

UCHWAŁA Nr XXIII/102/2004
Rady Miejskiej w Ujeździe
z dnia 6 lipca 2004 roku

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w gminie Ujazd dla części terenów wsi SIERONIOWICE**

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 i Nr 214, poz. 1806 oraz z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz.1568) i art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) oraz art. 10, 11 i 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz.139, Nr 41, poz. 412, Nr 111, poz. 1279; z 2000 r. Nr 12, poz.136, Nr 109, poz.1157, Nr 120, poz. 1268; z 2001r. Nr 5, poz. 42, Nr 14, poz. 124, Nr 100, poz. 1085, Nr 115, poz. 1229, Nr 154, poz. 1804 i z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 113, poz. 984 i Nr 130, poz. 1112) w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Ujeździe Nr XLVI / 256 / 2002 roku z dnia 29 kwietnia 2002 r. **Rada Miejska w Ujeździe uchwała**, co następuje:

§ 1.

Uchwala się **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego** w gminie Ujazd **dla części obszaru wsi SIERONIOWICE w jej granicach administracyjnych** z wyłączeniem terenów objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszarów stref aktywności gospodarczej w rejonie autostrady A-4, po jej północnej stronie i w rejonie drogi krajowej (E-40) Nr 88 po jej zachodniej stronie (rysunek planu nr2 i nr 3) uchwalonym przez Radę Miejską w Ujeździe uchwałą Nr XLIV/241/2002 r. z dnia 25. 02. 2002 r.

§ 2.

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w gminie Ujazd dla części obszaru wsi SIERONIOWICE składa się z:
 - 1) ustaleń planu zawartych w uchwale,
 - 2) rysunku planu na mapie podstawowej w skali 1: 2000, stanowiącego **załącznik nr 1** do niniejszej uchwały,
 - 3) rysunku planu na mapie podstawowej i ewidencyjnej w granicach administracyjnych wsi w skali 1: 5000, stanowiącego **załącznik nr 2** do niniejszej uchwały;
2. Przedmiotem opracowania planu, wymienionego w ust. 1 jest:
 - 1) określenie ram funkcjonalnych i przestrzennych oraz wyznaczenie obszarów rozwoju dla wsi SIERONIOWICE oraz przysiółka GRZEBOSZOWICE w zakresie funkcji mieszkaniowej, usługowej, produkcji rolnej wraz z areałem gruntów upraw polowych oraz funkcji usługowo- wytwórczej i usługami poziomu lokalnego;
 - 2) wyznaczenie obszarów strefy aktywności gospodarczej – SAG „Sieroniowice” w powiązaniu komunikacyjnym z węzłem autostradowym „Nogowczyce” i drogą krajową Nr 88 wg wskazań Studium uwarunkowań i kierunków rozwoju gminy Ujazd;

- 3) utrzymanie obszarów upraw lasów niepaństwowych i PGL „Lasy Państwowe” oraz wyznaczenie terenów pod dolesienia oraz określenie warunków ochrony lasów i zadrzewień;
 - 4) ustalenie zasad użytkowania terenów osiedleńczych, produkcyjnych, rolnych i leśnych, warunków ochrony środowiska, ochrony i korzystania z walorów krajobrazowych i kulturowych środowiska na terenach objętych planem;
 - 5) przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów rolnych i leśnych, planowanych pod tereny rozwojowe zainwestowanie nierolnicze i nieleśne, w tym pod planowane tereny komunikacyjne dróg i ulic.
3. Zakres planu obejmuje ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów, sposobu i standardów ich zagospodarowania wraz z zasadami prowadzenia infrastruktury technicznej, określone w art. 10 ust. 1 w punktach 1-10 ustawy, w zakresie wynikającym z określonych planem rodzajów funkcji terenu oraz określenie stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3.

