
- h) w zabudowie wzdłuż drogi 1KDGP należy stosować technologie i materiały budowlane przeciwdziałające negatywnemu wpływowi hałasu w związku z możliwością występowania uciążliwości akustycznej
- i) w razie przesunięcia ulicy 5KDW w kierunku północnym obowiązuje również przesunięcie linii zabudowy o tę samą odległość od ulicy.

8. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem: **1UK**, dla którego obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) Funkcja wiodąca terenu: **teren usług kultury;**
- 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
 - a) lokalizację zabudowy usługowej o charakterze usług sakralnych,
 - b) lokalizację towarzyszącej funkcji mieszkaniowej – plebanii,
 - c) lokalizację niezbędnych obiektów pomocniczych,
 - d) lokalizację obiektów infrastruktury towarzyszącej;
- 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 4) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) powierzchnia zabudowy max 40% powierzchni działki,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna min. 25% powierzchni działki,
 - c) maksymalna wysokość obiektów pomocniczych 8,0 m,
 - d) docelowo wejście główne od strony ulicy 1KDZ, wskazane wyeksponowanie wejścia i otwarcie przejścia dla pieszych.

9. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem: **1U/P**, dla którego obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) Funkcja wiodąca terenu: **tereny obiektów usługowych, produkcyjnych, składów i magazynów;**
- 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
 - a) lokalizację zabudowy usługowej i magazynowej,
 - b) lokalizację baz i składów,
 - c) lokalizację budynków zaplecza biurowo-socjalno-administracyjnego,
 - d) zakaz lokalizacji obiektów mieszkalnych,
 - e) zakaz lokalizacji obiektów mogących mieć negatywny wpływ na sąsiadujące ujęcia wody,
 - f) lokalizację obiektów pomocniczych,
 - g) lokalizację obiektów infrastruktury towarzyszącej;
- 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
 - a) lokalizację zabudowy produkcyjnej,
 - b) lokalizację komunikacji wewnętrznej,
 - c) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 4) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) powierzchnia zabudowy max 50% powierzchni działki,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna min. 20% powierzchni działki,
 - c) wysokość budynków produkcyjnych, magazynowych i usługowych max 15,0 m,
 - d) wysokość obiektów pomocniczych oraz wolno stojących budynków zaplecza max 8,0 m,
 - e) przy zagospodarowaniu terenów lub ich podziale należy uwzględnić istniejące sieci uzbrojenia podziemnego i zapewnić do nich dostęp.

10. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem: **2U/P**, dla którego obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) Funkcja wiodąca terenu: **tereny nieuciążliwych obiektów usługowych, składów i magazynów;**
- 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
 - a) lokalizację nieuciążliwej komercyjnej zabudowy usługowej z uwzględnieniem odległości od gazociągu,
 - b) zachowanie istniejącego budynku mieszkalnego,
 - c) lokalizację obiektów pomocniczych,
 - d) lokalizację obiektów infrastruktury towarzyszącej;
- 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
 - a) utrzymanie istniejącej funkcji produkcyjnej jako tymczasowej do czasu przeniesienia zakładu w inne miejsce,
 - b) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 4) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) powierzchnia zabudowy max 30% powierzchni działki,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna min. 30% powierzchni działki,
 - c) nowe i modernizowane obiekty winny uwzględniać strefy od gazociągu,

d) wysokość budynków max 10,0 m dachy dwuspadowe,

11. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **1US, 2US**, dla których obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) Funkcja wiodąca terenu: **tereny usług sportu i rekreacji**;
- 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się: lokalizację urządzeń i obiektów sportu i rekreacji – boisk sportowych, kortów tenisowych, placów zabaw wraz z infrastrukturą towarzyszącą;
- 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
 - a) lokalizację ,wyłącznie w terenie 2 US, przekrycia lekkiego niebędącego budynkiem np. balonowego lub namiotowego,
 - b) lokalizację infrastruktury towarzyszącej,
 - c) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: powierzchnia biologicznie czynna min. 50% powierzchni działki.

12. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **od 1ZP do 12ZP**, dla których obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) Funkcja wiodąca terenu: **tereny zieleni parkowej**;
- 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się: urządzenie ogólnodostępnych terenów zieleni o charakterze parkowym;
- 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
 - a) lokalizację obiektów infrastruktury towarzyszącej,
 - b) lokalizację placów zabaw i niekubaturowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych
 - c) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

13. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1ZD**, dla którego obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) Funkcja wiodąca terenu: **teren ogrodów działkowych**;
- 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się urządzenie ogrodów działkowych zgodnie z przepisem szczególnym;
- 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto: lokalizację obiektów infrastruktury towarzyszącej oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

14. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1ZL**, dla którego obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) Funkcja wiodąca terenów: **tereny leśne**;
- 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się: wykorzystywanie terenu do celów związanych z gospodarką leśną;
- 3) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy.

15. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **1R**, dla których obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) Funkcja wiodąca terenu: tereny rolnicze;
- 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się wykorzystywanie terenu do celów związanych z produkcją rolniczą z wykluczeniem lokalizacji zabudowy kubaturowej, w tym zagrodowej;
- 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
 - a) lokalizację urządzeń melioracyjnych oraz innych urządzeń mających na celu odprowadzenie wód opadowych,
 - b) lokalizację dróg i dojazdów do pól oraz urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) skablowanie istniejących sieci wysokiego napięcia 110 kV

16. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **od 1EE do 4EE**, dla których obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) Funkcja wiodąca terenu: **tereny obiektów i urządzeń uzbrojenia technicznego – energetyka**;
- 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
 - a) lokalizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej związanych z zaopatrzeniem w energię elektryczną,
 - b) lokalizację infrastruktury towarzyszącej;
- 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto: lokalizację innych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

17. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **od 1W do 3W**, dla których obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) Funkcja wiodąca terenów: **tereny obiektów i urządzeń uzbrojenia technicznego – wodociągi**;
- 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
 - a) lokalizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej związanych z zaopatrzeniem w wodę, teren 1W na gruntach leśnych,
 - b) lokalizację obiektów infrastruktury towarzyszącej;
- 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
 - a) lokalizację innych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - b) lokalizację towarzyszących obiektów pomocniczych.

18. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1G**, dla którego obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) Funkcja wiodąca terenów: **teren obiektów i urządzeń uzbrojenia technicznego – gazownictwo**;

- 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się: lokalizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej związanych z zaopatrzeniem w gaz,
 - 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto: lokalizację innych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.
19. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1KS**, dla którego obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
- 1) Funkcja wiodąca terenu: **teren urządzeń obsługi komunikacji drogowej**;
 - 2) Za zgodne z wiodącą funkcją terenu uznaje się: lokalizację parkingu;
 - 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
 - a) lokalizację obiektów infrastruktury towarzyszącej;
 - b) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

20. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem: **2KS**, dla którego obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
- 1) Funkcja wiodąca terenu: **teren urządzeń obsługi komunikacji drogowej**;
 - 2) Za zgodne z wiodącą funkcją terenu uznaje się: lokalizację parkingu;
 - 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
 - a) lokalizację obiektów infrastruktury towarzyszącej;
 - b) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowej.

§ 6. Zasady ogólne realizacji systemu komunikacji

1. Określone w planie szerokości ulic w liniach rozgraniczających należy traktować jako minimalne, można je skorygować, poszerzając ulice, w razie uzyskania takiej możliwości, dla realizacji parkingów, zatok autobusowych, urządzeń odwadniających lub dodatkowego wyposażenia.

2. Dla realizowanych nowych ulic i modernizowanych ulic istniejących obowiązuje wyposażenie w co najmniej: jednostronny chodnik, oświetlenie oraz na odcinkach, gdzie jest to możliwe, miejsca postojowe, pasy zieleni i ścieżkę rowerową; (nie dotyczy KDGP, KDW i KPJ).

3. Za zgodną z planem uznaje się lokalizację w liniach rozgraniczających dróg i ulic towarzyszących obiektów inżynierskich, chodników i ścieżek rowerowych lub ścieżek pieszo-rowerowych oraz niezbędnych urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu.

4. Za zgodą zarządcy drogi dopuszcza się lokalizację, w liniach rozgraniczających dróg i ulic, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu.

5. Obowiązuje zakaz lokalizacji nośników reklamowych w liniach rozgraniczających dróg i ulic.

6. Za zgodny z planem uznaje się podział realizacji i modernizacji dróg i ulic na etapy i dążenie do określonych w planie parametrów stopniowo.

7. Ulice wewnętrzne mogą być przekształcone w publiczne na zasadach określonych w porozumieniu pomiędzy właścicielem lub właścicielami i gminą.

8. Na skrzyżowaniach obowiązują trójkąty widoczności o wymiarach zgodnych z przepisem szczególnym.

9. Za zgodne z planem uznaje się zarurowanie oraz przekształcenie w kanalizację deszczową rowów znajdujących się w liniach rozgraniczających dróg, ulic i ciągów pieszo-jezdných.

10. W obrębie terenów objętych planem ustala się obowiązek zapewnienia niezbędnej liczby miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych w ilości nie mniejszej niż:

- 1) Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 stanowiska postojowe na jeden budynek mieszkalny;
- 2) Dla funkcji usługowej obejmującej:
 - a) biura, banki, urzędy, obiekty handlowe – 2 stanowiska postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej obiektu,
 - b) obiekty usług, rzemiosła oraz produkcji nieuciążliwej – 2 stanowiska postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej obiektu;
 - c) obiekty produkcyjne, składów i magazynów – 2 stanowiska postojowe na 200 m² powierzchni użytkowej obiektu.

§ 7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDGP**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) Funkcja wiodąca terenu: **tereny publicznej komunikacji drogowej**;
- 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się: ulica klasy „GP” – główna ruchu przyspieszonego; dopuszcza się lokalizację ulicy zbiorczej KDZ jako pierwszego etapu realizacji,
- 3) Zasady i standardy urządzania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających docelowo – 50,0 m, w pierwszym etapie 35 m,
 - b) obowiązuje bezkolizyjne przekroczenie linii kolejowej,
 - c) skrzyżowanie z ulicą 1KDG – Nowy Otok – skrzyżowanie bezkolizyjne, rondo, dopuszcza się inne rozwiązania.

2. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolami **1KDG, 2KDG (2KDZ)**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) Wiodąca funkcja terenu: **tereny publicznej komunikacji drogowej** – ulica kl. „G” – główna, w ciągu ulicy Nowy Otok; po realizacji drogi 1KDGP droga 2KDG będzie miała obniżoną klasę z G na Z;
- 2) Za zgodne z planem uznaje się ponadto: lokalizację dodatkowego pasa ruchu,
- 3) Zasady i standardy urządzania terenu:

- a) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających – 35,0 m, w szczególnych przypadkach dopuszcza się min 25,0 m, w tym część poza obszarem objętym planem,
- b) na odcinku graniczącym z terenem 7MN obowiązuje realizacja dodatkowego pasa ruchu o szerokości min 4,0 m przeznaczonych do obsługi terenów mieszkaniowych,

3. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDZ**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) Wiodąca funkcja terenu: **tereny publicznej komunikacji drogowej** – ulica kl. „Z” – zbiorcza – w ciągu ulicy Szmaragdowej,

2) Zasady i standardy urządzania terenu:

- a) szerokość ulicy docelowo – 20,0 m, dopuszcza się 15,0m w miejscach, gdzie zainwestowanie istniejące nie pozwala na poszerzenie,
- b) na odcinku bezpośrednio sąsiadującym z terenami zabudowy usługowej 3U obowiązuje realizacja ścieżki rowerowej.

4. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDL**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) Wiodąca funkcja terenu: **tereny publicznej komunikacji drogowej** – ulica kl. „L” – lokalna;

2) Zasady i standardy urządzania terenu: szerokość ulicy docelowo – 10,0m, w tym część poza obszarem objętym planem,

5. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **2KDL**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) Wiodąca funkcja terenu: **tereny publicznej komunikacji drogowej** – ulica kl. „L” – lokalna;

2) Zasady i standardy urządzania terenu: szerokość ulicy w liniach rozgraniczających – 12,0 m, w tym część poza obszarem objętym planem,

6. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **3KDL**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) Wiodąca funkcja terenu: **tereny publicznej komunikacji drogowej** – ulica kl. „L” – lokalna;

2) Zasady i standardy urządzania terenu: szerokość ulicy w liniach rozgraniczających – 14,0 m,

7. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **4KDL**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) Wiodąca funkcja terenu: **tereny publicznej komunikacji drogowej** – ulica kl. „L” – lokalna w ciągu ulicy Perłowej;

2) Zasady i standardy urządzania terenu: szerokość ulicy w liniach rozgraniczających – 14,0 m, w tym część poza obszarem objętym planem,

8. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **5KDL**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) Wiodąca funkcja terenu: **tereny publicznej komunikacji drogowej** – ulica kl. „L” – lokalna;

2) Zasady i standardy urządzania terenu:

- a) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających – 14,0 m,
- b) obowiązuje realizacja ścieżki rowerowej.

9. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **6KDL**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) Wiodąca funkcja terenu: **tereny publicznej komunikacji drogowej** – ulica kl. „L” – lokalna w ciągu ulicy Brylantowej;

2) Zasady i standardy urządzania terenu: szerokość ulicy w liniach rozgraniczających – 14,0 m,

10. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **8KDL**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) Wiodąca funkcja terenu: **tereny publicznej komunikacji drogowej** – ulica kl. „L” – lokalna w ciągu ulicy Brylantowej;

2) Zasady i standardy urządzania terenu: szerokość ulicy w liniach rozgraniczających – 14,0 m, w tym część poza obszarem objętym planem, poszerzenie istniejącej ulicy,

11. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD, 17KDD, 18KDD, 19KDD**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) Wiodąca funkcja terenu: **tereny publicznej komunikacji drogowej** – ulica kl. „D” – dojazdowa;

2) Zasady i standardy urządzania terenu: szerokość ulicy w liniach rozgraniczających – 10,0 m, za wyjątkiem: 6KDD, 7KDD, 8KDD, 15KDD – 12,0 m i 12KDD – 20,0 m;

12. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **19KDD, 20KDD**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) Wiodąca funkcja terenu: **tereny publicznej komunikacji drogowej** – ulica kl. „D” – dojazdowa;

2) Za zgodne z planem uznaje się ponadto: lokalizację placów do zawracania lub, za zgodą zarządcy ulicy 1KDGP, prawoskrętnych wjazdów na 1KDGP;

3) Zasady i standardy urządzania terenu: szerokość ulicy w liniach rozgraniczających – 10,0 m,

13. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od **1KDW do 6KDW**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) Wiodąca funkcja terenu: **tereny wewnętrznej komunikacji drogowej** – ulica wewnętrzna,

2) Zasady i standardy urządzania terenu: szerokość ulicy w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu, lecz nie mniej niż 10,0 m, chodnik i oświetlenie.

3) Dopuszcza się (przy porozumieniu wszystkich właścicieli gruntów i z pozostawieniem dojazdu do wszystkich działek od zaplecza) przesunięcie w kierunku północnym drogi 5KDW z zachowaniem prostopadłego skrzyżowania z ulicą 5KDL i zachowaniem jej parametrów.

14. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od **1KPJ do 9 KPJ**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) Wiodąca funkcja terenu: **tereny publicznej komunikacji drogowej** – ciąg pieszo-jezdny;
- 2) Zasady i standardy urządzania terenu: szerokość ulicy w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu, lecz nie mniej niż 5,0 m (dla 2KPJ 4,0 m), ulica jednoprzestrzenna bez krawężników.

15. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1KK**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) Wiodąca funkcja terenu: **tereny publicznej komunikacji kolejowej** – urządzenia kolejowe;
- 2) Zasady i standardy urządzania terenu: realizacja zgodnie z przepisem szczególnym.

§ 8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

1. Odprowadzenie wód opadowych do rowów melioracyjnych oraz wszelkie kolizje inwestycji z urządzeniami wodno-melioracyjnymi, wymagają uzyskania zgody ich właścicieli.

