

UCHWAŁA Nr XXVI/175/05
Rady Gminy Dąbrowa
z dnia 27 czerwca 2005 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbrowa obejmującego część wsi Prądy w rejonie „węzła Prądy”.

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62 poz.558, Nr 113, poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492) oraz w związku z uchwałą Rady Gminy Dąbrowa Nr XIV/106/04 z dnia 26 lutego 2004 r. - Rada Gminy Dąbrowa uchwała, co następuje:

DZIAŁ I
Przepisy ogólne

§ 1. Uchwała się **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbrowa obejmujący część wsi Prądy w rejonie „węzła Prądy”**, przedstawiony w tekście uchwały i w rysunku na mapie w skali 1: 1000, zwany dalej planem.

§ 2. 1 Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbrowa obejmujący część wsi Prądy w rejonie „węzła Prądy” zawiera:

- 1) część tekstową planu stanowiącą treść uchwały;
- 2) część graficzną, sporządzoną z wykorzystaniem urzędowych kopii map zasadniczych, zawierającą jako załącznik do uchwały, rysunek planu w granicach opracowania, w skali 1: 1000 - załącznik nr 1,
- 3) rozstrzygnięcia stanowiące załączniki do uchwały:
 - a) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2,
 - b) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik nr 3.

2. Celem planu jest :

- 1) określenie zasad funkcjonalno - przestrzennych i wyznaczenie obszarów strefy aktywności gospodarczej - SAG „Prądy” w rejonie „węzła Prądy” w powiązaniu komunikacyjnym z węzłem autostrady A 4 i drogi krajowej nr 46 wg ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbrowa”;
- 2) określenie elementów funkcjonalnych układu komunikacyjnego i zasad obsługi obszaru planu drogami i ulicami dla ruchu tranzytowego i obsługującego;
- 3) ustalenie przeznaczenia, zasad zagospodarowania i uzbrojenia terenów produkcyjnych, składowych, magazynowych i terenów usług z uwzględnieniem warunków ochrony środowiska, ochrony stanowisk kulturowych i ochrony elementów przyrody na terenach objętych planem;
- 4) przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów rolnych i leśnych planowanych pod zainwestowanie nierolnicze i nieleśne, w tym pod planowane tereny komunikacyjne dróg i ulic.

3. Przedmiotem planu są niżej wymienione ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 8) szczegółowe zasady scalania i podziału nieruchomości;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposoby tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości.

§ 3. Określenia i nazwy stosowane w planie oznaczają:

- 1) plan – ustalenia dotyczące terenów położonych w obszarze określonym w § 1 uchwały;
- 2) uchwała – niniejsza uchwała Rady Gminy Dąbrowa, w zakresie określonym w § 2, ust. 1 uchwały wraz z załącznikami;
- 3) rysunek planu – rysunek planu na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik do uchwały;
- 4) przepisy odrębne – aktualne w momencie realizacji uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 5) oznaczenie terenu - oznaczenie składające się z kolejnego numeru porządkowego, służącego identyfikacji terenu oraz odpowiednio symbolu lub symboli literowych określających rodzaj przeznaczenia podstawowego (funkcji) danego terenu;
- 6) przeznaczenie podstawowe – rodzaj przeznaczenia (funkcji) terenu wraz z urządzeniami budowlanymi i obiektami towarzyszącymi, które powinno przeważać na danym terenie lub działce, jest określone symbolem literowym i wyznaczone obowiązującymi lub orientacyjnymi liniami rozgraniczającymi na rysunku planu;
- 7) przeznaczenie towarzyszące -- rodzaj przeznaczenia terenu, innego niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca funkcję podstawową danego terenu lub obiektu, nie występuje samodzielnie na danym terenie i jest określone symbolem literowym w nawiasach oraz liniami rozgraniczającymi lub liniami wewnętrznego podziału;
- 8) urządzenia budowlane – obiekty i urządzenia techniczne oraz infrastruktura sieciowa, przyłącza i urządzenia instalacyjne, przejazdy, place manewrowe i postojowe, parkingi, ogrodzenia, place pod śmietniki zapewniające możliwość użytkowania terenu lub obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem ustalonym w planie;
- 9) obiekty towarzyszące – budynki pomocnicze, gospodarcze, garaże, wiaty, obiekty małej architektury oraz inne obiekty pełniące służebną rolę wobec funkcji podstawowych lub towarzyszących terenu lub budynku;

- 10) przestrzeń publiczna - tereny w obrębie linii rozgraniczenia dróg, ulic, skrzyżowania lub węzła drogowego, placu, parkingu publicznego, ciągu pieszo-jezdnego, ścieżki rowerowej, a także terenów usług publicznych, zieleni publicznej lub izolacyjnej;
- 11) linie zabudowy - linie regulacyjne określające obszar w granicach podstawowego przeznaczenia terenu, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu, obiektów i budowli nadziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu - linie zabudowy są określone rysunkowo lub wymiarowo na rysunku planu i w tekście planu.

Rodzaj linii zabudowy i ich określenie plan ustala następująco:

- a) obowiązujące linie zabudowy - tj. określające wymagane planem usytuowanie budynków lub budowli w jednakowej odległości od ulicy lub granicy działki, albo w istniejącej linii zabudowy, której nowoprojektowany lub rozbudowywany budynek nie może przekroczyć licem zasadniczej bryły z wyjątkiem elementów wymienionych pod literą c,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy - tj. określające najmniejszą, dopuszczoną planem odległość od ulicy lub granicy działki, której nowoprojektowany lub rozbudowywany budynek lub budowli nie może przekroczyć licem zasadniczej bryły z wyjątkiem elementów wymienionych pod literą c,
 - c) dopuszcza się przekroczenie linii zabudowy przez okapy i gzymsy budynku o nie więcej niż 0,8 m, a przez takie elementy budynku jak: balkony, galerie, wykusze, tarasy, pochylnie i rampy lub schody zewnętrzne o nie więcej niż 1,3 m,
 - d) istniejącą linię zabudowy na przeznaczonej do zabudowy działce wyznaczają lica zasadniczej bryły dwu sąsiednich istniejących budynków usytuowanych w tej samej, zgodnej z przepisem odrębnym odległości od linii rozgraniczającej ulicy lub krawędzi jezdni, albo w przypadku nierównej odległości budynków od ulicy, linię zabudowy wyznacza istniejący budynek bardziej oddalony od pasa ulicy lub drogi,
 - e) w przypadkach nie objętych regulacją planu i wyjaśnieniami przedstawionymi w lit. b i c ustalenie linii zabudowy należy dokonać w drodze indywidualnej analizy i uzasadnić w projekcie budowlanym;
- 12) usługi – ogólnodostępny budynek użyteczności publicznej, zespół budynków lub teren przeznaczony do wykonywania funkcji: administracji, obsługi bankowej, poczty, policji, ochrony i straży, telekomunikacji, handlu, gastronomii, rzemiosła, kultury, sportu, rekreacji, a także zdrowia, nauki i oświaty oraz innych funkcji społecznych;
 - 13) mieszkanie towarzyszące – mieszkanie lub apartament słuźbowy, pełniące słuźbna funkcję wobec podstawowego przeznaczenia terenu lub obiektu, w tym również pomieszczenia mieszkalne przeznaczone dla właścicieli i pracowników zakładów produkcyjnych i usługowych oraz pracowników usług zdrowia, nauki i oświaty;
 - 14) lokal użytkowy – część budynku, wydzielona stałymi przegrodami budowlanymi, nie będąca mieszkaniem, pomieszczeniem technicznym lub gospodarczym, przeznaczona na cele prowadzenia usług, wytwórczości lub innej działalności gospodarczej;
 - 15) wskaźnik zabudowania działki – wartość liczbowa stosunku powierzchni ogólnej rzutów przyziemia, liczonej w obrysie zewnętrznym murów wszystkich obiektów zlokalizowanych na działce lub terenie, do powierzchni działki lub terenu;
 - 16) wskaźnik intensywności zabudowy – wartość liczbowa stosunku sumy powierzchni ogólnej wszystkich kondygnacji nadziemnych obiektów kubaturowych zlokalizowanych na działce lub terenie, łącznie z powierzchnią ogólną poddaszy, liczona w zewnętrznym obrysie murów, do powierzchni działki lub terenu, na którym znajduje się zabudowa;

- 17) powierzchnia biologicznie czynna – grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz woda powierzchniowa na działce budowlanej, wg określenia przepisu odrębnego;
- 18) odległości i strefy ograniczeń zabudowy lub użytkowania – ograniczenia wywołane obecnością lub działaniem istniejących i planowanych funkcji terenu, urządzeń i sieci technicznych, wymagające zachowania odległości od innych funkcji lub terenów stosownie do wymaganych standardów technicznych;
- 19) zagrożenia i uciążliwości – zjawiska fizyczne lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla pobytu ludzi w budynku lub na otaczającym terenie, przekraczające standardy określone w przepisach odrębnych, w szczególności: szkodliwe promieniowanie i oddziaływanie pól elektromagnetycznych, hałas i wibracje, zanieczyszczenie powietrza, zanieczyszczenie gruntu, wód, zalewanie wodami;
- 20) środowisko – ogół elementów przyrodniczych, w tym także przekształconych w wyniku działalności człowieka, a w szczególności: powierzchnię ziemi, kopaliny, wody, powietrze, zwierzęta i rośliny, krajobraz oraz klimat;
- 21) znaczące oddziaływanie na środowisko – należy przez to rozumieć oddziaływania rodzaju przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, które obligatoryjnie wymagają sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko oraz oddziaływania rodzaju przedsięwzięć, dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagany;
- 22) modernizacja systemów komunikacji i systemów infrastruktury technicznej – określenie zastosowane według ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 23) strefa aktywności gospodarczej SAG „Prądy” w rejonie „węzła Prądy”, należy przez to rozumieć obszar planu, o łącznej powierzchni terenów ok. 106,0 ha, położony przy węźle autostrady A-4 i drogi krajowej nr 46, przeznaczony pod planowaną lokalizację przedsięwzięć inwestycyjnych i gospodarczych na poziomie lokalnym i ponadlokalnym - regionalnym w zakresie wytwórczości, składowania, usług, obsługi transportu i dystrybucji towarów, obsługi komunikacji i z pełnym wyposażeniem w obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, określony wg wskazań „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbrowa”.
Strefa SAG „Prądy” grupuje planowane: tereny produkcyjne, wytwórcze, baz budowlanych oznaczone symbolami – PP, tereny składowania, magazynowania, przeładunku i dystrybucji towarów – PS, tereny usług i usług publicznych- U, UP, tereny obsługi komunikacji – bazy logistyczne, zajezdnie samochodów ciężarowych – KT, stacje obsługi samochodów, motele, warsztaty napraw i stacje paliw – KS, a także jako przeznaczenie towarzyszące: obiekty administracji, usług (U), pojedyncze domy mieszkalne lub mieszkania towarzyszące usługom (MN), parkingi – (KP), obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej – Kos, Kps, (Kps), Egpz, Wz, (Et) drogi i ulice wraz z sieciami uzbrojenia – KD-GP, KD-Z, KD-L, KD-D1, KD-D2, ciągi pieszo – jezdne KD-Y, ścieżki rowerowe – (KD-r), drogi wewnętrzne i zakładowe KD-W oraz tereny zieleni.

DZIAŁ II Ustalenia ogólne

Rozdział 1 Ogólne ustalenia planu

- § 4.** 1. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi ogółem około **106,0 ha**.
2. Plan przeznaczą na cele nierolnicze grunty rolne o powierzchni 84,41 ha i na cele nieleśne grunty leśne o powierzchni ok. **1,3216 ha**, w tym:

a) grunty orne IIIb klasy bonitacyjnej:	4,10 ha,
b) łąki III klasy bonitacyjnej:	2,57 ha,
c) grunty orne IVa,b klasy bonitacyjnej:	18,05 ha,
d) łąki i pastwiska IV klasy bonitacyjnej:	4,08 ha,
e) grunty zadrzewione i zakrzaczone Lz IV	0,46 ha,
f) grunty rolne V i VI klasy bonitacyjnej:	55,15 ha,
g) grunty leśne	1,3216 ha.

3. Przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne, wymagające zgody dla gruntów wymienionych w ust. 2, zostało dokonane w trybie opracowania planu w oparciu o przepisy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, na podstawie decyzji uzyskanych do projektu planu:
 - a) Wojewody Opolskiego nr ŚRV - KK – 7711 /52/04 z dnia 28.01. 2005 r. wyrażającej zgodę na zmianę przeznaczenia w ww. projekcie planu gruntów rolnych klasy IV pochodzenia mineralnego (22,13 ha) oraz gruntów pod zadrzewieniami i zakrzewieniami sklasyfikowanych jako Lz (0,46 ha) o łącznej powierzchni 22,59 ha na cele nierolnicze, w granicach oznaczonych na załącznikach graficznych stanowiących integralną część decyzji,
 - b) Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi nr GZ.tr.057-602-736/04 z dnia 23.12.2004 r. wyrażającej zgodę na zmianę przeznaczenia w ww. projekcie planu gruntów rolnych klasy III o łącznej powierzchni 6,67 ha na cele nierolnicze, w granicach oznaczonych na załącznikach graficznych stanowiących integralną część decyzji,
 - c) Ministra Środowiska nr Dlon - 4791-23r/2005 z dnia 15.04. 2005 r. wyrażającej zgodę na zmianę przeznaczenia w ww. projekcie planu gruntów leśnych własności Skarbu Państwa, w zarządzie Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad, o powierzchni 0,6116 ha na cele nieleśne, w granicach oznaczonych na załącznikach graficznych stanowiących integralną część decyzji,
 - d) Ministra Środowiska nr ZS-P-2120/50/2005 z dnia 22.03 2005 r. wyrażającej zgodę na zmianę przeznaczenia w ww. projekcie planu gruntów leśnych własności Skarbu Państwa pozostających w zarządzie Nadleśnictwa Tułowice o powierzchni 0,71 ha na cele nieleśne, w granicach oznaczonych na załącznikach graficznych stanowiących integralną część decyzji.
4. Rozwiązania planu uwzględniają ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dąbrowa i są zgodne z ustaleniami tego Studium.
5. Ustaleniami obowiązującymi planu są :
 - 1) ustalenia tekstu uchwały;
 - 2) ustalenia rysunku planu wniesione na mapę oraz wyszczególnione i opisane w wykazie oznaczeń na rysunku planu, obejmujące:
 - a) granice: administracyjna gminy Dąbrowa i granica opracowania planu,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu (funkcjach) – ściśle określone i orientacyjne,
 - c) oznaczenie terenu określone kolejnym numerem porządkowym,
 - d) symbol lub symbole literowe, określające rodzaje przeznaczenia podstawowego terenów oraz symbole umieszczone w nawiasach określające rodzaje przeznaczenia towarzyszącego terenu,
 - e) zasady podziału terenów przeznaczonych pod zainwestowanie określone orientacyjnymi liniami wewnętrznego podziału,
 - f) linie zabudowy – obowiązujące i nieprzekraczalne,
 - g) strefy ograniczeń zabudowy od linii elektroenergetycznych wysokiego i średniego napięcia,

- h) strefy ograniczeń zabudowy na stały pobyt ludzi od autostrady – KD-A i od drogi krajowej – KD-GP ze względu na możliwe przekroczenie standardów akustycznych (hałas komunikacyjny),
 - i) obszar występowania gruntów nienośnych: namulów organicznych i młodych nasypów antropogenicznych.
6. Oznaczenia informacyjne na rysunku planu nie stanowią obowiązujących ustaleń planu.
 7. Tereny planowanego przeznaczenia terenu oznaczone wg zasad ust. 5 pkt 2 lit. c, d dwoma lub kilkoma symbolami, oddzielonymi przecinkiem, mogą być przeznaczone pod każdą z określonych funkcji lub wszystkie funkcje w dowolnych proporcjach zajęcia terenu pod warunkiem zachowania pozostałych zasad zagospodarowania terenu ustalonych niniejszym planem; w przypadku konieczności podziału i wydzielenia dróg publicznych nie określonych planem, ustala się obowiązek udokumentowania wniosku o podział koncepcją zagospodarowania terenu nieruchomości wg przepisów szczególnych prawa geodezyjnego.
 8. Określa się dla wnioskodawcy planującego inwestycję w obszarze planu na terenach, które nie zostały jeszcze poddane scaleniom i podziałowi wg zasad planu, zalecenie przedłożenia przy wniosku o podział, koncepcji zagospodarowania terenu wraz z określeniem funkcji, sposobu i charakterystyki przedsięwzięcia na terenie przeznaczenia podstawowego, opracowanego według zasad ustalonych planem oraz przepisów odrębnych w zakresie obejmującym, co najmniej:
 - sposób inwestowania, program i charakterystykę techniczną inwestycji;
 - zapotrzebowanie na dostawy i odbiory mediów oraz wpływ przedsięwzięcia na środowisko;
 - układ projektowanych dojazdów i dróg wewnętrznych oraz parkingów, powiązanych z istniejącym i planowanym publicznym układem komunikacyjnym;
 - uzbrojenie terenu w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej układu wewnętrznego i zewnętrznego;
 - projektowane podziały terenu i granice działki budowlanej;
 - usytuowanie projektowanych budynków, obiektów i urządzeń towarzyszących wraz z określeniem ich gabarytów oraz układ zieleni.
 9. Dopuszcza się dokonywanie wydziałów geodezyjnych, w tym wtórnych podziałów działek zabudowy produkcyjnej i usługowej, w miejscach innych niż zostały określone na rysunku planu orientacyjnymi liniami rozgraniczającymi lub orientacyjnymi liniami wewnętrznego podziału, pod warunkiem: zachowania ustalonego planem przeznaczenia terenu, zapewnienia dostępu do drogi (ulicy) publicznej każdej z wydzielanych nieruchomości oraz spełnienia obowiązujących warunków jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, a także zapewnienie ustalonej planem ilości miejsc postojowych na każdej z wydzielonych działek.
 10. Dopuszcza się, na obszarach strefy aktywności gospodarczej SAG „Prądy”, lokalizację przedsięwzięć zaliczanych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek opracowania raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagany; nie dopuszcza się w obszarze planu lokalizacji przedsięwzięć zaliczonych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko i wymagających obligatoryjnie sporządzenia raportu w rozumieniu przepisów ustawy - Prawo ochrony środowiska.
 11. Dopuszcza się realizację pojedynczych budynków mieszkalnych jednorodzinnych na terenach usług oznaczonych kolejnymi numerami 10, 11, 13; dopuszcza się pojedyncze mieszkania towarzyszące w obiektach usługowych na pozostałych terenach usług.
 12. Ustala się zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych i mieszkań na terenach strefy aktywności gospodarczej SAG „Prądy” poza terenami określonymi w ust. 11.

Rozdział 2 Przeznaczenie terenów

§ 5. Ustala się następujące rodzaje podstawowego przeznaczenia terenu lub przeznaczenia towarzyszącego :

- a) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – PP, PS,
- b) tereny usług i usług publicznych - U, UP,
- c) pojedyncze domy mieszkalne lub mieszkania
jako przeznaczenie towarzyszące na terenach usług - (MN),
- d) tereny i obiekty obsługi komunikacji i transportu - KS, KT,
- e) tereny zieleni i wód: cieków i rowów - ZL, ZZ, (ZZ), ZP, ZI, (ZI), (ZK), WŚr,
- f) tereny komunikacji – tereny publiczne:
drogi, ulice, parkingi publiczne - KD-A, KD-GP, KD-Z, KD-L, KD-D1, KD-D2,
- g) ciągi komunikacyjne – tereny publiczne:
ciągi pieszo-jezdne, ścieżki rowerowe - KD -Y, (KD-r),
- h) tereny komunikacji wewnętrznej:
drogi wewnętrzne, zakładowe i parkingi - KD-W, (KP),
- i) tereny, obiekty lub trasy infrastruktury technicznej - Kos, (Kps), Egpz, Wz, (Et).

§ 6. Ustalone planem rodzaje przeznaczenia terenów obejmują:

1. Tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów - ustala się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem – **PP, PS**, przez co rozumie się obszary przeznaczone pod:
 - 1) **PP** – przeznaczenie podstawowe – tereny obiektów produkcyjnych i usług technicznych, przeznaczone pod następujące działalności: przemysł i wytwórczość, bazy i usługi budowlane, bazy gospodarki materiałowej, rzemiosła produkcyjnego i wytwórczego, przetwórstwa spożywczego wraz z obiektami towarzyszącymi, urządzeniami budowlanymi, parkingami i zielenią;
 - 2) **PS** - przeznaczenie podstawowe – tereny składów i magazynów, przeznaczone pod następujące działalności i obiekty: składy celne, bazy logistyczne, składy hurtowe, bazy składowania, magazynowania, przeładunku i dystrybucji towarów wraz z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami budowlanymi, parkingami i zielenią.
2. Tereny zabudowy usługowej - ustala się tereny usług oznaczone symbolami – **U** (wg rodzajów), przez co rozumie się obszary przeznaczone pod:
 - 1) **U** – przeznaczenie podstawowe lub towarzyszące – tereny usług, nie powodujących zagrożeń i uciążliwości, obejmujące obiekty wolnostojące, lokale lub urządzenia przeznaczone do wykonywania funkcji usługowych we wszelkich dziedzinach w zakresie, np.: handlu detalicznego, gastronomii, rzemiosła usługowego, a także usługi administracji gospodarczej, bankowe, łączności, hotelowe, zdrowia, rozrywki i rekreacji oraz inne usługi towarzyszące funkcjom podstawowym wraz z obiektami towarzyszącymi, urządzeniami budowlanymi, parkingami i zielenią;
 - 2) **UP** - przeznaczenie podstawowe lub towarzyszące - tereny usług publicznych, przeznaczonych do wykonywania funkcji usługowych w różnych dziedzinach o charakterze ogólnospołecznym, np.: straż pożarna, policja, straż celna, ośrodki i zakłady szkoleniowe itp., obejmujące obiekty wolnostojące, lokale lub urządzenia wraz z obiektami towarzyszącymi, urządzeniami budowlanymi, parkingami i zielenią;
 - 3) pojedyncze domy mieszkalne lub mieszkania (**MN**) z obiektami towarzyszącymi oraz urządzeniami budowlanymi i zielenią - jako przeznaczenie towarzyszące obiektom usługowym na terenach usług oznaczonych symbolami – U, UP.

3. Tereny zabudowy obsługi transportu i komunikacji - ustala się jako przeznaczenie podstawowe lub towarzyszące, tereny oznaczone symbolami – **KT, KS, (KP)**, przez co rozumie się obszary przeznaczone pod:
 - 1) **KT** - przeznaczenie podstawowe – tereny obsługi transportu: bazy transportowe, zajezdnie autobusów, samochodów ciężarowych lub dostawczych wraz z towarzyszącymi usługami, stacjami obsługi samochodów, warsztatami napraw i stacjami paliwowymi oraz z obiektami towarzyszącymi, urządzeniami budowlanymi, parkingami i zielenią;
 - 2) **KS** - przeznaczenie podstawowe lub towarzyszące – tereny obsługi komunikacji: stacje paliwowe, motele, stacje sprzedaży i obsługi samochodów, warsztaty napraw wraz z obiektami towarzyszącymi, urządzeniami budowlanymi, parkingami i zielenią;
 - 3) **(KP)** - przeznaczenie towarzyszące - tereny parkingów samochodowych wraz z dojazdami i zielenią jako przeznaczenie towarzyszące zabudowie produkcyjnej, magazynowej, składowej, obsługi transportu i komunikacji oraz usługowej, oznaczonej symbolami PP, PS, KT, KS, U, UP - ilość stanowisk postojowych należy określać wg wskaźników określonych w § 16.

4. Tereny zieleni i wód -- ustala się jako przeznaczenie podstawowe lub towarzyszące tereny oznaczone symbolami – ZL, ZZ, (ZZ), ZP, ZI, (ZI), (ZK), WŚr przez co rozumie się obszary użytkowane lub przeznaczone pod:
 - 1) **ZL** - przeznaczenie podstawowe - tereny lasów – istniejących, na gruntach leśnych określonych planem;
 - 2) **ZZ, (ZZ)** - przeznaczenie podstawowe lub towarzyszące - tereny zadrzewień – istniejących zadrzewień, grup starodrzewu oraz zieleni nieurządzonej ustalonej planem;
 - 3) **ZP** - przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni publicznej – ciąg terenów zieleni wzdłuż istniejącego nasadzenia szpaleru topoli czarnej wraz ze ścieżką rowerową w ciągu drogi śródpolnej;
 - 4) **ZI, (ZI)** - przeznaczenie podstawowe lub towarzyszące – tereny zieleni izolacyjnej zakładanej przy węzłach i wzdłuż ciągów dróg, ulic i ścieżek rowerowych;
 - 5) **ZK** - przeznaczenie podstawowe lub towarzyszące – tereny zieleni izolacyjnej formowane jako osłony przeciw hałasowi komunikacyjnemu lub dodatkowo wyposażane w urządzenia budowlane tłumiące hałas i zakładane przy węzłach i wzdłuż ciągów dróg i ulic w miejscach wymagających ochrony akustycznej, potwierdzonej pomiarami hałasu dla terenów przeznaczenia podstawowego z pomieszczeniami na stały pobyt ludzi;
 - 6) **WŚr** - przeznaczenie podstawowe lub towarzyszące - tereny rowów – istniejących i planowanych, z istniejącymi szpalerami zieleni wysokiej oraz zielenią ustaloną planem.