Ilekoć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia dla terenów, o których mowa w § 1 uchwały;
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Miejskiej;
- 3) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunki planu na mapie w skali 1:2000 i 1:5000 stanowiące odpowiednio załączniki nr 1 i nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) przepisach szczególnych – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 5) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia lub funkcji terenu, które powinno przeważać na danym terenie lub działce, określony symbolem literowym i wyznaczony obowiązującymi lub orientacyjnymi liniami rozgraniczającymi na rysunku planu;
- 6) przeznaczeniu towarzyszącym - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu innego niż podstawowe, które uzupełnia i wzbogaca funkcję podstawową danego terenu lub obiektu i może być określone symbolem literowym w nawiasach lub liniami rozgraniczającymi wewnętrznego podziału;
- 7) urządzeniach budowlanych – należy przez to rozumieć urządzenia techniczne zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem jak przyłącza i urządzenia instalacyjne, w tym oczyszczania i gromadzenia ścieków, przejazdy, ogrodzenia, parkingi i place postojowe, place pod śmietniki;
- 8) obiektach towarzyszących – należy przez to rozumieć budynki pomocnicze, inwentarskie, gospodarcze, garaże, obiekty małej architektury i oraz inne obiekty pełniące służebną rolę wobec funkcji podstawowych terenu lub budynku, a także lokale użytkowe;
- 9) przestrzeni publicznej - należy przez to rozumieć tereny w obrębie linii rozgraniczających ulicy, placu z zawrotnicą, parkingu publicznego, wydzielonego ciągu pieszego, ciągu pieszo-jezdnego, ścieżki rowerowej, a także terenów zieleni publicznej i wszystkich usług publicznych;
- 10) liniach zabudowy - należy przez to rozumieć linie regulacyjne określające usytuowanie budynków względem linii rozgraniczających (granic) działki, pasa ulicy, lub drogi określone rysunkowo lub wymiarowo na rysunku planu lub w tekście

uchwały planu; linie zabudowy określone planem należy rozumieć jako przednie linie zabudowy; linie takie mogą być określone dodatkowo jako tylne lub boczne. Rodzaj linii zabudowy i ich określenie plan ustala następująco:

- a) linie zabudowy – obowiązujące tj. określające wymagane, ustalone planem usytuowanie budynków 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) linie zabudowy - nieprzekraczalne tj. określające najmniejszą, dopuszczoną planem odległość od ulicy lub granicy działki, której nowoprojektowany lub rozbudowywany budynek 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 przeznaczoną 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, a w przypadku różnej odległości 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;
 - f) linie zabudowy dla nowych budynków, wyznaczające odległość od lasu ustalone są na podstawie przepisu odrębnego co najmniej na - 12,0 m.
- 11) zabudowie zagrodowej – należy przez to rozumieć budynki mieszkalne, gospodarcze i inwentarskie w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych, w tym osady leśne Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe wraz z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami budowlanymi oraz zielenią;
 - 12) zabudowie jednorodzinnej – rozumie się przez to budynek (lub zespół budynków) wolnostojący jednorodzinny na wydzielonej działce albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 30 procent powierzchni całkowitej budynku wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkających w nich rodzin budynkami garażowymi i gospodarczymi urządzeniami budowlanymi i zielenią;
 - 13) usługach – należy przez to rozumieć ogólnodostępny budynek użyteczności publicznej, zespół budynków lub teren przeznaczone do wykonywania funkcji: kultu religijnego, kultury, administracji, obsługi bankowej, poczty, telekomunikacji, handlu, gastronomii, rzemiosła, sportu, rekreacji oraz innych podobnych funkcji;
 - 14) lokalu użytkowym – rozumie się przez to część budynku, wydzieloną stałymi przegrodami budowlanymi, albo cały budynek nie będący mieszkaniem, pomieszczeniem technicznym, a także gospodarczym i przeznaczony na cele prowadzenia usług, wytwórcze lub innej działalności gospodarczej;
 - 15) powierzchni biologicznie czynnej – rozumie się przez to grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej;
 - 16) zagrożeniach i uciążliwościach – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla pobytu ludzi w budynku lub na otaczającym terenie, mogące naruszyć interesy osób trzecich lub przekraczające

- standardy określone w przepisach odrębnych, a w szczególności: szkodliwe promieniowanie i oddziaływanie pól elektromagnetycznych, hałas i wibracje, zanieczyszczenie powietrza, zanieczyszczenie gruntu, wód, zalewanie wodami;
- 17) środowisku - należy przez to rozumieć 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;
- 18) znaczącym oddziaływaniu na środowisko - należy przez to rozumieć oddziaływania rodzaju przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, które wymagają sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko oraz oddziaływania rodzaju przedsięwzięć, dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagany;
- 19) walorach krajobrazowych i kulturowych środowiska – należy przez to rozumieć wartości ekologiczne, estetyczne, widokowe i kulturowe terenu i związanych z nim elementów przyrodniczych, ukształtowanych przez siły przyrody lub w wyniku działalności człowieka.
- 20) Strefa Aktywności Gospodarczej SAG - należy przez to rozumieć obszary o łącznej powierzchni terenów ok. 325 ha, położone na północ od autostrady A-4, pomiędzy węzłami autostradowymi „Olszowa” i „Nogowczyce” na terenach wsi Olszowa, Zimna Wódka i Sieroniuwice przeznaczone pod planowaną lokalizację przedsięwzięć wytwórczości, składowania, usług i dystrybucji na poziomie ponadlokalnym (gminnym, powiatowym i regionalnym) wraz z terenami komunikacji i pełnym wyposażeniem w obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej wyznaczone wg wskazań Studium uwarunkowań i kierunków rozwoju gminy Ujazd. Strefa SAG „Sieroniuwice” o orientacyjnej powierzchni ok. 55,4 ha, została w niniejszym planie objęta opracowaniem w obszarze o powierzchni ok. 22,0 ha, a w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszarów SAG – rysunek planu Nr 3 uchwalonym przez Radę Miejską w Ujeździe uchwałą Nr XLIV/241/ 2002 z dnia 25. 02. 2002 roku, w obszarze o powierzchni 33,4 ha.