2. Wszelkie działania inwestycyjne w bezpośrednim sąsiedztwie rowów melioracyjnych należy prowadzić po uzgodnieniu z ich zarządcą oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami.

3. W przypadku realizacji inwestycji na gruntach zdrenowanych wprowadza się obowiązek przebudowy systemu drenarskiego.

4. Wszelkie uszkodzenia systemu drenarskiego w trakcie prowadzenia prac ziemnych winny być zgłaszane właściwemu organowi ds. melioracji i naprawiane pod nadzorem uprawnionego inspektora na koszt inwestora.

5. W celu zapewnienia możliwości prowadzenia prac związanych z regulacją i utrzymaniem urządzeń wodnych, przy rowach melioracyjnych wprowadza się wymóg pozostawienia w terenach inwestycyjnych pasów wolnych od zainwestowania o szerokości 3,0 m (od górnej krawędzi rowu) po obu stronach rowów.

6. Zarzucenie lub likwidacja rowów melioracyjnych oraz ewentualna zmiana ich przebiegu możliwa jest wyłącznie na warunkach określonych przez zarządcę rowów, po przeprowadzeniu badań gruntowych i wykonaniu dokumentacji melioracyjnej uzgodnionej z organem ds. melioracji w celu wyeliminowania możliwości zalania wodami deszczowymi terenów budowlanych.

7. Budynki i budowle mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 20 m od skrajnego toru kolejowego.

8. Obiekty o konstrukcji wieżowej projektowane w sąsiedztwie obszarów kolejowych należy lokalizować w odległości nie mniejszej niż wysokość projektowanego obiektu.

9. Projektowane inwestycje w terenie 6U powinny uwzględniać uciążliwości i zagrożenia pochodzące od eksploatowanej linii kolejowej.

10. Zakazuje się zmian stosunków wodnych w rejonie linii kolejowej, mogących negatywnie wpłynąć na podtorze kolejowe.

11. Zakazuje się wykorzystania rowów odwadniających tereny kolejowe dla celów niezwiązanych z funkcjonowaniem terenów kolejowych.

12. Wyklucza się lokalizację stawów nadpoziomowych, oraz budowę nowych stawów gruntowych w sąsiedztwie linii kolejowej.

13. Dopuszcza się zadrzewienia w odległości nie mniejszej niż 15,0 m od osi skrajnego toru kolejowego, z wyłączeniem gatunków drzew mogących przekroczyć 10,0 m wysokości.

14. Lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w terenach bezpośrednio sąsiadujących z terenami komunikacji kolejowej położonymi w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem, winna uwzględniać poniższe ustalenia:

- 1) obowiązuje zakaz prowadzenia magistrali wodociągowych o średnicach większych niż 1200 mm wzdłuż linii kolejowych;
- 2) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej wzdłuż terenów kolejowych w odległości mniejszej niż 30,0 m od granicy terenów kolejowych wymaga uzgodnienia z zarządcą linii kolejowej.
- 3) Lokalizacja sieci infrastruktury technicznej wzdłuż terenów kolejowych w odległości mniejszej niż 30,0 m od granicy terenów kolejowych, wymaga uzgodnienia z zarządcą linii kolejowej.

15. W granicach obszaru objętego planem wyznacza się obszary oddziaływania linii energetycznych wysokiego napięcia 110kV o szerokości: 30,0 m (po 15,0 m od osi linii), stanowiące postulowane obszary ograniczonego użytkowania.

16. W obszarze oddziaływania linii energetycznej wysokiego napięcia ustala się:

- 1) Zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 2) Zakaz sadzenia drzew;
- 3) Obowiązek zapewnienia dojazdu do linii energetycznej;
- 4) Możliwość lokalizacji parkingów, placów składowych, magazynów, budynków gospodarczych i garażowych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, po uzgodnieniu i na warunkach określonych przez administratora sieci.

17. Dopuszcza się zmniejszenie obszaru oddziaływania w przypadku zastosowania odpowiednich rozwiązań technicznych.

18.W przypadku zastosowania rozwiązań technicznych umożliwiających zmniejszenie obszaru oddziaływania obowiązuje szerokość obszaru określona przez administratora sieci.

19.Do czasu skablowania napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia obowiązuje wolna od zabudowy strefa bezpieczeństwa o szerokości 10,0 m, (po 5,0 m od osi linii).

20.W strefach ochronnych od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia obowiązuje zakaz wprowadzania nasadzeń zieleni mogącej zagrozić trwałości linii oraz utrudnić jej konserwację i eksploatację.

21.Przez obszar objęty planem przebiegają gazociągi:

- 1) gazociąg przesyłowy w/c DN 350, PN 4.0MPa relacji: Brzeg Opolski – Ołtaszyn;
- 2) gazociąg przesyłowy w/c DN 350, PN 4.0MPa relacji: Oława–odg.Oława/Broniewskiego;

22.Obowiązują określone na rysunku planu strefy ochronne od gazociągu wysokiego ciśnienia, których granice przebiegają w odległości:

- 1) 20,0 m od gazociągu – dla przewodów kanalizacyjnych, kanałów sieci cieplnej, kanalizacji kablowej, wodociągów mających bezpośrednie połączenie z pomieszczeniami dla ludzi i zwierząt,
- 2) 25,0 m od gazociągu – dla budynków niemieszkalnych,
- 3) 30,0 m od gazociągu – dla parkingów,
- 4) 35,0 m od gazociągu – dla budynków mieszkalnych,
- 5) 65,0 m od gazociągu – dla obiektów użyteczności publicznej.

