RADA MIEJSKA W NAMYSŁOWIE

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI MINKOWSKIE, ŻABA DUŻA

OPRACOWANIE : **PRO-URBI sp. z o.o.**
WROCLAW, AL. MATEJKI 3

ZESPÓŁ AUTORSKI :

mgr Lesław Witkowski	- GŁÓWNY PROJEKTANT uprawniony do projektowania w planowaniu przestrzennym nr 1444 / 94
mgr inż. Zbigniew Gałuszka	- PROJEKTANT
mgr inż. Krzysztof Mularczyk	- PROJEKTANT
mgr inż. arch.Anna Malinowska	- PROJEKTANT
mgr inż.Paweł Niemiec	- PROJEKTANT

DYREKTOR-PREZES „PRO-URBI” : mgr Zofia Secomska-Marek

Namysłów 2001 r.

UCHWAŁA NR XXIII/343/01
R A D Y M I E J S K I E J W N A M Y S Ł O W I E
Z DNIA 16.01.2001 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Minkowskie, Żaba Duża

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 42 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 1996 r. Nr 13, poz.74, zm. Nr 58, poz. 261, Nr 106, poz. 496, Nr 132, poz. 622, z 1997 r. Nr 9, poz. 43, Nr 106, poz. 679, Nr 107, poz. 686, Nr 113, poz. 734 i Nr 123, poz. 775), z 1998 r. Nr 155, poz. 1014 i Nr 162 poz. 1126), art. 7, art. 8 ust. 1, art. 9 ust. 2, art. 10 ust. 2 i 3, art. 26 i art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. nr 15 z 1999 r. poz. 139) oraz na podstawie § 1 uchwały Rady Miejskiej w Namysłowie nr IV/71/99 z dnia 9 lutego 1999 r., Rada Miejska w Namysłowie uchwala co następuje :

§ 1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Minkowskie, Żaba Duża, którego granice określone są na rysunku planu w skali 1 : 10 000 i stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2.

1. Rysunek planu w skali 1 : 10 000 zał. nr 1– są integralną częścią miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Minkowskie, Żaba Duża.
2. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu :
   1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
   2) granice stref ochronnych
   3) stanowiska archeologiczne,
3. Pozostałe oznaczenia graficzne posiadają znaczenie informacyjne, sugerujące określone rozwiązania przestrzenne i regulacyjne.

§ 3.

Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o :

1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia dotyczące obszaru określonego w § 1 niniejszej uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
2) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1 : 10 000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały,
3) przepisach szczególnych - należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniem terenami wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
4) terenie - należy przez to rozumieć obszar o określonej funkcji dominującej, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem użytkowania,

5) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi, tożsame z funkcją dominującą,
6) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
7) zagospodarowaniu tymczasowym - należy przez to rozumieć sposoby zagospodarowania terenów do czasu realizacji podstawowej lub dopuszczalnej funkcji określonej w planie,
8) usługach publicznych- należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowanych całkowicie lub z przewagą z funduszy publicznych w dziedzinach: oświaty, kultury, zdrowia i opieki społecznej, sportu i rekreacji, oraz innych, których powyższe grupy nie dotyczą bezpośrednio lub pośrednio, a mają charakter usług ogólnospołecznych, realizowanych w ramach zadań własnych przez samorząd lokalny oraz w ramach zadań zleconych lub wprowadzonych w drodze negocjacji przez administrację rządową,
9) usługach komercyjnych - należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowanych całkowicie lub z przewagą funduszy niepublicznych w dziedzinach: handlu, gastronomii i rzemiosła, obsługi komunikacji (w tym stacje paliw), kultury i rozrywki, sportu i rekreacji, instytucji finansowych i ubezpieczeniowych, siedzib partii politycznych, związków zawodowych, izb zawodowych i gospodarczych, stowarzyszeń, jednostek projektowych i consultingowych, instytucji gospodarczych, środków masowej komunikacji i łączności oraz innych, których powyższe grupy nie dotyczą bezpośrednio lub pośrednio, a mają charakter usługi i obsługi, pod warunkiem nie powodowania negatywnego oddziaływania (ponadnormatywnych zanieczyszczeń i zakłóceń środowiska oraz konfliktów sąsiedztwa) z innymi funkcjami.
10) urządzeniach towarzyszących - należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia, zaplecze parkingowe i garażowe (trwale związane z gruntem) funkcji dominujących, oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji dominujących,

§ 4.

Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów.

1. MN - przeznaczenie podstawowe -istniejąca i projektowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza lub szeregowa o niskiej intensywności zabudowy (maksymalnie do 4 mieszkań w budynku)

1) dopuszczalne kierunki przekształceń zabudowy istniejącej :
   a) modernizacje i rozbudowy istniejących budynków mieszkalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
   b) budowa nowych budynków mieszkalnych na drodze wtórnych podziałów działek, zabudowa odtworzeniowa po budynkach zlikwidowanych,
   c) dopuszcza się lokalizację obiektów gospodarczych i garaży w granicy działki
2) dopuszczalne funkcje towarzyszące - usługi wbudowane w części parterowej, dobudowane lub wolnostojące obiekty, urządzenia towarzyszące, zieleń urządzona,
3) zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych i produkcyjnych zaliczonych zgodnie z przepisami szczególnymi do obiektów mogących pogorszyć stan środowiska, stwarzających uciążliwości dla mieszkańców i środowiska przyrodniczego oraz wymagających wielokrotnej obsługi transportowej ,
4) Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu
   a) wysokość modernizowanej lub noworealizowanej zabudowy nie może przekroczyć 3 (poddasze użytkowe liczone jest jako kondygnacja) kondygnacji nadziemnych (poddasze

użytkowe) lecz nie więcej niż 8 m. licząc od poziomu terenu (najniższego) do okapu dachu, dachy o symetrycznym układzie połaci (w tym dopuszczalne wielospadowe) o pokryciu dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej,

b) bryłą budynku należy nawiązać do istniejącej w sąsiedztwie zabudowy o charakterystycznych cechach regionalnych
c) ustala się jako obowiązujące stosowanie w modernizowanych i nowoprojektowanych budynkach mieszkalnych połaci dachowych o spadkach. 10 - 45°, w układzie symetrycznym (dopuszcza się dachy wielospadowe),
d) dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub towarzyszących
e) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 35 % powierzchni działek, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie (trawniki, zieleń ozdobna, ogrody itp.),
f) w przypadku lokalizacji funkcji towarzyszących (usług) ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo.
g) w granicach strefy oznaczonej na rysunku planu dopuszcza się lokalizację zabudowy na granicy własności (działki).

2. MR - przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa, zagrodowa i gospodarcza związana z produkcją rolną,

1) dopuszczalne kierunki przekształceń -
   a) adaptacje istniejących budynków mieszkalnych i gospodarczych na cele zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej oraz usług towarzyszących, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
   b) budowa nowych budynków mieszkalnych na drodze wtórnych podziałów działek, zabudowa odtworzeniowa po budynkach zlikwidowanych,
   2) dopuszczalne funkcje towarzyszące - usługi nie wymagające wielokrotnego w ciągu doby (ponad 2 kursy) i uciążliwego (ponad 3,5 tony) transportu dostawczego, nie przekraczające 35 % powierzchni użytkowej zabudowy działki (w tym budynków gospodarczych),
   3) zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych lub hodowlanych, stwarzających zagrożenie lub uciążliwości dla mieszkańców i środowiska przyrodniczego,
   4) Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu
      a) wysokość modernizowanej lub nowobudowanej zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych (poddasze użytkowe) lecz nie więcej niż 10 m. od poziomu terenu do szczytu kalenicy, bryła budynku w układzie horyzontalnym, dachy o symetrycznym układzie połaci (w tym dopuszczalne wielospadowe) o pokryciu dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej,
      b) bryłą budynku należy nawiązać do istniejącej w sąsiedztwie zabudowy o charakterystycznych cechach regionalnych
      c) ustala się jako obowiązujące stosowanie w modernizowanych i nowoprojektowanych budynkach mieszkalnych połaci dachowych o spadkach 30 -45 °,
      d) wielkość kubatury obiektów budowlanych należy dostosować do skali sąsiadującej, istniejącej, zabudowy mieszkaniowej,
      e) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 40 % powierzchni działek, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie (trawniki, zieleń ozdobna, ogrody itp.),