5. Tereny komunikacji - ustala się jako przeznaczenie podstawowe - tereny komunikacji oznaczone symbolami **KD-A, KD-GP, KD-Z, KD-L, KD-D1, KD-D2, KD-Y, (KD-r)**, stanowiące obszary przestrzeni publicznej, obejmujące wydzielone liniami rozgraniczającymi tereny - dróg i ulic, przeznaczone do ruchu lub postoju pojazdów i ruchu pieszych, wraz z urządzeniami budowlanymi i wyposażeniem obejmującymi m. in.: wiadukty, jezdnie, zatoki, chodniki, ścieżki rowerowe, zieleń, określonymi w przepisie odrębnym i związanymi z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu (**drogi**) oraz na terenach zabudowy i obsługi bezpośredniego otoczenia oraz również, umieszczania urządzeń technicznych nie związanych wyłącznie z gospodarką drogową i obsługą ruchu pojazdów i pieszych (**ulice**) - przez co rozumie się obszary użytkowane lub planowane, wg klas określonych w przepisach odrębnych pod:
 - 1) **KD-A** – autostrada;
 - 2) **KD-GP** – drogi główne ruchu przyspieszonego;

- 3) **KD-Z** – drogi zbiorcze;
 - 4) **KD-L** – drogi i ulice lokalne;
 - 5) **KD-D1, KD-D2** – drogi i ulice dojazdowe;
 - 6) **KD-Y, (KD-r)** - ciągi pieszo-jezdne, ścieżki rowerowe.
6. Tereny komunikacji - ustala się jako przeznaczenie podstawowe - tereny komunikacji wewnętrznej oznaczone symbolami **KD-W, (KP)**, obejmujące wydzielone liniami rozgraniczającymi terenu - dróg i ulic, przeznaczone do ruchu lub postoju pojazdów i ruchu pieszych na terenach przeznaczenia podstawowego, wraz z urządzeniami budowlanymi i wyposażeniem obejmującymi m. in.: jezdnie, zatoki, chodniki, zielen, określonymi w przepisie odrębnym i związanymi z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu na terenach przeznaczenia podstawowego – przez co rozumie się tereny planowane pod:
- 1) **KD-W** – ulice dojazdowe wewnętrzne, drogi zakładowe;
 - 2) **(KP)** – parkingi zakładowe otwarte i zamknięte, o ilości miejsc według wskaźników ustalonych planem lub wynikające z udokumentowanych potrzeb funkcji terenu.
7. Tereny infrastruktury technicznej - ustala się jako przeznaczenie podstawowe lub towarzyszące – oznaczone symbolami :
- 1) **K..** - tereny urządzeń kanalizacji sanitarnej, jak: **Kos** – oczyszczalnia ścieków sanitarnych, **Kps (Kps)** - pompownie sieciowe ścieków sanitarnych;
 - 2) **W..** – tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę, jak: **Wz** – zbiornik wody pitnej;
 - 3) **E..** - tereny urządzeń elektroenergetycznych, jak: **Egpsz** - główny punkt zasilania energetycznego (GPZ) – jako przeznaczenie podstawowe , **(Et)** - stacje transformatorowe kontenerowe - jako przeznaczenie towarzyszące.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 7. 1. Na obszarze objętym ustaleniami planu obowiązują wymogi ochrony ładu przestrzennego i zasady jego kształtowania oparte o warunki i ustalenia planu.

2. Ochrona ładu przestrzennego dotyczy i powinna być realizowana przez:
 - a) zachowanie określonego planem przeznaczenia terenów pod zabudowę produkcyjną, składową, magazynową, usługową, komunikację, zielen i infrastrukturę techniczną,
 - b) przestrzeganie określonych planem funkcji i standardów przestrzennych, określonej skali i formy zabudowy oraz wskaźników wykorzystania i zagospodarowania terenów w obrębie obszarów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
 - c) zachowanie wolnego od zabudowy obszaru terenów zieleni i enklaw terenów leśnych,
 - d) respektowanie ustalonych planem zasad zagospodarowania i użytkowania terenów zabudowy produkcyjnej, składowej i usługowej, warunków ochrony środowiska, ochrony i korzystania z walorów krajobrazowych środowiska na terenach objętych planem.
3. Dopuszcza się, na terenach przeznaczenia podstawowego, z wyjątkiem terenów komunikacji, jako stałe lub tymczasowe sposoby użytkowania, formy zagospodarowania terenu i obiektów lokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi, obejmujące:
 - a) zielen o funkcjach ochronnych i rekreacyjnych,
 - b) obiekty towarzyszące i urządzenia budowlane komunikacji i infrastruktury technicznej,

- c) elementy przestrzenne oraz znaki reklamowe i informacyjne,
 - d) obiekty małej architektury,
 - e) ogrodzenia.
4. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla zasadniczej bryły nowych, rozbudowywanych i przebudowywanych obiektów budowlanych w odległościach określonych poniżej lub według wymiarów oznaczonych na rysunku planu:
- a) 50,0 m od krawędzi skrajnej jezdni autostrady KD-A,
 - b) 20,0 m od linii rozgraniczającej drogę KD-GP,
 - c) 15,0 m od linii rozgraniczającej ulice KD-Z,
 - d) 10,0 m od linii rozgraniczającej ulice KD-L,
 - e) 8,0 m od linii rozgraniczającej ulice KD-D1 i KD-W,
 - f) 6,0 m od linii rozgraniczającej ulice KD-D2,
 - g) 6,0 m od ciągów pieszo-jezdnych KD-Y,
 - h) 5,0 m od terenów zieleni.
5. Ustala się, na terenach przeznaczenia podstawowego, zasadę lokalizowania, jako przeznaczenia towarzyszącego, głównych placów postojowych - (KP) o ilości miejsc parkingowych zapewniającej pełne potrzeby użytkowe danego terenu, wg wskaźników określonych w § 16, usytuowanych od strony wjazdów z ulic publicznych lub wewnętrznych, w sposób oznaczony na rysunku planu liniami wewnętrznego podziału; nie ogranicza się lokalizacji pozostałych placów postojowych, manewrowych i dostawczych.
6. Budynki należy sytuować w odległości, co najmniej:
- a) 4,0 m od granicy działki, o ile w planie nie określono nieprzekraczalnej linii zabudowy lub o ile innej odległości nie określają przepisy odrębne,
 - b) 8,0 m od budynków zlokalizowanych na sąsiednich działkach, o ile innej odległości nie określają przepisy odrębne,
 - c) nowe budynki na terenach zabudowy produkcyjno – technicznej i usługowej, przylegające do terenów lasów i zadrzewień, należy sytuować w odległości ustalonej wg przepisu odrębnego, nie mniej niż 12,0 m.
7. Zakazuje się w obszarze objętym ustaleniami planu:
- a) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000,0 m²,
 - b) wydzielania działek nie mających dostępu do drogi publicznej, za wyjątkiem przypadków powiększenia powierzchni istniejącej działki, mającej dostęp do takiej drogi,
 - c) ustalania służebności gruntowej działek nie będących drogami, lub terenami przeznaczonymi planem pod drogi,
 - d) grodzienia nieruchomości przylegających do cieków i rowów – WSr, w odległości mniejszej niż 3,0 m od linii brzegu,
 - e) wznoszenia ogrodzeń frontowych od strony ulic publicznych jako pełnych oraz o wysokości większej niż 180 cm; nie ogranicza się wysokości i formy ogrodzeń bocznych pomiędzy terenami; zaleca się stosowanie ogrodzeń ażurowych z materiałów trwałych; nie dopuszcza się stosować do ogrodzeń frontowych prefabrykatów żelbetowych.
8. Obiekty i urządzenia budowlane infrastruktury technicznej, w tym ekrany, znaki i symbole reklamowe, dopuszczone ustaleniami planu do lokalizacji na terenach przeznaczenia podstawowego lub lokalizowane poza terenami zabudowanymi w oparciu o przepisy odrębne, powinny być sytuowane w ustalonych planem liniach zabudowy lub w odległościach od dróg publicznych określonych w przepisach prawa drogowego.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 8. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. Na obszarze planu nową zabudowę i układy infrastruktury technicznej należy harmonijnie wkomponować w krajobraz naturalny i kulturowy zachowując jego walory i chroniąc istniejące zespoły zieleni leśnej, enklaw zadrzewień oraz pojedyncze okazy drzew, z wyjątkiem gruntów leśnych przeznaczonych na cele rozbudowy systemu komunikacji na podstawie decyzji Ministra Środowiska: Nr Dłon-4791-23r/2005 z dnia 15.04.2005 r. i Nr ZS-P-2120/50/2005 z dnia 22.03.2005 r.
2. Ustala się zakaz lokalizowania w obszarze planu przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających (obligatoryjnie) sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko.
3. Należy w całym obszarze planu zachować wymogi ochrony głównych zbiorników wód podziemnych GZWP Nr 335 „Zbiornik Krapkowice – Strzelce Opolskie w triasowych utworach szczelinowo – porowych oraz Kopalnej doliny Prądy - Przylesie z zasobami wód w utworach czwartorzędowych wymienione poniżej:
 - 1) zakaz odprowadzania nienależycie oczyszczonych ścieków bytowych, komunalnych, przemysłowych do ziemi, rowów otwartych i wód powierzchniowych;
 - 2) zakaz odprowadzania nienależycie oczyszczonych ścieków - wód opadowych i roztopowych, powstających z zanieczyszczonych utwardzonych szczelnych nawierzchni i parkingów, placów manewrowych i dróg - do ziemi, rowów otwartych i wód powierzchniowych;
 - 3) zakaz lokalizacji obiektów wodochłonnych, których zapotrzebowanie na wodę do potrzeb technologicznych może naruszyć równowagę lokalnych zasobów wód wglębnych.
4. Wymogi dotyczące ograniczenia skutków oddziaływania realizacji ustaleń planu na środowisko określa się w sposób następujący:
 - 1) w zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem obowiązują zasady stosowania proekologicznych systemów spalania i paliw dla celów grzewczych, bytowych i technologicznych zgodnie z zapisem § 17 ust. 4 pkt 6 uchwały;
 - 2) w zakresie ochrony powierzchni ziemi, gleby i wód przed zanieczyszczeniem ustala się wymogi:
 - a) zachowania naturalnego ukształtowania terenów położonych w zespołach zieleni i powierzchniach biologicznie czynnych, ograniczenia prac niwelacyjnych mogących trwale deformować naturalne ukształtowanie powierzchni ziemi i rzeźbę terenu; dopuszcza się wykonywanie nasypów wokół planowanych obiektów budowlanych dla poprawy warunków odwodnienia terenu,
 - b) zorganizowanego, selektywnego gospodarowania odpadami komunalnymi przez specjalistyczne służby, zgodnie z zapisem § 17 ust. 4 pkt 9 niniejszej uchwały,
 - c) uregulowania gospodarki ściekami sanitarnymi oraz ściekami pochodzącymi z wód opadowych i roztopowych, zgodnie z zapisem § 17 ust. 4 pkt 2 i 3 uchwały;

- 3) w zakresie ochrony przed hałasem ustala się obowiązek utrzymania poziomu hałasu zewnętrznego mierzonego na granicy terenu przeznaczenia podstawowego objętego ochroną, wg norm określonych w przepisach odrębnych, dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jako przeznaczenia towarzyszącego usługom oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami i zabudowy zagrodowej poza obszarem planu, na przylegającym terenie wsi Prądy - pora nocy – 45 dB, pora dnia 55 dB, a dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej poza obszarem planu na przylegającym terenie wsi Prądy - pora nocy – 40 dB, pora dnia 50 dB.
5. Należy zachować i chronić istniejący rząd nasadzeń topoli czarnej, stanowiący pozostałość dawnego krajobrazu rolniczego na terenach oznaczonych symbolem literowym ZP i numerami porządkowymi 33, 34, 35.
6. Przy nowych nasadzeniach drzew i krzewów zaleca się stosować gatunki pochodzenia rodzimego, reprezentujące miejscowe środowisko przyrodnicze, zabrania się wprowadzenia do środowiska przyrodniczego zwierząt lub roślin, a także ich form rozwojowych obcych rodzimej faunie i florze.
7. W przypadku odkrycia kopalnych szczątków roślin lub zwierząt w obszarze planu należy powiadomić o tym niezwłocznie Wojewodę Opolskiego, a jeżeli nie jest to możliwe – Wójta Gminy Dąbrowa.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej

§ 9. 1. Ochroną dziedzictwa kulturowego według zasad ochrony dóbr kultury są wskazane planem obiekty kwalifikujące się do objęcia gminną ewidencją zabytków, wymienione poniżej:

- 1) kamienny krzyż przy drodze wojewódzkiej nr 435, w którym podlega ochronie jego historyczne usytuowanie, forma architektoniczna oraz napisy intencyjne i ornamenty dekoracyjne – na terenie drogi oznaczonej symbolem KD-Z i numerem porządkowym 46, przy granicy terenu oznaczonego numerem porządkowym 12;
 - 2) aleja nasadzeń topoli czarnej przy drodze śródpolnej, na terenach oznaczonych symbolem literowym ZP i numerami porządkowymi 33, 34, 35.
2. Wszelkie działania budowlane i renowacyjne przy obiektach wymienionych w ust. 1 muszą być oparte o zalecenia konserwatorskie i uzgadniane z Opolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Opolu.
3. Na obszarze planu nie są znane stanowiska archeologiczne – w przypadku odkrycia przedmiotu, nawarstwienia lub konstrukcji drewnianej należy powiadomić Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków.