23.Lokalizacja obiektów budowlanych, w tym sieci uzbrojenia, w granicach stref ochronnych gazociągów wymaga uzyskania uzgodnienia z operatorem gazociągu przed wydaniem pozwolenia na budowę.

24.W granicach strefy ochronnej od gazociągu wysokiego ciśnienia dla budynków niemieszkalnych (25,0 m od gazociągu) operator sieci uprawniony jest do zapobiegania działalności mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłową eksploatację gazociągu.

25.W granicach strefy ochronnej od gazociągu wysokiego ciśnienia dla budynków niemieszkalnych (25,0 m od gazociągu) obowiązują następujące ograniczenia:

- 1) wyklucza się wszelką zabudowę,
- 2) obowiązuje wymóg zapewnienia swobodnego dojazdu do sieci infrastruktury technicznej oraz swobodnego przemieszczania się wzdłuż gazociągu,
- 3) wyklucza się sadzenie drzew i krzewów w odległości mniejszej niż 3,0 m od gazociągu,
- 4) wyklucza się prowadzenie działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas eksploatacji.

26.Ponadto, za zgodną z planem uznaje się realizację nowego odcinka gazociągu w/c DN 500 o przebiegu wzdłuż istniejącego gazociągu w/c DN 350 relacji: Brzeg Opolski – Ołtaszyn.

27.Strefy kontrolowane związane z ww. gazociągiem zgodnie z przepisem szczególnym.

28.Za zgodne z planem uznaje się zmniejszenie zasięgu stref ochronnych w przypadku zastosowania odpowiednich rozwiązań technicznych – przebudowy gazociągu. W takim przypadku obowiązuje zasięg stref ochronnych określony przez operatora gazociągu.

29.Zgodnie z art. 113 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 129, poz. 902, ze zm.) wskazuje się rodzaje terenów dla określenia dopuszczalnych poziomów hałasu:

- 1) MN – teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową,
- 2) MNU – teren na cele mieszkaniowo-usługowe,
- 3) US, ZP, ZD – tereny na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.

§ 9. Terminy i sposoby tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

Tereny, dla których plan ustala inne przeznaczenie niż funkcjonujące przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

§ 10. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

W granicach obszaru objętego planem wyznacza się tereny usług publicznych: 1UK, tereny zieleni parkowej: od 1ZP do 12ZP, tereny sportowe 1US i 2US oraz część terenu 3U i 8MNU stanowiące przestrzenie publiczne, których zasady zagospodarowania określono w § 5.

§ 11. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

W granicach obszaru objętego planem nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami.

ROZDZIAŁ III

ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. Ustala się następujące zasady uzbrojenia terenów:

- 1) Zaopatrzenie w wodę winno odbywać się z wodociągu zbiorowego, dopuszcza się ujęcia indywidualne;
- 2) Ustala się obowiązek odprowadzenia ścieków sanitarnych do sieci kanalizacyjnej podłączonej do oczyszczalni ścieków;

- 3) Dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników szczelnych wybieralnych do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej.
- 4) Obowiązuje zakaz indywidualnych oczyszczalni i rozsączkowania ścieków oczyszczonych na własnym terenie.
- 5) Dopuszcza się realizację urządzeń podczyszczających ścieki przed skierowaniem ich do kanalizacji sanitarnej;
- 6) Ustala się obowiązek unieszkodliwienia ścieków poprodukcyjnych zgodnie z obowiązującymi przepisami, po podczyszczeniu na terenie własnym inwestora;
- 7) Wody opadowe winny być docelowo odprowadzane do kanalizacji deszczowej;
- 8) Dopuszcza się rozprowadzanie wód opadowych na działce własnej w sposób niepowodujący zakłóceń stosunków wodnych na gruntach przyległych lub odprowadzanie wód opadowych do istniejących rowów melioracyjnych, za zgodą zarządcy cieku;
- 9) Zaopatrzenie w energię elektryczną winno odbywać się z sieci energetycznej, zgodnie z warunkami określonymi przez zarządcę sieci;
- 10) Zaopatrzenie w gaz docelowo winno odbywać się z sieci gazowej – zgodnie z warunkami określonymi przez zarządcę sieci, do czasu realizacji sieci gazowej dopuszcza się zastosowanie zbiorników na gaz płynny lokalizowanych na działce własnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) Ogrzewanie budynków winno odbywać się paliwem o niskiej zawartości zanieczyszczeń jak olej opałowy, energia elektryczna, gaz, energia słoneczna, pompa ciepła i inne uznane za ekologiczne;
- 12) Unieszkodliwienie odpadów stałych bytowych winno odbywać się poprzez gromadzenie przystosowanych pojemników oraz zorganizowany wywóz do punktu odbioru odpadów;
- 13) Unieszkodliwienie odpadów poprodukcyjnych, w tym odpadów niebezpiecznych, winno odbywać się zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 14) Lokalizację masztu telefonii bezprzewodowej lub radiowej dopuszcza się wyłącznie w terenie 1U/P.