3. UO, - przeznaczenie podstawowe - tereny usług oświaty na wydzielonych działkach,
1) dopuszczalne kierunki przekształceń :
   a) modernizacja, adaptacje i przebudowy istniejących obiektów z zachowaniem dominującej funkcji usługowej, z zastrzeżeniem zgodności z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
   b) zmiany rodzaju realizowanych usług na inne usługi publiczne, z zastrzeżeniem zgodności nowych funkcji z wymogami obowiązujących przepisów szczególnych,
   c) dopuszcza się możliwość adaptacji na cele mieszkań funkcyjnych dla nauczycieli, z zastrzeżeniem zgodności z obowiązującymi przepisami szczególnymi,

4. US - przeznaczenie podstawowe - tereny usług sportu i rekreacji na wydzielonych działkach,
1) dopuszczalne kierunki przekształceń :
   a) modernizacja, adaptacje i przebudowy istniejących obiektów z zachowaniem dominującej funkcji usługowej, z zastrzeżeniem zgodności z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
   b) ustala się wymóg zagospodarowania terenu zielenią urządzoną, w tym zielenią izolacyjną na granicy terenu.

5. UK - przeznaczenie podstawowe - tereny usług kultury i obiektów sakralnych,
1) dopuszczalne kierunki przekształceń :
   a) modernizacja istniejących obiektów sakralnych, z zachowaniem obecnej formy architektonicznej i skali zabudowy,
   b) modernizacje, adaptacje i przebudowy obiektów towarzyszących, z zachowaniem formy architektonicznej harmonizującej z dominującymi obiektami sakralnymi,

6. U - przeznaczenie podstawowe - tereny usług komercyjnych, usług handlu, gastronomii na wydzielonych działkach,:
1) dopuszczalne kierunki przekształceń :
   a) modernizacja, adaptacje i przebudowy istniejących obiektów z zachowaniem dominującej funkcji usługowej, z zastrzeżeniem zgodności z obowiązującymi przepisami szczególnymi, możliwość lokalizacji nowych obiektów,
   b) zmiany rodzaju realizowanych usług na inne usługi komercyjne, z zastrzeżeniem zgodności nowych funkcji z wymogami obowiązujących przepisów szczególnych,
2) Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu
   a) wysokość modernizowanej lub noworealizowanej zabudowy nie może przekroczyć 8 m. licząc od poziomu terenu do okapu, dachy budynków o symetrycznym układzie połaci (w tym dopuszczalne wielospadowe) o pokryciu dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej,
   b) w modernizowanych, rozbudowywanych lub nowobudowanych obiektach usługowych dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych, w przypadkach uzasadnionych względami użytkowymi dopuszcza się realizację obiektów realizowanych w technologiach nietradycyjnych, o wysokich walorach architektonicznych,
   c) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów kubaturowych o charakterze ekspozycyjnym, o lekkiej konstrukcji łatwej do demontażu,
   d) ustala się możliwość zabudowy maksymalnie do 80 % powierzchni działki budowlanej,
   e) ustala się obowiązek wyznaczenia w obrębie własności odpowiedniej liczby miejsc parkingowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo oraz zieleni izolacyjnej,

f) dopuszcza się sytuowanie w obrębie własności urządzeń towarzyszących oraz elementów reklamowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi

7. P B S - przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy produkcyjnej, baz, składów i magazynów (w tym handel hurtowy)

1) dopuszczalne kierunki przekształceń zabudowy:
   a) dopuszcza się lokalizację urządzeń towarzyszących funkcji podstawowej, w tym związanych z obsługą techniczną i transportową, z zastrzeżeniem niedopuszczalności powodowania uciążliwości w zakresie hałasu i zanieczyszczenia powietrza poza granicami terenów,
   b) w przypadku podjęcia decyzji o podziale dotychczas funkcjonującej jednostki gospodarczej na różne podmioty ustala się obowiązek uwzględnienia w projekcie podziału obsługi transportowej i dojazdów do poszczególnych jednostek w aspekcie ochrony przeciwpożarowej oraz dostępności właściwych służb do obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej obsługującej teren,
2) Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
   a) dopuszcza się lokalizację hal, wiat i magazynów o wysokościach nie przekraczających 14 m. licząc od powierzchni terenu do okapu,
   b) dopuszcza się lokalizację związanych trwale z terenem obiektów reklamowych,
   c) ustala się obowiązek zagospodarowania terenu zielenia ozdobną i izolacyjną,