Rozdział 6

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych i organizacji imprez masowych

§ 10. 1. Plan określa jako obszary przestrzeni publicznych - tereny ogólnego użytkowania i szczególnego znaczenia dla zabezpieczenia potrzeb wszystkich właścicieli i użytkowników terenów w celu umożliwienia podejmowania przedsięwzięć inwestycyjnych wg zasad ustalonych planem, użytkowania terenów planowanego

i dotychczasowego przeznaczenia oraz umożliwienia kontaktów gospodarczych, komunikacyjnych i społecznych.

2. Tereny przestrzeni publicznych określone planem i wydzielone liniami rozgraniczającymi, obejmują:

- 1) pasy dróg publicznych, ulic, ciągów pieszo - jezdnych i ścieżek rowerowych wszystkich rodzajów i klas -
– KD-A, KD-GP, KD-Z, KD-L, KD-D1, KD-D2, KD-Y, (KD-r);
- 2) tereny węzłów i skrzyżowań dróg i ulic;
- 3) tereny zieleni publicznej i izolacyjnej – ZP, ZI;
- 4) tereny zieleni komunikacyjnej – (ZK).

3. Wymagania kształtowania przestrzeni publicznych określa się następująco:

- 1) należy zachować odpowiedni, ustalony planem rodzaj przeznaczenia terenu oraz standardy, parametry i wskaźniki zagospodarowania określone planem;
- 2) tereny przestrzeni publicznych nie mogą być przeznaczane na cele zagospodarowania i zabudowy niepublicznej lub ograniczane powierzchniowo i funkcjonalnie oraz nie mogą być przeznaczane do podziałów i obrotu gruntami na cele niezgodne z ich przeznaczeniem w planie lub dla użytkowania nie publicznego, poza obiektami dopuszczonymi w pkt 3;
- 3) określa się, stosownie do warunków sytuacyjnych zagospodarowania terenu przeznaczenia podstawowego za zgodą zarządcy terenu - z wyjątkiem węzłów, skrzyżowań i zieleni wymienionych w ust. 2 pkt 2 i 4 - możliwość sytuowania i lokalizowania:
 - a) elementów małej architektury, źródeł ulicznych, zegarów, znaków i planów informacyjnych, oświetlenia i zieleni urządzonej niskiej i wysokiej,
 - b) punktów handlowych i gastronomicznych w obiektach o powierzchni zabudowy do 15,0 m² nie wymagających pozwolenia budowlanego i nie powodujących zagrożeń bezpieczeństwa ruchu drogowego,
 - c) wiat przystanków autobusowych, kiosków, urządzonych miejsc na kontenery do zbierania odpadów, barier ochronnych oddzielających intensywny ruch pieszy od ruchu kołowego,
 - d) tablic, znaków, elementów i nośników informacyjnych i reklamowych;
- 4) w obszarze planu nie wyznacza się miejsc dla organizacji publicznych imprez masowych.

DZIAŁ III

Ustalenia szczegółowe

Rozdział 1

Parametry i wskaźniki

kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 11. Ustala się zasady zagospodarowania oraz parametry i wskaźniki zabudowy, z dopuszczeniem 20% tolerancji, dla terenów przeznaczenia podstawowego i towarzyszącego, ustalonych w § 5 i § 6 uchwały, oznaczonych symbolami literowymi, jak niżej:

1. **PP, PS** - tereny zabudowy produkcyjnej, baz budowlanych, składów i magazynów, o których mowa w § 6 ust. 1 pkt 1 i 2 uchwały i oznaczone na rysunku planu symbolami PP, PS.

Dla terenów tych, określonych w ust 1:

- 1) ustala się zasady użytkowania i zagospodarowania terenu, jako następujące:
 - a) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę oraz zmianę sposobu użytkowania obiektów produkcyjnych, składowych, magazynowych, garażowych, warsztatowych, usługowych i technicznych oraz zabudowy towarzyszącej, pod warunkiem utrzymania podstawowego przeznaczenia terenu,
 - b) ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i wymagających obligatoryjnego sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko,
 - c) ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących powodować zagrożenia i uciążliwości na terenie i w jego sąsiedztwie oraz lokalizacji obiektów wodochłonnych, których zapotrzebowanie na wodę do potrzeb technologicznych może naruszyć równowagę lokalnych zasobów wód wglębnych lub przekroczyć wydajność komunalnego systemu wodociągowego,
 - d) zezwala się na lokalizację usług towarzyszących nie powodujących konfliktów z podstawowym przeznaczeniem terenu oraz obiektów lub lokali handlowych o powierzchni do 500 m² powierzchni sprzedażowej,
 - e) ustala się zakaz lokalizacji otwartych placów składowych dla materiałów sypkich mogących być źródłem zapylenia i zanieczyszczenia powietrza – powierzchnie składowe i magazynowe dla takich materiałów muszą znajdować się w obiektach kubaturowych,
 - f) ustala się zakaz lokalizacji obiektów i placów składowych dla składowania, gospodarczego wykorzystania i utylizacji odpadów i surowców wtórnych mogących być źródłem zapylenia i zanieczyszczenia powietrza oraz innych zagrożeń i uciążliwości, a także zakaz prowadzenia hodowli i chowu zwierząt,
 - g) określa się dla podejmujących przedsięwzięcie inwestycyjne, odpowiednio do charakterystyki inwestycji i zastosowanej technologii, obowiązek wyposażenia terenu i realizację dodatkowych urządzeń energetycznych, wodociągowych lub kanalizacyjnych oraz urządzeń do neutralizacji ścieków umożliwiających włączenie do komunalnych sieci uzbrojenia nowych lub przebudowywanych obiektów przemysłowych stosownie do uzgodnień z zarządcą lub właścicielem sieci,
 - h) rozwiązanie wewnętrznej komunikacji kołowej w obrębie działki powinno obejmować ulice i drogi wewnętrzne, drogi pożarowe, tereny placów manewrowych i parkingów dla pojazdów osobowych i ciężarowych oraz umożliwiać wjazd i wyjazd samochodów przodem na ulice publiczne,
 - i) parkingi (KP) należy lokalizować na terenie działki, na której obiekt będzie wznoszony, w ilościach określonych w § 16, ust. 1 pkt 2,3,4,
 - j) tereny i budynki powinny być dostosowane do korzystania przez osoby niepełnosprawne, w szczególności poruszające się na wózkach inwalidzkich,
 - k) zakazuje się realizacji budynków mieszkalnych i mieszkań,
 - l) na terenach parkingów samochodowych – (KP) wraz z dojazdami i zielenią zakazuje się lokalizacji zabudowy kubaturowej nie związanej z parkingami; zaleca się urządzenie towarzyszącej zieleni wysokiej i niskiej;
- 2) określa się parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu, jako następujące:
 - a) wysokość budynków przemysłowych i magazynowych ustala się jako nie wyższą niż 18,0 m; wysokość towarzyszących budynków usługowych nie wyższą niż 14,0 m; nie ogranicza się wysokości innych obiektów, urządzeń i instalacji technologicznych, masztów, kominów, znaków identyfikacyjnych itp.,
 - b) ustala się formę brył budynków na działkach jako – wolnostojące; nie ogranicza się szerokości frontów budynków; zaleca się stosowanie dachów płaskich lub o małych spadkach połąci do 30°, symetrycznych,

- c) wskaźnik zabudowania działek określa się do 40 %,
- d) wskaźnik intensywności zabudowy działek określa się do 80 %,
- e) należy zapewnić w zagospodarowaniu terenów przeznaczenia wymienionego w ust. 3 udział co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej zagospodarowanej zielenią.

2. **U, UP** - tereny zabudowy usługowej i usług publicznych oznaczone na rysunku planu symbolami U i UP.

Dla terenów tych, określonych w ust 2:

1) ustala się zasady użytkowania i zagospodarowania terenu, jako następujące:

- a) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i zmianę sposobu użytkowania obiektów i zespołów usług wszystkich rodzajów, za wyjątkiem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², oraz obiektów towarzyszących pod warunkiem utrzymania podstawowego lub towarzyszącego przeznaczenia terenu,
- b) wolne tereny lub działki przeznacza się, stosownie do określonego w planie przeznaczenia terenu pod zabudowę usługową wg rodzajów lub urządzenie i zagospodarowanie terenu na cele usług, rekreacji i zieleni,
- c) dopuszcza się lokalizację mieszkań towarzyszących (dla właściciela lub osób dozorujących obiekt),
- d) dopuszcza się zmianę przeznaczenia terenów wymienionych w ust. 2 w zakresie rodzajów usług w granicach terenów przeznaczenia podstawowego wydzielonych liniami rozgraniczającymi,
- e) ustala się zakaz realizacji obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko i wymagających obowiązkowego sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko, a także zakaz prowadzenia hodowli i chowu zwierząt,
- f) parkingi i garaże – (KP) dla wszystkich planowanych budynków i funkcji użytkowych powinny być zlokalizowane na terenie lub działce, na której obiekt zostaje zlokalizowany, w ilościach określonych w § 16 ust. 1 pkt 1, 3 i 4,
- g) rozwiązanie wewnętrznej komunikacji kołowej w obrębie działki powinno umożliwiać parkowanie pojazdów osobowych i ciężarowych oraz wjazd i wyjazd samochodów przodem na ulice i drogi publiczne,
- h) tereny i budynki użyteczności publicznej powinny być dostosowane do korzystania przez osoby niepełnosprawne, w szczególności poruszające się na wózkach inwalidzkich,
- i) na terenach parkingów samochodowych – (KP) wraz z dojazdami i zielenią zakazuje się lokalizacji zabudowy kubaturowej nie związanej z funkcją parkingów; zaleca się urządzenie towarzyszącej zieleni wysokiej i niskiej;

2) określa się parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu, jako następujące:

- a) wysokość budynków usługowych ustala się jako nie wyższą niż 16,0 m; wysokość towarzyszących budynków usługowych nie wyższą niż 12,0 m; dopuszcza się budynki jako dominanty wysokościowe o wysokości uzasadnionej indywidualną analizą projektową lokalizacji i formy architektonicznej; nie ogranicza się wysokości innych obiektów, masztów, kominów, znaków identyfikacyjnych itp.,
- b) ustala się formę brył budynków na działkach jako – wolnostojące; nie ogranicza się szerokości frontów budynków; zaleca się stosowanie dachów płaskich lub o małych spadkach połaci do 30°, symetrycznych,
- c) wskaźnik zabudowania działek określa się do 50 %,
- d) wskaźnik intensywności zabudowy działek określa się do 60 %,

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

3. **(MN)** - pojedyncze domy mieszkalne jednorodzinne lub mieszkania, na nie wydzielonych działkach jako przeznaczenie towarzyszące terenom usług.

Dla terenów tych, oznaczonych na rysunku planu numerami porządkowymi – 10, 11 i 13:

- 1) ustala się zasady użytkowania i zagospodarowania terenów jako następujące:
 - a) przeznacza się część terenu usług jako przeznaczenia podstawowego, bez wydzielenia odrębnej działki, pod lokalizację budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub mieszkania, wraz z obiektami towarzyszącymi (garaż na samochód osobowy, budynek gospodarczy) oraz urządzeniami budowlanymi,
 - b) parkingi i garaże – dla wszystkich planowanych budynków powinny być zlokalizowane na terenie lub działce, na której obiekt zostaje zlokalizowany, w ilości 1-2 stanowisk parkingowych na mieszkanie i 1-2 miejsc w garażu,
 - c) ustala się możliwość przebudowy, nadbudowy i rozbudowy budynku mieszkalnego, budynków gospodarczych i garaży, wg określonych planem standardów,
 - d) ustala się zakaz realizacji obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko, mogących powodować zagrożenia i uciążliwości;
- 2) określa się parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu, jako następujące:
 - a) ustala się wysokość budynków mieszkalnych jako budynków z dachami stromymi, o nachyleniu symetrycznych połaci dachowych pod kątem 35° - 45° , o dwóch kondygnacjach nadziemnych, w tym poddasze użytkowe lub strych – wysokość kalenicy dachu głównego nie więcej niż 10,0 m, wysokość okapu nie więcej niż 5,0 m; nie planuje się budynków z dachami płaskimi,
 - b) ustala się wysokość budynków gospodarczych i garaży jako budynków z dachami o nachyleniu połaci dachowych pod kątem do 30° lub z dachami płaskimi, o jednej kondygnacji nadziemnej, – wysokość kalenicy nie więcej niż 5,0 m, wysokość okapu nie więcej niż 3,0 m, poziom górnej krawędzi elewacji frontowej w przypadku dachu płaskiego nie więcej niż 4,0 m,
 - c) ustala szerokość elewacji frontowych budynków mieszkalnych, z zachowaniem wymogów dotyczących odległości zabudowy na działce według przepisu odrębnego:
 - bez dobudowanego garażu lub budynku usługowego na 12,0 m z dopuszczeniem tolerancji do 20%,
 - z dobudowanym garażem lub budynkiem usługowym na 16,0 m z dopuszczeniem tolerancji do 20%,
 - d) określa się zasadę jednakowego, zaleconego na rysunku planu usytuowania kalenicy dachu oraz materiału i koloru pokrycia dachu dla sąsiednich co najmniej 3 –5 budynków po tej samej stronie ulicy, usytuowanych w odległości odpowiadającej trzykrotnej szerokości frontu działki usługowej,
 - e) dopuszcza się, w indywidualnych przypadkach uzasadnionych względami architektonicznymi stosowanie dachu płaskiego na budynkach mieszkalnych pod warunkiem uzasadnienia relacji z sąsiednią istniejącą i planowaną zabudową,
 - f) wskaźnik zabudowania części terenu (MN) określa się do 50 %,
 - g) wskaźnik intensywności zabudowy części terenu (MN) określa się do 60 %,
 - h) należy zapewnić w zagospodarowaniu terenów przeznaczenia wymienionego w ust. 2 udział co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej zagospodarowanej zielenią.