§ 4.

USTALENIA OGÓLNE PLANU

1. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi ogółem **586, 5 ha**, z wyłączeniem obszarów objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszarów stref aktywności gospodarczej w rejonie autostrady A-4, po jej północnej stronie i w rejonie drogi krajowej (E-40) Nr 88 po jej zachodniej stronie, uchwalonym przez Radę Miejską w Ujeździe uchwałą Nr XLIV/241/2002 r. z dnia 25. 02. 02. - dla strefy „Grzeboszowice” - rysunek planu Nr 2 o powierzchni 33. 05 ha oraz dla strefy „Sieroniuwice” - rysunek planu Nr 3 o powierzchni 33, 40 ha. Łączna powierzchnia obszarów objętych uchwalonymi planami miejscowymi wynosi 66,45 ha; Powierzchnia wsi Sieroniuwice w granicach administracyjnych wynosi **653, 0 ha**.
2. Plan przewiduje na cele nierolnicze i nieleśne grunty rolne i leśne o łącznej powierzchni ok. 92, 654 ha, w tym:
 - a) grunty rolne o łącznej powierzchni, ok.: 91, 70 ha,
 - b) grunty leśne o łącznej powierzchni, ok.: 0, 954 ha
- 1) W granicach planu przewiduje się na cele nierolnicze i nieleśne grunty o łącznych obszarach, jn.:
 - a) grunty rolne IV klasy bonitacyjnej: 11, 70 ha,

- b) grunty rolne V i VI klasy bonitacyjnej, ok.: 80,00 ha,
 c) grunty leśne V klasy – niepaństwowe: 0,954 ha.

- 2) Przeznaczenie, wymagające zgody, gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne zostało dokonane w trybie opracowania planu w oparciu o przepisy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, na podstawie decyzji:
- Wojewody Opolskiego nr ŚR.V-KK-7711/26/04 z dnia 17 maja 2004 r. wyrażającej zgodę na zmianę przeznaczenia w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sieronowice gruntów rolnych klasy IV o łącznej powierzchni **11,70 ha** na cele nierolnicze, w granicach oznaczonych na załącznikach graficznych stanowiących integralną część decyzji;
 - Wojewody Opolskiego nr ŚR.V. JZ. 6112/16/2004 z dnia 16 czerwca 2004 r. wyrażającej zgodę na zmianę przeznaczenia w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sieronowice gruntów leśnych klasy IV o łącznej powierzchni **0,954 ha** na cele nierolnicze, w granicach oznaczonych na załącznikach graficznych stanowiących integralną część decyzji;
3. Przeznacza się w planie grunty rolne klas V i VI i nieużytek (RK) pod zalesienie w pasach zagrożenia hałasem komunikacyjnym wzdłuż autostrady i w pasie na północ od strefy aktywności SAG oraz na zachód od linii kolejowej o łącznej powierzchni ok. 67,4 ha.
4. Ustalenia planu są spójne z polityką przestrzenną gminy i z kierunkami jej rozwoju określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ujazd w części obejmującej obszar planu i jego powiązań w granicach wsi SIERONIOWICE.
5. Ustaleniami obowiązującymi planu są :
- ustalenia tekstowe uchwały,
 - oznaczenia rysunku planu wniesione na mapę oraz wyszczególnione i opisane w wykazie oznaczeń na rysunku planu,
- w zakresie obejmującym wymienione niżej grupy ustaleń i oznaczeń:
- granice administracyjne wsi i gminy;
 - granice planistyczne; linie rozgraniczające – ściśle określone, linie podziału wewnętrznego terenów – ściśle określone i zasady podziału terenów nowo-przeznaczanych pod inwestowanie; linie zabudowy - nieprzekraczalne,
 - oznaczenia i granice obiektów i obszarów objętych ochroną prawną:
 - obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków;
 - granica strefy ochrony konserwatorskiej „B”;
 - granica strefy ekspozycji krajobrazu „E”
 - granice stref ograniczonego użytkowania;
 - granica strefy ochrony sanitarnej ujęcia wody w Sieronowicach;
 - strefy ograniczeń zabudowy od gazociągu przesyłowego, linii elektroenergetycznych średniego napięcia;
 - strefa ochrony sanitarnej od cmentarza;
 - strefy ograniczeń zabudowy mieszkaniowej od autostrady i drogi krajowej klasy KG ze względu na standardy akustyczne (hałas komunikacyjny).
 - przeznaczenie terenów, standardy zabudowy, warunki zabudowy i zagospodarowania terenów o różnym sposobie użytkowania oznaczone symbolami literowymi i wydzielone liniami rozgraniczającymi ,wg rodzajów :
 - tereny mieszkalnictwa – MR, MN;
 - tereny usług publicznych i usług (wg rodzajów) - U...p, U..., UX