8. RPO - teren ośrodka obsługi rolnictwa

1) dopuszczalne kierunki przekształceń zabudowy istniejącej :
   a) dopuszcza się lokalizację urządzeń towarzyszących funkcji podstawowej, w tym urządzeń przetwórstwa rolnego i magazynowania produktów rolnych, z zastrzeżeniem niedopuszczalności powodowania uciążliwości w zakresie hałasu i zanieczyszczenia powietrza poza granicami terenów,
2) Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu
   a) dopuszcza się lokalizację hal, wiat i magazynów o wysokościach nie przekraczających 14 m. licząc od powierzchni terenu do szczytu kalenicy lub najwyższego elementu konstrukcyjnego obiektu,
   b) dopuszcza się lokalizację zbiorników na materiały masowe (silosy zbożowe) o wysokościach nie przekraczających 12 m.
   c) ustala się obowiązek zagospodarowania terenu zielenia ozdobną i izolacyjną,

9. RO - przeznaczenie podstawowe - tereny ogrodów i sadów przydomowych,

a) ustala się zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych i usługowych,
b) dopuszcza się lokalizację niewielkich, do 20 m^2 powierzchni użytkowej, obiektów gospodarczych (z wyłączeniem garaży) oraz obiektów małej architektury; możliwość lokalizacji obiektów na granicy działki,
c) dopuszcza się prowadzenie sieci napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej, za zgodą właściciela terenu.

10. RP - przeznaczenie podstawowe - tereny użytków rolnych - uprawy polowe (grunty orne),

a) ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych (mieszkalnych, usługowych – niezwiązanych z produkcją rolną),

b) dopuszcza się prowadzenie sieci napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
c) dopuszcza się lokalizację urządzeń przekaźnikowych telekomunikacji, w tym konstrukcji wieżowych, o powierzchni zajmowanego terenu nie przekraczającej 100 m^2.
d) dopuszcza się prowadzenie utwardzonych dróg dojazdowych (gospodarczych),
e) w miejscach byłych wyrobisk po eksploatacji surowców mineralnych dopuszcza się składowanie gruntów mineralnych i organicznych, a co za tym idzie przeprowadzenie końcowej rekultywacji.

11. RZ - przeznaczenie podstawowe - tereny użytków rolnych – tereny trwałych użytków zielonych,
a) ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych (mieszkalnych, usługowych – niezwiązanych z produkcją rolną),
b) ustala się zakaz wprowadzania zwartych grup zieleni wysokiej, zadrzewień oraz nasadzeń zorientowanych poprzecznie w stosunku do kierunku spływu cieku,
c) dopuszcza się prowadzenie sieci napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
d) dopuszcza się lokalizację urządzeń przekaźnikowych telekomunikacji, w tym konstrukcji wieżowych, o powierzchni zajmowanego terenu nie przekraczającej 100 m^2,

12. RL. - tereny lasów i zadrzewień - istniejące i przewidywane do zalesienia,
a) ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych (mieszkalnych, usługowych, produkcyjnych i gospodarczych),
b) ustala się ochronę terenów zalesionych i zadrzewionych przed zmianą sposobu użytkowania, w tym przed wycinką drzewostanu i przeznaczaniem terenu na cele rolne,

13. ZP - tereny urządzonej zieleni parkowej,
a)usuwanie drzew (ewentualne) lub wykonywanie robót ziemnych w ich pobliżu należy przeprowadzić w sposób nie szkodzący drzewom (wskazane wykonanie specjalistycznych ekspertyz), w porozumieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
b) sieci uzbrojenia podziemnego i nadziemnego należy prowadzić skrajem terenu, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami,
c) uzupełniające nasadzenia zieleni w granicach terenu należy wprowadzać w sposób nie naruszający istniejących wartości środowiska przyrodniczego,
d) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, ogródków gastronomicznych, urządzeń zabawowych dla dzieci, wytyczanie utwardzonych ścieżek dla pieszych,