4. Tereny zabudowy obsługi transportu i komunikacji, określone w § 6 ust 3 pkt 1 - 3 uchwały i oznaczone na rysunku planu symbolami: **KT** - jak np.: bazy transportu samochodowego, zajezdnie i warsztaty, bazy logistyczne; **KS** - jak np.: stacje paliwowe, motele, stacje sprzedaży i obsługi samochodów, stacje diagnostyczne, myjnie, komisje samochodów używanych itp.; **(KP)** - jako przeznaczenie towarzyszące na terenach – PP,PS, U, UP, KT, KS: parkingi samochodów dla klientów przemysłu, magazynów, warsztatów i usług; parkingi dla pracowników; place manewrowe i postojowe w bazach transportu i stacjach obsługi samochodów; parkingi dla obsługi dostaw i odbioru na terenach przemysłowych, magazynowych i usługowych.

Dla terenów tych, określonych w ust 4:

- 1) ustala się zasady użytkowania i zagospodarowania terenu przeznaczenia podstawowego, jako następujące:
- a) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę i zmianę sposobu użytkowania obiektów i zespołów obsługi transportu i komunikacji wszystkich rodzajów oraz obiektów towarzyszących pod warunkiem utrzymania podstawowego lub towarzyszącego przeznaczenia terenu,
 - b) zezwala się na lokalizację innych usług towarzyszących nie powodujących konfliktów z podstawowym przeznaczeniem terenu oraz obiektów lub lokali handlowych, gastronomicznych, rzemieślniczych o powierzchni do 200,0 m² powierzchni sprzedażowej,
 - c) dopuszcza się lokalizację mieszkań towarzyszących (dla właściciela lub osób dozorujących obiekt),
 - d) dopuszcza się zamianę przeznaczenia terenów w obrębie terenów wymienionych w ust. 3, w zakresie przeznaczenia podstawowego w granicach terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi dróg, ulic i ciągów komunikacyjnych,
 - e) ustala się zakaz realizacji obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko i wymagających obligatoryjnie sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko,
 - f) parkingi i garaże dla wszystkich planowanych budynków i funkcji użytkowych powinny być zlokalizowane na terenie lub działce, na której obiekt zostaje zlokalizowany, w ilościach określonych w § 16 ust. 1 pkt 2, 3 i 4,
 - g) rozwiązanie wewnętrznej komunikacji kołowej w obrębie działki powinno umożliwiać parkowanie pojazdów osobowych i ciężarowych oraz wjazd i wyjazd samochodów przodem na ulice i drogi publiczne,
 - h) tereny i budynki użyteczności publicznej powinny być dostosowane do korzystania przez osoby niepełnosprawne, w szczególności poruszające się na wózkach inwalidzkich,
 - i) na terenach parkingów samochodowych – (KP), jako przeznaczenia towarzyszącego wraz z dojazdami i zielenią, zakazuje się lokalizacji zabudowy kubaturowej nie związanej z funkcją parkingów; zaleca się urządzenie towarzyszącej zieleni wysokiej i niskiej;
- 2) określa się parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu, jako następujące:
- a) wysokość budynków usługowych ustala się jako nie wyższą niż 12,0 m; wysokość towarzyszących budynków usługowych nie wyższą niż 8,0 m; nie ogranicza się wysokości innych obiektów, masztów, kominów, znaków identyfikacyjnych itp.,
 - b) ustala się formę brył budynków na działkach jako – wolnostojące; nie ogranicza się szerokości frontów budynków; zaleca się stosowanie dachów płaskich lub o małych spadkach połąci do 30°, symetrycznych,

- c) wskaźnik zabudowania działek określa się do 40 %,
- d) wskaźnik intensywności zabudowy działek określa się do 50 %,
- e) należy zapewnić w zagospodarowaniu terenów przeznaczenia wymienionego w ust. 3 udział co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej zagospodarowanej zielenią.

5. Tereny zieleni i wód - określone w § 6 ust. 4 pkt 1-6 uchwały i oznaczone symbolami – **ZL, ZZ, (ZZ), ZP, ZI, (ZI), (ZK), WŚr** :

Dla terenów tych, określonych w ust 5, ustala się zasady użytkowania i zagospodarowania terenu oraz niektóre parametry zabudowy, jako następujące:

- 1) zasady zagospodarowania, ogólne dla wszystkich terenów:
 - a) ustala się budowę, przebudowę i zagospodarowanie terenów zieleni i wód oraz obiektów towarzyszących i urządzeń pod warunkiem utrzymania podstawowego lub towarzyszącego przeznaczenia terenu,
 - b) dopuszcza się prowadzenie sieci napowietrznych i podziemnych, infrastruktury technicznej oraz budowę związanych z nimi urządzeń i budowli , nie powodujących zmiany podstawowego przeznaczenia terenu,
 - c) zakazuje się lokalizacji i realizacji budynków nie związanych z podstawowym lub towarzyszącym przeznaczeniem terenu;
- 2) zasady zagospodarowania dla terenów lasów – **ZL**:
 - a) ustala się utrzymanie w istniejącym stanie układu przestrzennego i drzewostanu enklaw leśnych oraz należy zachować podstawowe przeznaczenie terenów, z możliwością zmian rodzajów upraw leśnych,
 - b) należy prowadzić gospodarkę leśną na podstawie planów urządzania lasu na zasadach uzgodnionych z Administracją Lasów Państwowych;
 - c) należy spełniać wymogi przepisów odrębnych dla ochrony zasobów przyrodniczych i wartości krajobrazowych terenów,
 - d) ustala się obowiązek zachowania i ochrony drzew – okazów drzew w wymiarze pomnikowym oraz roślin chronionych i ich stanowisk;
- 3) zasady zagospodarowania dla terenów zieleni zadrzewień i zakrzaczeń – **ZZ, (ZZ)** :
 - a) ustala się zakładanie pasów i enklaw zieleni naturalnej jako zadrzewień i zakrzaczeń zachowując podstawowe planowane przeznaczenia terenu;
 - b) zaleca się stosować dobór gatunkowy nasadzeń wg uzgodnionego planu zalesienia, stosując drzewa i krzewy pochodzenia rodzimego, reprezentujące miejscowe środowisko przyrodnicze,
 - c) zakazuje się wycinek eksploatacyjnych drzewostanu; dopuszcza się wycinki jako konserwacyjne i pielęgnacyjne;
 - d) ustala się tereny oznaczone numerami porządkowymi 23, 24, 29 jako rezerwę terenu na cele komunikacji drogowej , na których zakazuje się dokonywania trwałych nasadzeń drzew oraz lokalizacji obiektów i urządzeń budowlanych niezwiązanych z obsługą ruchu drogowego, poza urządzeniami dopuszczonymi przez zarządcę terenu;
- 4) zasady zagospodarowania dla terenów zieleni publicznej – **ZP**:
Na terenach tych:
 - a) należy wyposażyć teren w ścieżkę rowerową, stanowiącą przeznaczenie towarzyszące - (KD-r), w ciągu istniejącej drogi śródpolnej,

- b) urządzenia terenowe (jak np. chodniki, schody terenowe), wyposażenie towarzyszące, mogą podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie, oraz zmianie sposobu użytkowania pod warunkiem utrzymania podstawowego przeznaczenia terenu,
 - c) dopuszcza się lokalizację sieci urządzeń infrastruktury technicznej nie kolidujących, z istniejącymi drzewami,
 - d) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych (z wyjątkiem obiektów małej architektury), lokalizacji budynków technicznych, usługowych i urządzeń, które w jakikolwiek sposób powodowałyby naruszenie, bądź zniszczenie zieleni, a także powodowałyby naruszenie stanu środowiska przyrodniczego,
 - e) należy chronić istniejące drzewa tworzące szpalery topoli czarnej;
- 5) zasady zagospodarowania dla terenów zieleni izolacyjnej – **ZI, (ZI)** i zieleni izolacyjnej z urządzeniami budowlanymi osłon przeciwakustycznych –**(ZK)** :
- a) ustala się budowę i przebudowę pasów zieleni izolacyjnej lub zieleni z urządzeniami chroniącymi przed hałasem komunikacyjnym oraz dokonywanie wymiany nasadzeń drzew i krzewów wg układu i doboru gatunków określonego w specjalistycznych projektach i odpornych na zanieczyszczenia komunikacyjne,
 - b) lokalizację i rodzaj zabezpieczeń przeciwakustycznych należy ustalić na podstawie prognozy projektowej hałasu lub po przeprowadzeniu badań faktycznego poziomu hałasu oraz dokonaniu określenia rodzaju osłon, jak np.: zieleń zwarta trójstopniowa, obwałowania ziemne obsadzone zielenią, mury z zielenią, ekrany w zieleni, lub inne osłony;
- 6) zasady zagospodarowania i parametry zabudowy dla terenów wód śródlądowych i rowów – **WSr**:
- a) nakazuje się zachowanie bez zmian koryt cieków podstawowych wraz z układem szpalerów drzew,
 - b) dopuszcza się sukcesywną likwidację rowów systemu melioracji szczegółowych stosownie do postępu zainwestowania nierolniczego terenów i budowy kanalizacji dla wód opadowych na terenach przeznaczenia podstawowego planu, pod warunkiem wcześniejszego uzyskania stosownych pozwoleń przewidzianych przepisami odrębnymi oraz pod warunkiem, że likwidacja nie wpłynie negatywnie na grunty przyległe; częściowe zmiany tras rowów spowodowane postępującym zainwestowaniem możliwe są po spełnieniu powyższych warunków,
 - c) zaleca się utrzymanie dostępności komunikacyjnej do rowów –**WSr**, w obustronnych pasach o szerokości 3,0 - 5,0 m umożliwiających prowadzenie bieżących i okresowych prac regulacyjnych i konserwacyjnych w ich przebiegu,
 - d) ustala się zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do brzegów wód publicznych w odległości mniejszej niż 3.0 m od linii brzegu,
 - e) zezwala się na realizację i nakazuje się konserwacje budowli lub obiektów budowlanych związanych z obsługą gospodarki wodnej oraz prowadzenie konserwacji i pielęgnacji zieleni,
 - f) nakazuje się renowację i utrzymanie stałej drożności rowów otwartych oraz systemu drenażowego użytków rolnych.
6. Tereny komunikacji - określone w § 6 ust. 5 i 6 uchwały i oznaczone symbolami:
- a) tereny komunikacji publicznej: **KD-A, KD-GP** – drogi główne ruchu przyspieszonego, **KD-Z** – drogi zbiorcze, **KD-L** – drogi lokalne, **KD-D1, KD-D2** – drogi dojazdowe, **KD-Y, (KD -r)** - ciągi pieszo-jezdne, ścieżki rowerowe,
 - b) tereny komunikacji wewnętrznej: **KD-W, (KP)** - drogi wewnętrzne, zakładowe i parkingi.

Dla terenów tych, określonych w ust 6 - zasady użytkowania i zagospodarowania terenu, oraz parametry funkcjonalne zostały ustalone w Rozdziale 5 – „zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji” - § 15.