2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) Sieci infrastruktury technicznej należy projektować wzdłuż ciągów komunikacyjnych, w sposób zapewniający możliwość ich konserwacji i modernizacji oraz racjonalne zagospodarowanie i użytkowanie terenów zgodnie z ich przeznaczeniem określonym w planie;
- 2) Urządzenia techniczne, dla których nie przewidziano wydzielonych terenów oraz które nie będą mogły być realizowane w liniach rozgraniczających terenów komunikacji, mogą być realizowane w granicach własności prywatnych za zgodą ich właścicieli;
- 3) Dla potrzeb związanych z zaopatrzeniem obiektów w wodę przewiduje się budowę sieci wodociągowej doprowadzającej wodę do terenu objętego planem;
- 4) Dla potrzeb związanych z odprowadzaniem ścieków bytowych przewiduje się budowę sieci kanalizacyjnej odprowadzającej ścieki z terenu objętego planem do oczyszczalni ścieków;
- 5) Dla potrzeb związanych z odprowadzaniem wód opadowych przewiduje się budowę kanalizacji deszczowej odprowadzającej wody opadowe z terenu objętego planem.
- 6) Docelowo należy dążyć do skablowania istniejących napowietrznych linii energetycznych średniego napięcia, biegnących przez obszary przeznaczone do zainwestowania.

ROZDZIAŁ IV

ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA

§ 13. Zasady ochrony środowiska przyrodniczego

1. Wszelkie uciążliwości związane z prowadzoną działalnością produkcyjną i usługową nie mogą przekraczać granic działek, na których są zlokalizowane oraz negatywnie oddziaływać na sąsiadujące tereny mieszkaniowe.

2. W granicach obszaru objętego planem obowiązuje zakaz wprowadzania do wód powierzchniowych i gleby nieoczyszczonych ścieków oraz substancji powstających w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej.

3. Powierzchnie narażone na zanieczyszczenie substancjami ropopochodnymi powinny być utwardzone i skanalizowane, a wody opadowe powinny być przed odprowadzeniem oczyszczone.

4. Za zgodne z planem uznaje się zarurowanie oraz przekształcenie w kanalizację deszczową rowów melioracyjnych znajdujących się w liniach rozgraniczających dróg i ulic w uzgodnieniu z zarządcą cieku.

ROZDZIAŁ V

ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

§ 14. Zasady ochrony środowiska kulturowego dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. Ustala się wyznaczoną na rysunku planu strefę ochrony konserwatorskiej „B”, w której obowiązują następujące zasady:

- 1) nowa zabudowa oraz rozbudowa i modernizacja zabudowy istniejącej winna nawiązywać do zainwestowania historycznego skalą, bryłą, materiałami, formami i podziałami architektonicznymi, detalem, podziałem otworów okiennych i drzwiowych;
- 2) obowiązują dachy strome, dwuspadowe o symetrycznych układach połaci i kącie nachylenia 38–45°;

- 3) obowiązuje dachówka ceramiczna lub cementowa w kolorze ceglastym, matowa, w obiektach historycznych pokrycie właściwe dla danego obiektu;
- 4) obowiązuje zakaz jaskrawej kolorystyki, ogrodzeń betonowych i prefabrykowanych lokalizowania dominant i urządzeń o gabarytach kolidujących z krajobrazem, umieszczania reklam niezwiązanych bezpośrednio z obiektem, reklamy wyłącznie nieagresywne w formie,
- 5) obowiązuje uzgadnianie z właściwym konserwatorem zabytków wszelkich projektów inwestycji w obrębie strefy "B".

2. Dla całego obszaru objętego planem ustala się wyznaczoną na rysunku planu strefę ochrony zabytków archeologicznych, na obszarze której:

- 1) obowiązuje wymóg uzgadniania z właściwym konserwatorem zabytków wszelkich zamierzeń inwestycyjnych w zakresie prac ziemnych co do konieczności ich prowadzenia pod nadzorem archeologicznym i za pozwoleniem konserwatora,
- 2) nadzór archeologiczny i ratownicze badania archeologiczne prowadzone są przez uprawnionego archeologa, w razie konieczności ustala się wymóg przeprowadzenia wyprzedzających badań archeologicznych,
- 3) powyższe pozwolenie konserwatorskie należy uzyskać przed wydaniem pozwolenia na budowę, a dla robót niewymagających pozwolenia na budowę – przed realizacją inwestycji, tj. przed uzyskaniem zaświadczenia potwierdzającego akceptację przyjęcia zgłoszenia wykonywania robót budowlanych.

3. Na rysunku planu oznaczono lokalizację obiektów wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków architektury.

4. Dla obiektów ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków obowiązują następujące wymogi:

- 1) Obiekty należy poddać restauracji i modernizacji: zachować bryłę, kształt, geometrię dachu, z zastosowaniem tradycyjnych materiałów budowlanych oraz kolorystyki elewacji.
- 2) Należy odtworzyć historyczny detal architektoniczny, chronić zachowany układ i wystrój wewnątrz, zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku.
- 3) Należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi, elementy instalacji i reklamy należy projektować i montować z zachowaniem wartości zabytkowych obiektów.
- 4) Wszelkie prace budowlane oraz zmianę funkcji należy uzgodnić z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków, który wyda wytyczne przed planowanymi pracami.

5. Zasób ewidencji zabytków podlega sukcesywnemu rozpoznaniu i jest aktualizowany.

6. W obszarze objętym planem występują aleje historyczne o ważnej roli w krajobrazie. Wszystkie istniejące aleje w ulicach: Szafirowej, Perłowej, Turkusowej i Bursztynowej podlegają ochronie i w miarę wypadania pojedynczych drzew obowiązuje uzupełnianie drzewostanu.