14. ZC - tereny zieleni cmentarnej - cmentarzy czynnych i rezerw pod ich rozbudowę,
a) dopuszcza się ogrodzenie terenu cmentarza ogrodzeniem pełnym o wysokości nie przekraczającej 1,6 m.,
b) ustala się obowiązek wyposażenia terenu cmentarza w sieć wodociągową w celu umożliwienia korzystania z wody dla celów pielęgnacji grobów i zieleni,
c) ustala się strefę o szerokości 50 m. wokół terenów cmentarzy wyłączoną z możliwości lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi,
d) dopuszcza się lokalizację obiektów związanych z funkcjonalnie z obsługą cmentarza (kaplica obiekty gospodarcze, administracyjne)

15. RLU - przeznaczenie podstawowe - tereny urządzeń obsługi leśnictwa i usług związanych z gospodarką leśną,

1) dopuszczalne kierunki przekształceń :
   a) modernizacja, przebudowa i rozbudowa istniejących obiektów, z zachowaniem obecnej formy architektonicznej i skali zabudowy,
   b) wprowadzanie jako funkcji towarzyszących usług komercyjnych, z zastrzeżeniem zgodności nowych funkcji z wymogami obowiązujących przepisów szczególnych,
2) Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu
   a) wysokość modernizowanej lub noworealizowanej zabudowy nie może przekroczyć 8 m. licząc od poziomu terenu do okapu dachu, dachy budynków o symetrycznym układzie połaci (w tym dopuszczalne wielospadowe) o pokryciu dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej,
   b) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów kubaturowych o charakterze ekspozycyjnym, o lekkiej konstrukcji łatwej do demontażu,
   c) ustala się możliwość zabudowy maksymalnie do 40 % powierzchni działki budowlanej,
   d) ustala się obowiązek wyznaczenia w obrębie własności odpowiedniej liczby miejsc parkingowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo oraz zieleni izolacyjnej,

a) dopuszcza się sytuowanie w obrębie własności urządzeń towarzyszących oraz elementów reklamowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi

16. W - tereny wód otwartych,

17. NO – tereny urządzeń odprowadzania i utylizacji ścieków.

18. EE – tereny urządzeń elektroenergetycznych

19. KS – tereny obsługi urządzeń komunikacji samochodowej – przeznaczenie podstawowe: stacje paliw, miejsca obsługi podróżnych.

dopuszcza się sytuowanie w obrębie własności urządzeń towarzyszących oraz elementów reklamowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi ustala się obowiązek zagospodarowania terenu zielenia ozdobną i izolacyjną,

20. KK - tereny kolejowe.

21. WZ - tereny ujęć wodnych

   b) dopuszcza się wyłącznie lokalizację obiektów i urządzeń związanych z eksploatacją ujęcia wód dla celów komunalnych,
   c) obowiązuje bezwzględny zakaz wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych,
   d) w granicach ogrodzenia obowiązują ograniczenia i zakazy dotyczące strefy ochrony bezpośredniej określone w przepisach szczególnych,
   e) budowa kanalizacji sanitarnej w obrębie ujęcia wody jako pierwszoplanowa.

§ 5.

Zasady rozwoju i funkcjonowania układu komunikacyjnego.

1. Ustala się linie rozgraniczające przestrzeń publiczną w zakresie komunikacji (drogi wraz z urządzeniami pomocniczymi) i wprowadza się ich następującą klasyfikację funkcjonalną :

1) **G -** droga krajowa nr 453, IV klasy technicznej
   a) szerokość w liniach rozgraniczających = 20 - 40 m.
   b) szerokość jezdni = 7,0 - 10,5 m.
   c) liczba pasów ruchu = min. 2,
   d) występuje konieczność budowy ciągów pieszo – jezdnych i ścieżek rowerowych wzdłuż zabudowy i poza zabudową.
   e) nowo projektowana zabudowa mieszkaniowa i usługowa powinna być lokalizowana w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni : 10 m na terenie zabudowy wsi , 25 m poza terenem zabudowy.
   f) nowo planowane obszary należy włączać do drogi krajowej poprzez drogi zbiorcze.
2) **Zp,** drogi powiatowe, lokalne nr 27129, V klasy technicznej,
   a) dostępne bez ograniczeń,
   b) szerokość w liniach rozgraniczających = 10 - 15 m.
   c) szerokość jezdni = 5,0 - 7,0 m.
3) **L** - drogi gminne, lokalne, VI klasy technicznej, dostępne bez ograniczeń,
   a) szerokość w liniach rozgraniczających = 6 - 12 m.
   b) szerokość jezdni = 4,0 - 6,0 m.
4) **D** – drogi dojazdowe, wśród zabudowy mieszkaniowej istniejącej i projektowanej, odpowiadające parametrom dróg pożarowych, utwardzone, przystosowane do przejazdu pojazdów straży pożarnej i obsługi komunalnej,
   a) szerokość w liniach rozgraniczających = min. 8 m.
   b) szerokość jezdni utwardzonej = min 5 m.,
   c) minimalne promienie skrętu = 11 m. na łuku zewnętrznym