7. Tereny infrastruktury technicznej (obiekty i trasy infrastruktury technicznej) – określone w § 6 ust. 7 pkt 1-3 uchwały i oznaczone symbolami – **Kos, Kps, (Kps), Egpz, Wz, (Et).**

Dla terenów tych, określonych w ust. 7, ustala się zasady użytkowania i zagospodarowania terenu oraz niektóre parametry zabudowy, jako następujące:

- 1) zasady zagospodarowania, ogólne dla wszystkich terenów:
 - a) ustala się budowę, przebudowę i zagospodarowanie terenów infrastruktury technicznej oraz obiektów towarzyszących i urządzeń wg wymogów funkcjonalnych i technologicznych, pod warunkiem utrzymania podstawowego lub towarzyszącego przeznaczenia terenu,
 - b) dopuszcza się zmianę usytuowania obiektów i terenów towarzyszących w obrębie przeznaczenia podstawowego terenów,
 - c) dopuszcza się zmiany standardów technicznych bądź technologii urządzeń pod warunkiem uwzględnienia ich wpływu i nie pogarszania oddziaływania na tereny otaczające i środowisko przyrodnicze,
 - d) realizację sieci i urządzeń oraz ich utrzymanie na terenach nie publicznych można prowadzić w oparciu o odrębne zgody właścicieli lub władających terenami;
 - e) dopuszcza się prowadzenie sieci napowietrznych i podziemnych, infrastruktury technicznej oraz budowę związanych z nimi urządzeń i budowli, nie powodujących zmiany podstawowego przeznaczenia terenu,
 - f) zakazuje się lokalizacji i realizacji budynków nie związanych z podstawowym lub towarzyszącym przeznaczeniem terenu;
- 2) zasady zagospodarowania terenów urządzeń kanalizacji sanitarnej – oczyszczalnia ścieków **Kos**, pompownie sieciowych ścieków sanitarnych – **Kps**:
 - a) pompownie ścieków należy budować jako urządzenia podziemne,
 - b) teren pompowni należy zagospodarować dojazdem z drogi publicznej i zielenią;
- 3) zasady zagospodarowania terenów urządzeń elektroenergetycznych – w pierwszym etapie rozdzielnia sieciowa, w drugim etapie punkt zasilania energetycznego (GPZ) – jako przeznaczenie podstawowe - **Egpz** :
 - a) ustala się budowę, przebudowę lub rozbudowę urządzeń, obiektów oraz sposób zagospodarowania terenu w pierwszym etapie rozdzielni sieciowej, w drugim etapie punkt zasilania energetycznego GPZ na zasadach wynikających z technologii oraz uwzględniających wnioski z raportu o oddziaływaniu na środowisko, szczególnie w zakresie odległości i stref bezpieczeństwa dla dostępu i przebywania ludzi oraz lokalizacji budynków administracyjnych, gospodarczych i zieleni,
 - b) zasilanie GPZ po stronie wysokiego napięcia 110 kV należy dokonać napowietrzną linią energetyczną, zasilanie sieci linii średniego napięcia 15 kV wychodzących z GPZ ustala się jako linie kablowe,
 - c) rozwiązanie wewnętrznej komunikacji kołowej w obrębie działki powinno obejmować ulice i drogi wewnętrzne, drogi pożarowe, tereny placów manewrowych i parkingów dla pojazdów osobowych i ciężarowych oraz umożliwiać wjazd i wyjazd samochodów przodem na ulice publiczne,

- d) parkingi lub garaże (KP) należy lokalizować na terenie działki, na której obiekt będzie wznoszony, w ilościach określonych w § 16, ust. 1 pkt 4,
 - e) zakazuje się realizacji budynków mieszkalnych i mieszkań na terenie GPZ;
- 4) zasady zagospodarowania terenów - stacje transformatorowe kontenerowe - jako przeznaczenie towarzyszące - **(Et)**:
- a) ustala się budowę, przebudowę lub rozbudowę urządzeń, obiektów oraz sposób zagospodarowania terenu stacji transformatorowych na zasadach wynikających z aktualnej technologii i techniki elektroenergetycznej,
 - b) szczegółowa lokalizacja stacji transformatorowych powinna wynikać z rzeczywistego zapotrzebowania mocy przyszłych odbiorców, ustalonego w projektach zagospodarowania przedsięwzięć inwestycyjnych po uzgodnieniu z zarządcą sieci oraz być oparta o ustalenia planu,
 - c) tereny stacji powinny być dostępne z ulic publicznych lub ulic wewnętrznych i zakładowych na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci,
 - d) stacje transformatorowe należy projektować jako parterowe, kontenerowe, powiązane z kablowymi sieciami podziemnymi średniego i niskiego napięcia,
 - e) teren stacji powinien być zagospodarowany dojazdem, dojazdami i zielenią;
- 5) zasady zagospodarowania terenów – tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę pitną - zbiornik wody pitnej - **Wz**:
- a) ustala się budowę, przebudowę lub rozbudowę urządzeń, obiektów oraz sposób zagospodarowania terenu zbiornika wody pitnej na zasadach wynikających z aktualnej technologii i techniki,
 - b) teren zbiornika wody pitnej powinien być dostępny z ulic publicznych na warunkach uzgodnionych z zarządcą dróg,
 - c) teren zbiornika wody pitnej powinien być zagospodarowany dojazdem, dojazdami i zielenią;
- 6) określa się, że parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenów, należy ustalać jako następujące:
- a) parametry zabudowy i zagospodarowania terenu obejmujące wysokości, gabaryty budynków i urządzeń oraz wskaźniki intensywności zabudowy i zabudowania działek należy ustalać indywidualnie w oparciu o wymogi technologii obiektów i terenów infrastruktury technicznej,
 - b) należy zapewnić w zagospodarowaniu terenów przeznaczenia wymienionego w ust. 7 udział co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej zagospodarowanej zielenią.

Rozdział 2

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych

§ 12. 1. Wyznacza się następujące tereny i obiekty podlegające ochronie w obszarze planu:

- 1) Obszar Chronionego Krajobrazu „ Bory Niemodlińskie”, w którego obszarze znajduje się cały teren w granicach opracowania planu;
- 2) obszar planu położony na północ od autostrady A-4, znajdujący się w strefie buforowej Obszaru Specjalnego Ochrony Ptaków Natura 2000, na terenach oznaczonych numerami porządkowymi 22a, 22b, 23.

2. Dla ochrony wartości krajobrazowych i przyrodniczych w obszarze planu należy respektować w pełni zasady ochrony obowiązujące dla Obszaru Chronionego Krajobrazu „Bory Niemodlińskie” zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Na obszarze położonym na północ od autostrady A-4, znajdującym się w strefie buforowej Obszaru Specjalnego Ochrony Ptaków Natura 2000, należy utrzymać i wzmocnić zadrzewienia ochronne przy granicy lasu i siedlisk przyrodniczych skupionych przy zbiornikach wodnych.

Rozdział 3

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 13 . Określa się, następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1. Wydzielenie planowanych terenów przestrzeni publicznej pod nowe drogi, ulice, ciągi pieszo-jezdne, zieleń izolacyjną i komunikacyjną oraz dokonanie planowanych podziałów niezabudowanych nieruchomości na działki budowlane należy dokonać po przeprowadzeniu podziału nieruchomości, a w przypadkach koniecznych poprzedzić scaleniem gruntów w oparciu o procedury określone w przepisach odrębnych.
2. W projektach podziału nieruchomości należy utrzymać, ustalone w rysunku planu zasady wydzielenia ulic i kierunki ich przebiegu wyznaczone liniami rozgraniczającymi ściśle określonymi oraz utrzymać zasady wydzielenia i podziału na działki budowlane określone liniami wewnętrznego podziału ściśle określonymi, a także należy stosować się do orientacyjnych linii rozgraniczających i orientacyjnych linii wewnętrznego podziału.
3. Tereny przeznaczone na cele nowej zabudowy przemysłowej – PP, magazynowej i składowej – PS, usługowej – U, UP oraz obsługi komunikacji i transportu – KT, KS powinny być poddane scaleniom i podziałom wg zasad i parametrów terenów przeznaczenia podstawowego określonych na rysunku planu i spełniać standardy ustalonych planem najmniejszych szerokości frontów i powierzchni działek; w przypadkach indywidualnych, wielkość i wymiary działek należy określić wg udokumentowanych wniosków o podział terenu pod przedsięwzięcia inwestycyjne oparte o projekty zagospodarowania terenu.
4. Określenie wewnętrznych podziałów działek na planowanych terenach wymienionych w ust. 3, powinno uwzględniać ustalenia planu w zakresie usytuowania głównych wjazdów, parkingów i zasad kształtowania zabudowy oraz być uzasadnione potrzebami planowanych przedsięwzięć inwestycyjnych przedstawionych w projekcie zagospodarowania terenu.
5. Ustala się, z dopuszczeniem tolerancji 20%, następujące parametry scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **U (MN)**:
 - a) najmniejsza szerokość frontu działki powinna wynosić - 30 m,
 - b) powierzchnia działki nie powinna być mniejsza niż - 1 500 m²;
 - 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **U, UP**:
 - a) najmniejsza szerokość frontu działki powinna wynosić - 50 m,
 - b) powierzchnia działki nie powinna być mniejsza niż - 5 000 m²;

- 3) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **PP, PS, KT**:
 - a) najmniejsza szerokość frontu działki powinna wynosić - 100 m,
 - b) powierzchnia działki nie powinna być mniejsza niż - 10 000 m²;
- 4) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **U, KS**:
 - a) najmniejsza szerokość frontu działki powinna wynosić - 100 m,
 - b) powierzchnia działki nie powinna być mniejsza niż - 15 000 m².
6. Dopuszcza się łączenie działek o parametrach określonych w ust. 5, w celu uzyskania większej powierzchni terenu inwestycji na działkach zwielokrotnionych 2x, 4x, stosownie do uzasadnionego programu inwestycyjnego, zachowując zasady ich podziału wg schematu układu modułowego określonego na rysunku planu.
7. Dopuszcza się zastosowanie innych parametrów działek niż ustalone w ust. 5 w przypadkach uzasadnionych nieregularnym kształtem obszaru objętego podziałem lub skrajnym usytuowaniem działki przy granicy takiego obszaru.

Rozdział 4

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu i zakaz zabudowy

- § 14.** 1. Na obszarze objętym planem ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, dotyczące:
- 1) ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, o których mowa w dziale II, rozdziale 3;
 - 2) terenów lub obiektów podlegających ochronie, o których mowa w § 12.
2. Określa się warunki wymagane planem dla przygotowania nowych terenów przeznaczonych pod zainwestowanie, których spełnienie obejmuje:
- 1) dokonanie scaleń i podziałów nieruchomości zgodnie z warunkami określonymi w § 13;
 - 2) podział nieruchomości jest możliwy po wydzieleniu gruntu pod lokalizację drogi publicznej lub drogi wewnętrznej mającej połączenie z drogą publiczną, według parametrów określonych w § 15;
 - 3) wydzielenie miejsca na usytuowanie urządzeń infrastruktury technicznej określonej planem w § 17, z zapewnieniem dostępu do tych urządzeń zarządcom odpowiednich sieci i właścicielom sąsiednich działek.
3. W obszarach występowania gruntów nienośnych, na terenach oznaczonych na rysunku planu numerami porządkowymi 10, 11, 13, 17, 21 oraz 50, 56, i 60 namulów organicznych oraz młodych nasypów antropogenicznych planowane obiekty budowlane należy posadawiać na gruncie rodzimym, po przeprowadzeniu badań geologicznych lub badań geotechnicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Warunki określone w ust. 2 nie dotyczą nieruchomości, które spełniają wymogi dostępu do drogi publicznej i podstawowych sieci uzbrojenia, a ich usytuowanie i kształt nie naruszają ustaleń planu.

§ 15. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Ustala się tereny przestrzeni publicznej w zakresie komunikacji, obejmujące wydzielone liniami rozgraniczającymi pasy drogowe:
 - a) dróg - przeznaczone do ruchu i postoju pojazdów i pieszych wraz z wyposażeniem i urządzeniami związanymi z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu, określonymi w przepisach odrębnych,
 - b) ulic - przeznaczone do pełnienia funkcji dróg na terenach zabudowy i obsługi bezpośredniego otoczenia oraz umieszczania określonych w przepisach odrębnych komunalnych urządzeń technicznych.