7. Obowiązuje ochrona trafostacji oraz kapliczki na skrzyżowaniu ulic Turkusowej i Szafirowej oraz Perłowej.

8. W obszarze objętym planem występują oznaczone na rysunku planu stanowiska archeologiczne podlegające ochronie:

- 1) Nr 37/40/83-31 AZP – ślad osadnictwa pradziejowe
- 2) Nr 43/116/83-30 AZP – ślad osadnictwa pradziejowe

9. W terenach występowania oznaczonych stanowisk archeologicznych obowiązują zasady:

- 1) wszelkie zamierzenia inwestycyjne wymagają przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych,
- 2) przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, a dla robót niewymagających pozwolenia na budowę – przed realizacją inwestycji, tj. przed uzyskaniem zaświadczenia potwierdzającego akceptację przyjęcia zgłoszenia wykonywania robót budowlanych należy uzyskać pozwolenie właściwego konserwatora zabytków na prowadzenie ziemnych robót budowlanych na terenie zabytkowym w trybie prac konserwatorskich polegających na przeprowadzeniu wyprzedzających ratowniczych badań archeologicznych metodą wykopaliskową przez uprawnionego archeologa.

10. Zasób stanowisk archeologicznych podlega sukcesywnemu rozpoznaniu i może być aktualizowany.

§ 15. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych

W granicach obszaru objętego planem nie występują tereny górnicze, obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

ROZDZIAŁ VI

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 16. W razie sprzedaży terenu przez właściciela lub użytkownika wieczystego przewiduje się naliczanie opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15%.

§ 17. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

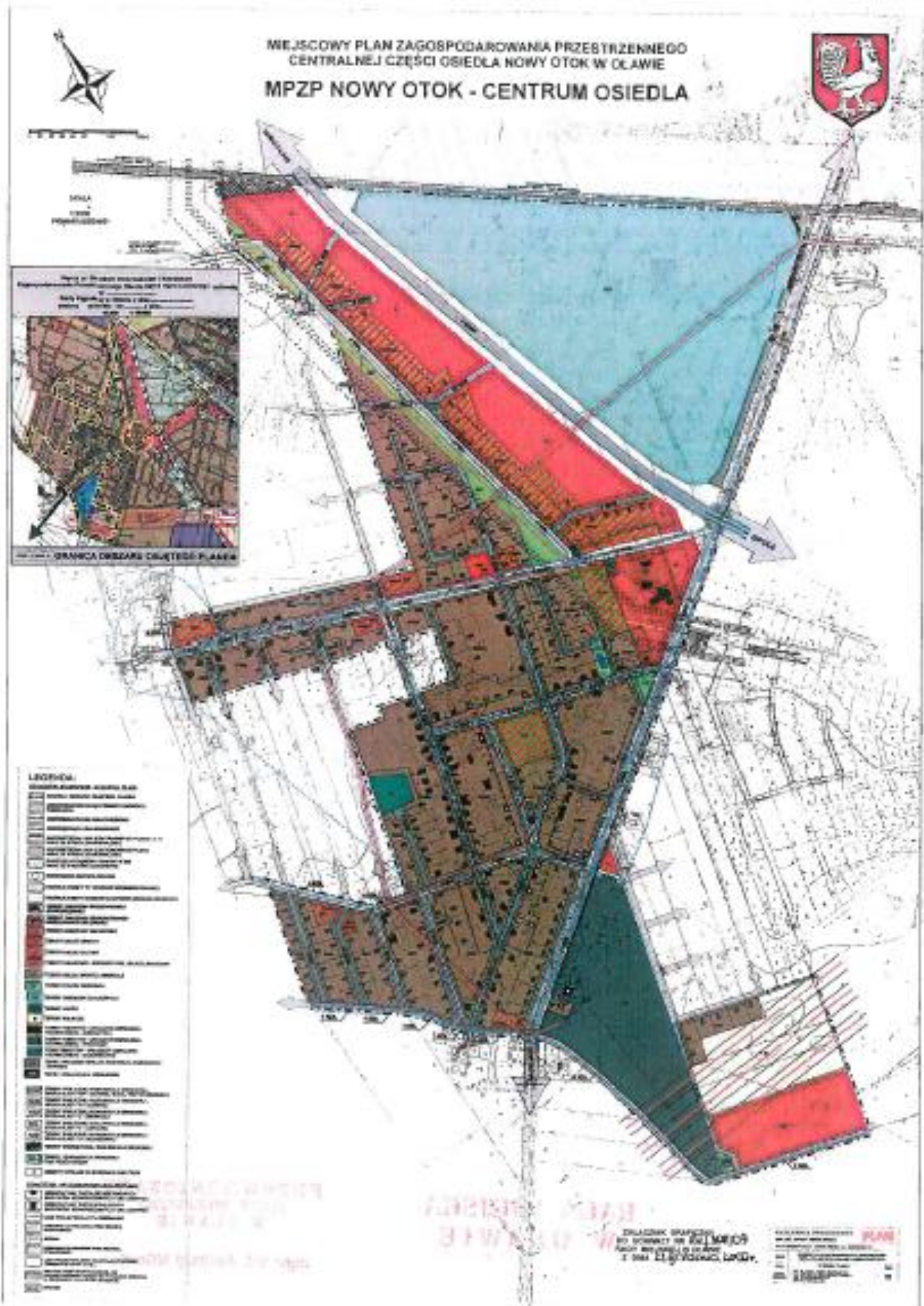
- 1) załącznik graficzny nr 1 – rysunek planu w skali 1 : 2000,
- 2) załącznik nr 2 – Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej ustalonych w planie,
- 3) załącznik nr 3 – Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu.