2. W liniach rozgraniczających dróg i ulic dopuszcza się :
   1) umieszczanie zieleni izolacyjnej i ozdobnej,
   2) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach szczególnych, w oparciu o sporządzone dokumentacje techniczne uzgodnione z zarządcami dróg,
   3) lokalizację urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej (przystanki, zatoki autobusowe),
   4) lokalizację nie ograniczających bezpieczeństwo ruchu reklam, obiektów małej architektury, ścieżek rowerowych,
   5) do czasu realizacji projektowanych odcinków ulic lub poszerzenia do docelowych parametrów istniejących ulic dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania terenów, bez możliwości wprowadzania trwałych obiektów budowlanych, uniemożliwiających docelową realizację ustaleń planu.

§ 6.

Zasady rozwoju infrastruktury technicznej:

1) Zaopatrzenie w wodę dla celów bytowych, usługowo-produkcyjnych oraz ochrony przeciwpożarowej - rozdzielczą sieć wodociągową należy prowadzić wzdłuż linii

rozgraniczających ulic, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, ze szczególnym uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych,

2) Kanalizacja sanitarna -
   a) realizacja systemem grawitacyjno-tłocznym (przewody prowadzone w liniach rozgraniczających ulic), ścieki odprowadzane kolektorem do lokalnej oczyszczalni ścieków
   b) dopuszcza się prowadzenie krótkich odcinków kanalizacji sanitarnej poza liniami rozgraniczającymi ulic w uzgodnieniu z właścicielami nieruchomości, wymagane jest formalne ustalenie zasad dostępności sieci w sytuacjach awaryjnych lub w celu jej modernizacji,
   c) ustala się zakaz lokalizacji bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne (szamb) w zabudowie mieszkalnej, produkcyjnej i usługowej dla terenów skanalizowanych
   d) wyjątkowo dopuszcza się szczelne zbiorniki bezodpływowe (kanalizacja bezprzewodowa) dla zabudowy nie wyposażonej w sieć przewodowej kanalizacji sanitarnej,
3) Ustala się wyposażenie w kanalizację deszczową terenów zainwestowania. Kanalizacja deszczowa - prowadzona w liniach rozgraniczających ulic, odprowadzenie wód opadowych za pomocą istniejących lub projektowanych kolektorów, do istniejących rowów (za zgodą ich zarządcy),
4) Bezwzględnie zabrania się wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntów,
5) Elektroenergetyka - zasilanie istniejącą siecią kablową i napowietrzną niskiego napięcia,
   a) adaptuje się istniejące stacje transformatorowe, z dopuszczeniem możliwości ich modernizacji lub likwidacji.
   b) wraz z rozwojem zabudowy mieszkaniowej i usług , zakłada się konieczność wybudowania nowych stacji transformatorowych oraz linii kablowych niskiego i średniego napięcia. Do stacji transformatorowych należy zapewnić dostęp obsługi oraz środków transportu.
   c) dopuszcza się kablowanie istniejących odcinków sieci napowietrznych w przypadku kolizji z projektowaną zabudową oraz w rejonach intensywnej istniejącej i projektowanej zabudowy, po uzgodnieniu z zarządcą sieci,
   d) ustala się przebiegi lokalnych linii elektroenergetycznych na terenach przewidzianych pod rozwój zabudowy – wzdłuż linii rozgraniczających dróg i ulic - poza pasem drogowym,
   e) sieci wysokiego napięcia w strefach zabudowy mieszkaniowej jako skablowane.
7) Telekomunikacja - kanalizacją kablową prowadzoną w liniach rozgraniczających ulic (w pasie chodnika),
8) Gospodarka odpadami - stałe odpady bytowo-gospodarcze do szczelnych pojemników kontenerów zlokalizowanych przy posesjach, przy zapewnieniu ich systematycznego wywozu na zorganizowane gminne wysypisko odpadów komunalnych.
9) Ustala się jako obowiązującą zasadę, że budowa infrastruktury technicznej odbywać się będzie w pierwszej kolejności na terenach już zabudowanych, a następnie dla terenów nowych.
10) Wykonanie trwałego utwardzenia dróg należy poprzedzić zakończeniem prac związanych z realizacją infrastruktury technicznej.