2. Określa się wymagane planem parametry techniczne stosownie do klasyfikacji funkcjonalnej dróg i ulic:
 - 1) **KD-A** – autostrada A-4 relacji Wrocław – Gliwice;
 - 2) **KD-GP** - droga krajowa nr 46 relacji Kłodzko – Opole – Częstochowa - Szczekociny:
 - a) obecnie, droga klasy głównej G, jednojezdniowa 1x2, szerokość w liniach rozgraniczających:

- droga w obszarze niezabudowanym -	35,0 m,
-------------------------------------	---------
 - b) planowana, jako droga klasy głównej ruchu przyspieszonego - GP, dwujezdniowa 2x2, szerokość w liniach rozgraniczających:

- ulica w obszarze zabudowanym -	50,0 m,
- droga poza obszarem zabudowanym -	50,0 m,
 - c) planowane węzły drogowe:
 - docelowo na skrzyżowaniu z planowaną trasą drogi wojewódzkiej nr 435 węzeł bezkolizyjny pośredni typ WB z bezkolizyjnym włączeniem łącznic;
 - 3) **KD-Z** – droga wojewódzka nr 435 relacji Opole – Prądy z docelową korektą przebiegu doprowadzająca do węzła bezkolizyjnego typu WB :
 - a) - planowana droga klasy zbiorczej Z, jednojezdniowa 1x2, szerokość w liniach rozgraniczających:

- ulica w obszarze zabudowanym -	25,0 m,
----------------------------------	---------
 - b) - planowane węzły drogowe:
 - docelowo na skrzyżowaniu z planowaną trasą drogi krajowej nr 46 w klasie GP 2x2- węzeł bezkolizyjny pośredni typ WB z bezkolizyjnym włączeniem łącznic,
 - etapowo na skrzyżowaniu z istniejącą trasą drogi krajowej nr 46 w klasie G 1x2- skrzyżowanie rozszerzone skanalizowane;
 - 4) **KD-L** - planowana ulica układu obsługującego obszar strefy SAG -„Prądy”, z włączeniami do ulic układu zewnętrznego klasy G i Z oraz do ulic układu wewnętrznego klasy D, ustalona w planie jako: ulica klasy lokalnej, jednojezdniowa 1 x2, ze skrzyżowaniami w poziomie terenu, szerokość w liniach rozgraniczających: 15,0 m i 20,0 m;
 - 5) **KD** - ulice układu obsługującego tereny przemysłowo- usługowe przeznaczenia podstawowego, ustalone w planie, jako: ulice klasy dojazdowej D1 i D2, jednojezdniowe 1x2,

KD-D1 - szerokość w liniach rozgraniczających: 15,0 m,
KD-D2 - szerokość w liniach rozgraniczających: 12,0 m;

- 6) **KD-W** - ulice wewnętrzne lub zakładowe obsługujące tereny przemysłowo-usługowe przeznaczenia podstawowego, ustalone w planie, jako: ulice klasy dojazdowej, jednojezdniowe 1x2, szerokość w liniach rozgraniczających: 15,0 m;
- 7) **KD-Y** - ciągi pieszo - jezdne
szerokość w liniach rozgraniczających 3,0 - 5,0 m;
- 8) **(KD-r)**_ - ścieżki rowerowe, jako trasy wydzielone oraz jako pasy dla ruchu rowerowego w ciągach dróg i ulic wg klas, szerokość 1,5 - 2,5 m.
3. Określa się funkcje użytkowe w pasach ulic i dróg pomiędzy liniami rozgraniczenia stanowiących przestrzeń publiczną jako następujące:
- 1) ruch kołowy i postój pojazdów zgodnie z klasyfikacją i wynikającymi z niej parametrami funkcjonalnymi (jezdnie, wjazdy na posesje, parkingi uliczne, zatoki postojowe, itp.);
 - 2) ruch pieszy i ruch rowerowy (chodniki, ścieżki rowerowe);
 - 3) zielen izolacyjną w miarę potrzeb i możliwości terenowych;
 - 4) ekrany akustyczne – stosownie do konieczności, po stwierdzeniu przekroczenia norm hałasu dopuszczalnego na terenach przylegających do dróg;
 - 5) prowadzenie infrastruktury technicznej podziemnej i nadziemnej dopuszczonej na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
 - 6) lokalizację w sposób nie ograniczający bezpieczeństwa ruchu:
 - a) obiektów inżynierskich oraz urządzeń technicznych związanych z gospodarką drogową i obsługą ruchu drogowego,
 - b) komunalnych urządzeń budowlanych dopuszczonych na warunkach określonych w przepisach odrębnych i uzgodnionych z właściwym zarządcą drogi.
4. Ustalone planem zmiany w układzie komunikacyjnym na obszarze objętym planem, jako węzły dróg układu zewnętrznego oraz dróg i ulic układu obsługującego, obejmują:
- 1) w układzie dróg zewnętrznych:
 - a) przebudowę drogi krajowej nr 46 docelowo do klasy - GP 2x2 wraz z planowanym docelowym węzłem bezkolizyjnym pośrednim typu WB i etapowym skrzyżowaniem rozszerzonym skanalizowanym, na odcinkach dróg oznaczonych numerami porządkowymi 42, 43, 44,
 - b) korektę docelową przebiegu drogi wojewódzkiej nr 435 doprowadzająca do skrzyżowania, a docelowo do węzła bezkolizyjnego typu WB z drogą krajową 46, na odcinku drogi oznaczonej numerem porządkowym 45;
 - 2) w układzie dróg wewnętrznych: budowę ulicy klasy lokalnej – L, na odcinkach oznaczonych numerami porządkowymi 49 - 50 oraz przebudowę ciągu pieszego z trasą rowerową, na odcinkach oznaczonych numerami porządkowymi 33-37, w ciągu alei topoli czarnej i budowę ulic w klasie dojazdowej – D1 i D2 wraz ze skrzyżowaniami, wlotami ulic wewnętrznych i wjazdami na tereny zabudowy techniczno – produkcyjnej i usług.

5. Zasady użytkowania i zagospodarowania terenu, oraz parametry funkcjonalne dla dróg i ulic ustalonych w § 15 ust 2, są następujące:
- 1) ustala się zakaz lokalizowania bezpośrednich włączeń dróg wewnętrznych – KD-W i wjazdów na posesje z dróg i ulic o symbolach KD-GP oraz nowych wjazdów z ulicy – KD-Z;
 - 2) określa się, lokalizację:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi,
 - b) miejsc dla parkingów i pasów postojowych, na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi,
 - c) chodników obustronnych o parametrach umożliwiającym poruszanie się na wózkach inwalidzkich osób niepełnosprawnych,
 - d) ścieżek rowerowych jedno- lub dwukierunkowych, wg tras oznaczonych na rysunku planu, dostępnych dla wózków o napędzie elektrycznym osób niepełnosprawnych,
 - e) nasadzeń zieleni wysokiej.
6. Ustalenia planu nie określają rozwiązań technicznych dróg i ulic.

§ 16. Wymagane planem wskaźniki ilości miejsc postojowych.

1. Ustala się wymagane wskaźniki ilości miejsc parkingowych dla samochodów osobowych, wyznaczonych w obrębie działek budowlanych na terenach przeznaczenia podstawowego jako urządzenia przeznaczenia towarzyszącego dla każdej z podstawowych funkcji planu w ilościach wynikających z obecnie stosowanych i prognozowanych wskaźników obsługi motoryzacji – stosowanych odpowiednio:
 - 1) w zabudowie usługowej oznaczonej symbolami: **U, UP**:
 - a) 2 - 4 stanowiska / 100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - b) 1 – 2 stanowiska / 10 miejsc konsumpcyjnych,
 - c) 2 – 3 stanowiska / 10 jednoczesnych użytkowników usług,
 - d) 2 - 4 stanowiska / 10 stanowisk pracy;
 - 2) w zabudowie produkcyjnej, składowej, magazynowej, warsztatów, obsługi transportu i komunikacji, oznaczonej symbolami: **PP, PS, KT, KS**:
 - a) 3 - 5 stanowiska / 100 m² powierzchni użytkowej ,
 - b) 2 – 3 stanowiska / 10 jednoczesnych użytkowników,
 - c) 2 - 4 stanowiska / 10 stanowisk pracy,
 - d) 2 - 3 stanowiska/1 stanowisko obsługowe KS;
 - 3) należy zapewnić miejsca postojowe dla pojazdów osób niepełnosprawnych na wszystkich rodzajach przeznaczenia terenu, wg wskaźnika - 1 miejsce postojowe dla pojazdu osoby niepełnosprawnej/ na każde 12 miejsc parkingowych;
 - 4) dodatkowo, należy uwzględnić ilość stanowisk określoną indywidualnie dla potrzeb technologicznych przemysłu, składów i magazynów, zajezdni i usług w zakresie transportu autobusowego, ciężarowego dostawczego i ekspedycji produktów.

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

1. Określa się jako elementy infrastruktury technicznej istniejące i planowane obiekty, sieci i tereny o funkcji komunalnej i technicznej wraz urządzeniami towarzyszącymi, infrastrukturą nadziemną i podziemną, dojazdami i zielenią, oznaczone na rysunku planu symbolami z rozróżnieniem rodzajów przeznaczenia terenu ustalonych w § 5 lub sieci prowadzone w pasach przestrzeni publicznych dróg i ulic.
2. Systemy uzbrojenia terenu i komunikacji w obszarze planu wymagają przeprowadzenia inwestycji sieciowych, w zakresie budowy wodociągów, kanalizacji, odwodnienia i odprowadzenia wód opadowych, elektroenergetyki, łączności, gazownictwa oraz budowy lub rozbudowy dróg i ulic tranzytowych i obsługujących, podejmowanych staraniem zainteresowanych podmiotów w oparciu o warunki techniczne dostawy lub odbiorów mediów i według zasad uzgodnionych z zarządcami właściwych systemów sieciowych.
3. Ustala się następujące ogólne zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - 1) sieci uzbrojenia technicznego należy sytuować w pasach ulic i ciągów pieszo – jezdnych, lokalizację sieci uzbrojenia technicznego nie związanego z funkcjonowaniem drogi wojewódzkiej nr 435 należy sytuować poza pasem drogowym;
 - 2) należy zapewnić dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 3) dopuszcza się możliwość lokalnego wykorzystania istniejących sieci lub ich przebudowy na koszt wnioskodawcy za zgodą ich zarządcy, jako rozwiązania doraźnego do czasu realizacji urządzeń przewidzianych planem;
 - 4) na działkach budowlanych, o powierzchni powyżej 1,5 ha na terenach – U, KS, oraz o powierzchni powyżej 1,0 ha na terenach – PP, PS, KT w przypadku braku infrastruktury określonej planem, dopuszcza się możliwość realizacji lokalnych źródeł zaopatrzenia w media i niezależnych systemów infrastruktury technicznej projektowanych z zachowaniem wymogów i procedur ustalonych w przepisach odrębnych, realizowanych kosztem i staraniem wnioskodawcy.
4. Określa się zasady obsługi i układy sieciowe w zakresie technicznej infrastruktury komunalnej planowanych terenów przeznaczonych pod zainwestowanie w strefie aktywności gospodarczej - SAG "Prądy", oparte o koncepcyjne opracowania specjalistyczne w zakresie sieci wodociągowej, kanalizacji ścieków sanitarnych i wód opadowych oraz elektroenergetyki i gazu, wykonane i włączone do materiałów planistycznych projektu planu, jako następujące:
 - 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) planuje się, wg koncepcji zasilania obszaru planu w wodę - 67 ha (bez dróg głównych i części terenów zieleni) dostawę wody dla celów bytowo-gospodarczych przy maksymalnej wielkości poboru wody w ilości $Q_{\max.} = 34,9 \text{ dm}^3/\text{s}$ i $Q_{\max. \text{ dob.}} = 1005,0 \text{ m}^3/\text{dobę}$ ze zbiornika retencyjno - wyrównawczego, zlokalizowanego na terenie oznaczonym numerem 21,
 - b) zasilanie zbiornika retencyjno – wyrównawczego będzie następować z dwóch źródeł:

- podstawowego zewnętrznego (własne ujęcie, niezależny tranzyt z ujęć w Dąbrowie lub Niemodlinie),
 - uzupełniającego – z końcówki istniejącej sieci wodociągowej,
 - c) szkielet główny planowanej sieci wodociągowej, bez przewodów rozdzielczych składa się z odcinków magistralnych o łącznej długości ok. 6000 mb,
 - d) planowane sieci wodociągowe, wg tras określonych w koncepcji zasilania w wodę, należy prowadzić w pasach poboczy drogowych, w pasach ulic lub po wskazanych planem trasach innych przeznaczeń terenu, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem warunków zabezpieczenia wody i dostępności hydrantów dla celów przeciwpożarowych;
- 2) w zakresie odprowadzenia komunalnych ścieków sanitarnych:
- a) na terenach objętych planem brak jest zbiorczych urządzeń kanalizacyjnych,
 - b) planuje się odbiór ścieków sanitarnych z terenów położonych w obszarze planu nowym systemem komunalnej kanalizacji sanitarnej, w systemie grawitacyjnym i pompowym, przez pompownie ścieków (4+1) - do planowanej w obszarze planu oczyszczalni ścieków, zlokalizowanej na terenie oznaczonym numerem 19,
 - c) planuje się kanalizację ścieków sanitarnych siecią zbiorczych kanałów grawitacyjnych o łącznej długości ok. 5050 mb, odcinkami rurociągów tłocznych o łącznej długości ok. 6650 mb,
 - d) ustala się zasadę prowadzenia sieci kolektorów w pasach drogowych i ulicznych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - e) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się indywidualne, szczelne, bezodpływowe, wybieralne zbiorniki na nieczystości ciekłe, lokalizowane i użytkowane zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - f) ustala się możliwość odprowadzenia ścieków z terenów produkcyjno- technicznych do kanalizacji sanitarnej pod warunkiem wcześniejszego doprowadzenia ich składu do parametrów ścieków bytowych uzgodnionego z zarządcą sytemu kanalizacji komunalnej,
 - g) określenie potrzebnej ilości wody do celów przemysłowych, technologicznych i produkcyjnych dla przedsięwzięć lokalizowanych na terenie Strefy Aktywności Gospodarczej SAG „ Prądy” oraz ustalenie rodzaju i ilości ścieków przemysłowych wymaga odrębnego postępowania opartego o szczegółową koncepcję i program gospodarki wod – kan. opracowanego dla rzeczywistego rodzaju inwestycji indywidualnie udokumentowanego zapotrzebowania i wskazania uzgodnionych źródeł dostawy wody oraz warunków odbioru i oczyszczania ścieków z uwzględnieniem wymogów przepisów gospodarki wodnej i ochrony środowiska;
- 3) w zakresie odprowadzenia ścieków opadowych:
- a) tereny w obszarze planu użytkowane w stanie istniejącym jako grunty rolne odwadniane są przez cieki powierzchniowe, których odbiornikiem jest rów przy zachodniej granicy planu, poza jego obszarem, stanowiący boczne odgałęzienie doprowadzalnika do potoku Wytoka,
 - b) planowany system krytej kanalizacji opadowej jest oparty na krytych kanałach i kolektorach, do których podłączone będą wpusty deszczowe dróg i ulic układu lokalnego, rynny budynków i wpusty placów i parkingów o nawierzchniach utwardzonych; zanieczyszczone wody opadowe z terenów produkcyjnych, składowych, obsługi transportu i komunikacji wymagają podczyszczenia przed ich odprowadzeniem do kanalizacji,
 - c) planuje się kanalizację ścieków opadowych siecią kanałów grawitacyjnych łącznej długości ok. 6460 mb i odprowadzenie wód opadowych do istniejącego rowu otwartego przy zachodniej granicy planu, poza jego obszarem,

- d) dopuszcza się przejściowo, do czasu budowy systemu komunalnej kanalizacji deszczowej, odprowadzenie wód opadowych systemem kanalizacji lokalnej po wstępnym podczyszczeniu i doprowadzeniu ich składu do parametrów wód opadowych i roztopowych, do wskazanych przez administratorów rowów i zarządcę cieków, a w przypadku braku wód płynących jako odbiornika, do zbiorników odparowujących lub doraźnie – do gruntu,
 - e) planuje się oczyszczanie ścieków deszczowych w końcowych odcinkach doprowadzalników poprzez odstojniki szlamowe piaskowniki i separatory lekkich olei mineralnych,
 - f) ustala się zasadę prowadzenia sieci kanalizacji deszczowej w pasach ulicznych i drogowych, a także przez tereny o innych funkcjach planowanych w sposób nie powodujący kolizji z podstawową funkcją terenu oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - g) ustala się, że istniejące rowy po zainwestowaniu przylegających do nich terenów zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie i realizacji planowanego systemu kanalizacji deszczowej zostają przeznaczone do likwidacji pod warunkiem wcześniejszego uzyskania stosownych pozwoleń przewidzianych przepisami odrębnymi oraz pod warunkiem, że likwidacja nie wpłynie negatywnie na grunty przyległe;
- 4) w zakresie odwodnienia wglębnego terenu:
- a) do czasu zmiany użytkowania i zagospodarowania terenów na przeznaczenie ustalone planem, dopuszcza się renowację i przebudowę istniejących rowów melioracyjnych, prowadzonych przez tereny zieleni, upraw polowych i łąk w oparciu o projekty wg przepisów odrębnych;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) określa się możliwość zaopatrzenia w gaz terenów strefy aktywności gospodarczej SAG „Prądy ” z gazociągu przesyłowego relacji Zdzieszowice – Wrocław, odgałęzienie SRP Tułowice w Dn200 PN 4,0 , poza granicą planu w odległości ok. 1,9 km w kierunku południowym,
 - b) planuje się dostawę gazu ziemnego GZ50 w wielkości określonej całkowitym zapotrzebowaniem mocy dla zainwestowania przemysłowego i usług w obszarze planu na 15,5 MW,
 - c) gazyfikacja obszaru planu powinna być oparta o założenia gminnego planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe oraz koncepcję techniczną gazyfikacji wnioskowanego rejonu wraz z analizą opłacalności ekonomicznej,
 - d) w pierwszym etapie źródłem energii mogą być naziemne zbiorniki gazu LPG,
 - e) realizacja sieci gazowej, po stwierdzeniu opłacalności inwestowania, wymaga uzyskania od dostawcy gazu warunków technicznych przyłączenia zgodnie z przepisami Prawa Energetycznego,
 - f) planuje się obwodowy układ sieci gazowej przewodami średniego ciśnienia o łącznej długości ok. 5900 mb.,
 - g) ustala się zasadę prowadzenia sieci gazowej średniego ciśnienia w pasach ulicznych na terenach przemysłowo- składowych i usługowych; dopuszcza się prowadzenie sieci gazowych na terenach nieruchomości przylegających do ulic, pomiędzy linią rozgraniczenia a linią zabudowy w przypadkach uzasadnionych brakiem możliwości zlokalizowania sieci w pasie ulicy i za zgodą właściciela nieruchomości; należy w takich przypadkach zapewnić dostęp do armatury i sieci gazowej;

- 6) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- a) obszar planu nie może być objęty systemem centralnego zaopatrywania w ciepło ze względu na brak takich systemów w gminie,
 - b) zaleca się skojarzoną gospodarkę ciepłowniczą na terenach strefy aktywności gospodarczej SAG „Prądy”; ustala się obowiązek stosowania w indywidualnych lub lokalnych kotłowniach źródeł ciepła, opartych głównie na proekologicznych paliwach i źródłach energii jak gaz ziemny, olej opałowy oraz energia elektryczna,
 - c) dopuszcza się, w obszarze zabudowy przemysłowej i usługowej stosowanie opału stałego, jak np.: węgiel, koks, drewno, trociny, słomę, pod warunkiem spalania go w atestowanych urządzeniach, zapewniających nie przekraczanie dopuszczalnych standardów emisyjnych, określonych w przepisach odrębnych,
 - d) stosowanie paliwa stałego innego niż wymienione pod lit c, może być wyjątkowo dopuszczone na podstawie wyników oceny oddziaływania na środowisko lub danych charakterystyki wpływu na środowisko przyjętej technologii, zapewniającej nie przekraczanie dopuszczalnych standardów emisyjnych określonych w przepisach odrębnych,
 - e) plan nie dopuszcza na terenach usług, zieleni i przestrzeni publicznych prowadzenia sieci ciepłych na powierzchni i powyżej terenu;
- 7) w zakresie elektroenergetyki:
- a) zasilanie elektroenergetycznego terenów w obszarze planu, na którym sumaryczne zapotrzebowanie mocy wynosić będzie około 10 MW, realizowane będzie w dwóch etapach
 - I etap – budowa rozdzielni sieciowej, na terenie oznaczonym numerem 20 i symbolem Egpz, zasilanej dwoma planowanymi liniami średniego napięcia, wyprowadzonych z najbliższych GPZ-ów,
 - II etap – budowa GPZ na terenie rozdzielni sieciowej I etapu, zasilanego linią 110 kV, jako odgałęzienie od linii dwutorowej 110 kV relacji Groszowice – Hermanowice, która przebiega poza granicą planu,
 - b) planowany w II etapie budowy Główny Punkt Zasilania składać się będzie z stacji transformatorowej z dwoma transformatorami 110/15kV(20kV) 2x5MVA i dwoma polami liniowymi. Z rozdzielni sieciowej średniego napięcia planuje się wyprowadzić dwie pętle linii kablowych średniego napięcia 15 kV dla zasilania 23 planowanych stacji transformatorowych o mocy 400kVA (docelowo 630 kVA) i 1 istniejącej poza granicami planu stacji transformatorowej „ Prądy Autostrada”,
 - c) planuje się sukcesywną likwidację bądź przebudowę istniejących napowietrznych linii średniego napięcia 15 kV i ich kablowanie na planowanych, nowych trasach wg uzgodnionego programu inwestycyjnego zarządcy sieci energetycznych,
 - d) dopuszcza się indywidualną budowę kontenerowych stacji transformatorowych na terenie własnym inwestora oraz kablowanie istniejących napowietrznych linii średniego napięcia, których przebieg może kolidować z planowanym zainwestowaniem, jako inwestycji własnych wnioskodawcy, wyłącznie na koszt wnioskodawcy i na warunkach określonych przez Energia Pro Koncern Energetyczny S.A. Oddział w Opolu,
 - e) ustala się zasadę prowadzenia sieci średniego i niskiego napięcia jako kablowych na terenach przeznaczonych planem pod zainwestowanie oraz dopuszcza się, jako – sieci napowietrzne na terenach pozostałych; wszystkie sieci elektroenergetyczne należy prowadzić, głównie w pasach rozgraniczenia ulic, dróg i przestrzeni publicznych;

- 8) w zakresie łączności:
- a) ustala się prowadzenie sieci łączności przewodowej w pasach ulic wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
 - b) sieci łączności należy prowadzić jako podziemne na terenach intensywnego zainwestowania SAG „Prądy”, a dopuszcza się jako napowietrzne na terenach pozostałych,
 - c) zakazuje się lokalizacji stacji przekaźnikowych telefonii komórkowej o mocy ponad 15W i częstotliwości 30 kHz - 300 GHz w obszarze planowanych terenów produkcyjno - technicznych i usługowych oraz w odległości mniejszej niż 100 m lub w odległości mniejszej niż określona w raporcie oddziaływania na środowisko, od granic terenów mieszkaniowych poza obszarem planu z zachowaniem wymaganej przepisami odrębnymi procedury i przeprowadzeniu postępowania dot. ochrony środowiska;
- 9) w zakresie oczyszczania terenów zainwestowania komunalnego oraz terenów strefy aktywności gospodarczej SAG „Prądy” i usuwania nieczystości stałych:
- a) ustala się zasadę składowania komunalnych odpadów stałych na miejskim składowisku odpadów w Opolu - Groszowicach poza obszarem planu,
 - b) ustala się wymóg prowadzenia zorganizowanej, selektywnej gospodarki odpadami komunalnymi wraz z ich segregacją i odzyskiem oraz zakazuje się składowania odpadów komunalnych i innych, na terenach jakiegokolwiek funkcji planu,
 - c) ustala się wymóg wywozu mas ziemnych lub skalnych usuwanych lub przemieszczanych w związku z realizacją inwestycji oraz mas ziemnych pochodzących z pogłębiania stawów, kanałów i rowów na miejsce wskazane przez władze gminy,
 - d) ustala się wymóg prowadzenia gospodarki odpadami produkcyjnymi, niebezpiecznymi oraz innymi niż niebezpieczne przez wytwórców takich odpadów w oparciu o uzgodnienia i procedury ustalone w przepisach odrębnych;
- 10) ustalenia planu nie określają rozwiązań technicznych systemów inżynierskiego wyposażenia w obszarze opracowania planu; planowane inwestycje elementów systemu inżynierskiego wyposażenia tego obszaru należy poprzedzić projektowymi opracowaniami specjalistycznymi, dla których aktualny stan zagospodarowania oraz ustalenia planu należy traktować jako podstawowe warunki wyjściowe.

DZIAŁ IV

Przepisy końcowe

Rozdział 1

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urzędzenia i użytkowania terenów

§ 18. Tereny objęte planem i określone do ustalonego planem przeznaczenia mogą być użytkowane i zagospodarowywane:

- 1) w sposób dotychczasowy do czasu realizacji planu, pod warunkiem udostępnienia gruntów dla wykonania prac geodezyjnych, dojazdów i realizacji uzbrojenia terenu w urzędzenia sieciowe wynikające z ustaleń planu;
- 2) w sposób stały lub tymczasowy obiektami i urządzeniami określonymi w § 7 ust. 3.

Rozdział 2

Stawki procentowe wzrostu wartości nieruchomości

§ 19. Plan ustala stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości w związku z jego uchwaleniem, służące naliczeniu i pobraniu jednorazowej opłaty od właściciela nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, należącej gminie Dąbrowa przy zbyciu nieruchomości położonych na terenach przeznaczenia podstawowego ustalonych planem, wymienionych poniżej, w wysokości:

- 1) tereny przemysłowe, składowe, obsługi komunikacji, obsługi transportu, i tereny usług – jako przeznaczenie podstawowe – PP, PS, KT, KS, U, UP oraz pojedyncze domy mieszkalne – jako przeznaczenie towarzyszące usługom - (MN): 30,0 %,
- 2) tereny pozostałych funkcji planu : 5,0 %.

Rozdział 3

Postanowienia końcowe

§ 20. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dąbrowa.

§ 21. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

/-/ prof. dr hab. inż. Piotr Wieczorek