- | | |
|--|------------------------------------|
| c) tereny wytwórczości i składowania – | PP, PS; |
| d) tereny rolnictwa i leśnictwa - | RP, RZ, RO, LS, LSd, Lz; |
| e) tereny zieleni – | ZP, ZC, ZI, ZK; |
| f) tereny komunikacji i transportu: | |
| - tereny publiczne: drogi, ulice i ciągi komunikacyjne - | KG, KZ, KL, KD, DR,
KY, KX, kr; |
| - tereny i obiekty obsługi komunikacji - | KS; |
| - tereny kolei PKP - | KK; |
| g) tereny, obiekty i ciągi infrastruktury technicznej - | WZ, NO, EE, EG; |
| h) tereny wód i potoku - | W, RW; |
- 6) przeznaczenie i rodzaje terenów komunikacji i transportu oznaczone symbolami literowymi i wydzielone liniami rozgraniczającymi,
- 7) przeznaczenie i rodzaje terenów, obiektów i urządzeń liniowych infrastruktury technicznej, trasy sieci infrastruktury ustalone w planie – mogą ulegać zmianom usytuowania obiektów, urządzeń i tras sieci, wynikającym z aktualnych rozwiązań technicznych i technologicznych;
- 8) pozostałe oznaczenia i ustalenia planu nie stanowią obowiązujących ustaleń planu, i mają znaczenia postulatywne lub informacyjne.
6. Tereny planowanego przeznaczenia oznaczone wg zasad ust. 4 pkt 5 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 koncepcją zagospodarowania nieruchomości wg przepisów szczególnych prawa geodezyjnego.
7. Dopuszcza się dokonywanie wydzielen geodezyjnych w miejscach innych niż określone zostały na rysunku planu liniami rozgraniczającymi - orientacyjnymi i liniami wewnętrznego podziału – orientacyjnymi 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 działek.
8. Dopuszcza się, na obszarach aktywności gospodarczej SAG „Sieronowice” 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 sporządzenia raportu jw. w rozumieniu przepisów ustawy - Prawo ochrony środowiska.
9. Ustala się zakaz zabudowy mieszkaniowej na terenach strefy aktywności gospodarczej SAG „Sieronowice”.