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Oława.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej:
Andrzej Mikoda

Załącznik nr 1 do uchwały nr XLI/308/
/09 Rady Miejskiej w Oławie z dnia
21 grudnia 2009 r.



**Załącznik nr 2 do uchwały nr XLI/308/
/09 Rady Miejskiej w Oławie z dnia
21 grudnia 2009 r.**

SPOSÓB REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI, Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY

1. Ustala się następujący sposób realizacji inwestycji infrastruktury technicznej:
 - 1) w zakresie sieci drogowej – przewiduje się budowę ulic publicznych;
 - 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę – przewiduje się budowę odcinków sieci wodociągowej w ulicach publicznych wraz z siecią dosyłową położoną poza obszarem objętym planem;
 - 3) w zakresie realizacji kanalizacji sanitarnej – przewiduje się budowę odcinków sieci kanalizacyjnej w ulicach publicznych wraz z siecią położoną poza obszarem objętym planem;
 - 4) w zakresie realizacji kanalizacji deszczowej – przewiduje się budowę kanalizacji deszczowej w ulicach gminnych wraz z odcinkami sieci położonej poza obszarem objętym planem.
2. Ustala się następujące źródła finansowania realizacji inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej:
 - 1) w zakresie publicznej sieci drogowej – finansowanie przez Gminę Miejską Oława;
 - 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę – finansowanie przez Gminę Miejską Oława;
 - 3) w zakresie realizacji kanalizacji sanitarnej – finansowanie przez Gminę Miejską Oława;
 - 4) w zakresie realizacji kanalizacji deszczowej – finansowanie przez Gminę Miejską Oława.

**Załącznik nr 3 do uchwały nr XLI/308/
/09 Rady Miejskiej w Oławie z dnia
21 grudnia 2009 r.**

ROZSTRZYGNIĘCIE DOTYCZĄCE SPOSOBU ROZPATRZENIA UWAG ZGŁOSZONYCH DO PROJEKTU PLANU

W trakcie wyłożenia projektu – **MPZP NOWY OTOK – CENTRUM OSIEDLA** do publicznego wglądu, tzn. w okresie od 1 października do 13 listopada 2009 r., a także w okresie 14 dni oczekiwania na uwagi, tj. do 30 listopada 2009 r., zgłoszono 3 uwagi do projektu planu, w tym jedną po terminie składania uwag.

Burmistrz uwzględnił uwagi w części:

1. Dnia 12 listopada 2009 uwagę złożyli wspólnie
 - 1) Barbara Ostojcka
 - 2) Anna Gwóźdź
 - 3) Jolanta Ostojcka-Śliwka
 - 4) Iwona Kruk
 - 5) Tadeusz Ostojcki
 - 6) Dariusz Ostojcki

Wnioskowali o zmianę zapisów dla działki AM 77 nr 7, które uwzględniono, ale zaproponowana zmiana zapisu tak, aby część działek mieszkaniowych była przeznaczona na cele rolnicze dlatego, że nie można na niej budować, nie jest możliwa do uwzględnienia. Część niewykorzystana na zabudowę jest ogrodem przydomowym, a nie uprawą rolniczą i tak jest we wszystkich terenach mieszkaniowych. Zaproponowano też zmniejszenie nachylenia dachu do 22 stopni. Z uwagi na ład przestrzenny i dopuszczoną w osiedlu Nowy Otok znaczną rozpiętość w kątach nachylenia dachów od 30° do 45°, nie jest właściwe dopuszczenie w części osiedla innego rodzaju architektury.

Burmistrz nie uwzględnił tej części uwagi.

Rada Miejska w Oławie nie uwzględniła uwagi w części dotyczącej zapisu o gruntach rolnych na działce budowlanej oraz w części dotyczącej kąta nachylenia połaci dachowych.

2. Dnia 24 listopada 2009. uwagę złożyła Pani Stefania Ostojcka. Jest to wniosek o scalenie i podział terenu działek 12 i 13 AM 82 zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami. Uwaga nie dotyczy zapisów planu, tylko wymiany gruntów między własnością prywatną a gminą w okresie podziałów po uprawomocnieniu się planu.

Burmistrz nie mógł rozpatrzyć tej uwagi, gdyż nie dotyczyła ustaleń planu.

3. Dnia 4.12.2009. uwagę złożyli wspólnie Parafia Rzymsko-Katolicka p.w. NMP Królowej w Oławie, Maria Marek i Piotr Zakonek. Uwaga jest wnioskiem o wykasowanie drogi nr 5KDW z planu a inwestorzy na działkach AM 77 – nr 8 i 9/2 oraz AM 57 nr 2 i 3 zorganizują sobie dojazdy inaczej. Uwaga nie może być uwzględniona z uwagi na zamierzoną koncepcję stworzenia placu publicznego w zespole usług w sąsiedztwie kościoła i stworzenia tam centrum osiedla. Brak drogi na zapleczu uniemożliwi zainwestowanie zgodne z tą koncepcją i dojazdy indywidualne na każdej działce podzielą teren zamiast go scalić. Wprowadzono zapis pozwalający na przesunięcie drogi 5KDW w kierunku północnym, co zapewni inwestorom więcej miejsca, jeśli tego będą potrzebowali. Warunkiem jest zgoda wszystkich właścicieli terenów.

Burmistrz nie uwzględnił części uwagi dotyczącej skasowania drogi 5KDW.

Rada Miejska w Oławie nie uwzględniła uwagi w części dotyczącej skasowania drogi 5KDW.