.

§ 7.

Zasady zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie.

1. Wszelkie prace ziemne wykonywane w rejonie występowania oznaczonych na rysunku planu stanowisk archeologicznych można prowadzić wyłącznie za zezwoleniem Wojewódzkiego

Konserwatora Zabytków w Opolu, po uprzednim przeprowadzeniu ratowniczych badań archeologicznych przez uprawnioną jednostkę badawczą,

2. W przypadku wykonywania wszelkich prac ziemnych w granicach niniejszego planu ustala się obowiązek powiadamiania Państwowej Służby Ochrony Zabytków - Inspekcji Zabytków Archeologicznych w Opolu, o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych z 7-dniowym wyprzedzeniem, celem zorganizowania nadzoru archeologiczno-konserwatorskiego. Dopuszcza się, po uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Opolu, prowadzenie nadzoru archeologiczno - konserwatorskiego przez uprawnioną jednostkę.
3. Wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej. Ratownicze badania archeologiczne finansuje Inwestor.
4. Ustala się obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Opolu, wszelkich zamierzeń inwestycyjnych w zakresie : modernizacji, przebudowy, adaptacji remontów oraz budów realizowanych w obiektach znajdujących się w srefie :

- Ochrony zabytkowego układu ruralistycznego

5. Ustala się strefę ochronną wokół cmentarza (czynnego i terenu rezerwy pod rozbudowę) o szerokości 50 m. wokół granic, wyłączoną z możliwości lokalizacji zabudowy mieszkaniowej oraz wykonywania studni pobierających wody gruntowe dla celów konsumpcyjnych i gospodarczych,
6. Ustala się przebieg granicy polno - leśnej zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu
7. Ustala się użytek ekologiczny „Młyńskie Stawy” zgodnie z rozporządzeniem Wojewody Opolskiego nr P/2/97 z dnia 3 lutego 1997 r.
8. Do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem dopuszcza się użytkowanie odmienne na zasadach określonych w odrębnie wydanej decyzji przez burmistrza na okres 36 miesięcy; zgodnie z art. 37 ust. 2 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 8.

Zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane.

1. Granice nowych podziałów geodezyjnych oznaczone na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały jako postulowane nie są ściśle obowiązujące, dopuszcza się ich zmianę z zastrzeżeniem zachowania minimalnej szerokości frontu działki budowlanej (mierzonej w linii zabudowy):
   a) w zabudowie oznaczonej symbolem MN, = 20 m.,
   b) w zabudowie oznaczonej symbolem Mr = 25 m.

2. Ustala się minimalne powierzchnie nowowydzielanych działek budowlanych :
   a) w zabudowie oznaczonej symbolem MN, :
   wolnostojącej = 700 m^2.,
   bliźniaczej = 500 $m^{2,}$
   szeregowej = 400 m^2
   b) w zabudowie oznaczonej symbolem Mr = 800 m^2

§ 9.

Ustala się następujące stawki procentowe w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości objętych niniejszym planem, służące naliczeniu jednorazowej opłaty uiszczanej przez właścicieli nieruchomości, w przypadku ich zbycia w ciągu 5 lat od dnia, w którym ustalenia niniejszego planu stały się obowiązujące.

1) tereny nowo projektowanej zabudowy MN, , , U, PBS (w tym zmiany dotychczasowych funkcji na nowe U) 15 %
2) projektowanej komunikacji drogowej i zieleni 0 %
3) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej 0 %
4) gruntów stanowiących własność komunalną gminy Namysłów 0 %,
5) pozostałe tereny zainwestowane 0 %.

§ 10.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Gminy Namysłów.

§ 11.

Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Przewodniczący
Rady Miejskiej