PRZEZNACZENIE TERENÓW

1. Tereny mieszkaniowe i siedliskowe

- 1) MR – ustala się jako przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej oraz gospodarczej związanej z produkcją rolną, wraz z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami budowlanymi.
Na terenach tych:
 - a) dopuszcza się w istniejącej zabudowie mieszkaniowej zagrodowej budowę obiektów związanych z prowadzoną działalnością rolniczą,
 - b) dopuszcza się budowę nowych budynków mieszkalnych, w tym na drodze wtórnych podziałów działek z zapewnieniem dostępu do drogi publicznej, w drugiej linii zabudowy oraz zabudowę odtworzeniową po budynkach likwidowanych,
 - c) ustala się zakaz prowadzenia działalności i realizacji obiektów mogących powodować zagrożenia i uciążliwości, w tym budynków do chowu lub hodowli zwierząt w liczbie przekraczającej 100 DJP, a także urządzeń wodochłonnych, jeśli zapotrzebowanie na wodę mogłoby naruszyć równowagę lokalnych zasobów wody,
 - d) obiekty inwentarskie o obsadzie zwierząt przekraczających 25 DJP należy sytuować w odległości nie mniejszej niż 50 m od budynków mieszkalnych lub usługowych na sąsiednich działkach terenów MN i U;
 - e) dopuszcza się wprowadzenie usług o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
 - f) intensywność zabudowania i utwardzenia działek określa się do 60 % (w tym: budynki, nawierzchnie utwardzone, dojścia, dojazdy i parkingi, tarasy i trwałe urządzenia rekreacyjne), pozostałą część działki należy użytkować jako czynną biologicznie,
 - g) parkingi i garaże powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony w ilościach 1 -2 stanowisk /mieszkanie, a dodatkowo dla potrzeb technologicznych gospodarstwa rolnego;
- 2) MR, MN - ustala się jako przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej oraz gospodarczej związanej z produkcją rolną, wraz z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami budowlanymi.
Na terenach tych:
 - a) dopuszcza się w istniejącej zabudowie mieszkaniowej zagrodowej budowę obiektów związanych z prowadzoną działalnością rolniczą,
 - b) dopuszcza się budowę nowych budynków mieszkalnych, w tym na drodze wtórnych podziałów działek z zapewnieniem dostępu do drogi publicznej, w drugiej linii zabudowy oraz zabudowę odtworzeniową po budynkach likwidowanych,
 - c) ustala się zakaz prowadzenia działalności i realizacji obiektów mogących powodować zagrożenia i uciążliwości, w tym budynków do chowu lub hodowli zwierząt w liczbie przekraczającej 50 DJP, a także urządzeń wodochłonnych, jeśli zapotrzebowanie na wodę mogłoby naruszyć równowagę lokalnych zasobów wody,
 - d) obiekty inwentarskie o obsadzie zwierząt przekraczających 25 DJP należy sytuować w odległości nie mniejszej niż 50 m od budynków mieszkalnych lub usługowych na sąsiednich działkach terenów MN i U;
 - e) dopuszcza się w istniejącej zabudowie mieszkaniowej zagrodowej adaptację budynków mieszkalnych i gospodarczych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług,

- f) dopuszcza się wprowadzenie usług o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
 - g) ustala się zakaz realizacji obiektów usługowych mogących znacząco oddziaływać na środowisko, mogących powodować zagrożenia i uciążliwości lub zwiększyć zapotrzebowanie na wodę w sposób mogący naruszyć równowagę poboru wody z lokalnego wodociągu wiejskiego,
 - h) intensywność zabudowania i utwardzenia działek określa się od 40% (MN) do 60 % (MR), w tym: budynki, nawierzchnie utwardzone, dojścia, dojazdy i parkingi, tarasy i trwałe urządzenia rekreacyjne, pozostałą część działki należy użytkować jako czynną biologicznie,
 - i) parkingi i garaże powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony, w ilościach 1 -2 stanowisk /mieszkanie; a dodatkowo dla usług w ilości określonej w § 6, ust. 6 pkt 1 lub dla potrzeb technologicznych gospodarstwa
- 3) MN - ustala się jako przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wraz z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami budowlanymi.
Na terenach tych:
- a) przeznaczają się wolne działki na budowę nowych budynków mieszkalnych, jednorodzinnych, wolnostojących,
 - b) dopuszcza się odtworzenie likwidowanych i rozbudowę istniejących budynków mieszkalnych, gospodarczych i garaży,
 - c) dopuszcza się wprowadzenie usług, nie powodujących zagrożeń i uciążliwości oraz nie przekraczających 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego.
 - d) ustala się zakaz realizacji obiektów wymagających wielokrotnej obsługi transportowej (ponad 2 kursy na dobę) oraz ciężkiego transportu dostawczego (ponad 3,5 tony);
 - e) intensywność zabudowania i utwardzenia działek określa się do 40 % (w tym: budynki, nawierzchnie utwardzone, dojścia, dojazdy i parkingi, tarasy i trwałe urządzenia rekreacyjne), pozostałą część działki należy użytkować jako czynną biologicznie,
 - f) parkingi i garaże powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony, w ilościach 1 -2 stanowisk /mieszkanie; a dodatkowo dla usług w ilości określonej w § 6, ust. 6 pkt 1.

2. Tereny usług

- ustala się jako przeznaczenie podstawowe tereny usług oznaczone symbolem – U ... wg rodzajów, z wyróżnieniem usług publicznych – Up i usług komercyjnych – U, :

- 1) Up - tereny usług publicznych na wydzielonych działkach z urządzeniami budowlanymi, obiektami towarzyszącymi i zielenią:

a) kultu religijnego – kościół p.w.	UKp,
b) oświata – szkoła	UOp,
c) sport – boisko ,	USp,
d) usługi inne – straż pożarna	UIp.
- 2) U - tereny usług na wydzielonych działkach z urządzeniami budowlanymi, obiektami towarzyszącymi i zielenią:

a) handel	UH,
b) gastronomia	UG,
c) rzemiosło- usługi bytowe	UR,
d) usługi o niesprecyzowanym rodzaju, które nie oddziałują znacząco na środowisko	UX.

- 3) Na terenach usług Up i U (wg rodzajów) :
- a) wolne tereny lub działki przeznaczają się, stosownie do określonego w planie przeznaczenia terenu pod zabudowę usługową;
 - b) istniejące obiekty i zespoły usługowe oraz obiekty towarzyszące mogą podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynków pod warunkiem utrzymania podstawowego przeznaczenia terenu;
 - c) dopuszcza się lokalizację pojedynczych mieszkań, dla właściciela lub osób dozorujących obiekt;
 - d) dopuszcza się zmianę rodzaju usług, zgodnie z wymogami przepisów szczególnych;
 - e) ustala się, na terenach usług - U przylegających do terenów mieszkaniowych - MN i do terenów usług publicznych – Up, zakaz realizacji obiektów mogących powodować zagrożenia i uciążliwości.
 - f) ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko;
 - g) na terenach oznaczonych UX zezwala się lokalizację wszelkiego rodzaju usług komercyjnych oraz obiektów handlowych do 1000 m² powierzchni sprzedażowej, a lokalizację obiektów handlowych powyżej 1000 m² powierzchni sprzedażowej dopuszcza się po sporządzeniu prognozy skutków budowy tych obiektów i dokonaniu procedury przewidzianej w art.10 ust. 2 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, lub wg obowiązujących aktualnie przepisów odrębnych w tym zakresie;
 - h) intensywność zabudowania i utwardzenia działek określa się do 80 % (w tym: budynki, nawierzchnie utwardzone, dojścia, dojazdy i parkingi, tarasy i trwałe urządzenia rekreacyjne), pozostałą część działki należy użytkować jako czynną biologicznie;
 - i) parkingi i garaże dla wszystkich planowanych lub przebudowywanych budynków powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt zostaje zlokalizowany, w ilościach określonych w § 6, ust. 6, pkt 2;
 - j) rozwiązanie wewnętrznej komunikacji kołowej w obrębie działki powinno umożliwiać parkowanie pojazdów osobowych i ciężarowych oraz wjazd i wyjazd samochodów przodem.
 - k) tereny i budynki użyteczności publicznej powinny być dostosowane do korzystania przez osoby niepełnosprawne, w szczególności poruszające się na wózkach inwalidzkich;

3. Tereny aktywności gospodarczej, wytwórczości i składowania

- ustala się jako przeznaczenie podstawowe, obejmujące obszar strefy aktywności gospodarczej SAG „Sieronowice”: tereny produkcyjne, wytwórcze, baz budowlanych, dystrybucji towarów, składowe i obsługi transportu oznaczone symbolami – PP, z wyróżnieniem działalności produkcyjnej, wytwórczej, budowlanej oraz tereny składowania, magazynowania, przeładunku i dystrybucji towarów – PS, tereny usług komercyjnych – UX oraz tereny obsługi komunikacji – bazy logistyczne, zajezdnie samochodów osobowych i ciężarowych, stacje obsługi, warsztaty napraw i stacje paliw – KS, a także jako przeznaczenie towarzyszące: parkingi – (KP), obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej - (EE, EG, ET), drogi i ulice wraz z sieciami uzbrojenia – KZ, KL, KD.

- 1) PP – ustala się jako przeznaczenie podstawowe – tereny produkcyjne, wytwórcze i przetwórcze i usług technicznych, przeznaczone pod następujące działalności i obiekty: przemysł i wytwórczość, bazy i usługi budowlane, bazy gospodarki materiałowej, rzemiosła produkcyjnego i wytwórczego, przetwórstwa spożywczego i garmażeryjnego wraz z obiektami towarzyszącymi, urządzeniami budowlanymi i zielenią.

- 2) PS - ustala się jako przeznaczenie podstawowe – tereny, składowe i usług technicznych, przeznaczone pod następujące działalności i obiekty: składy celne, składy hurtowe, bazy składowania, magazynowania, przeładunku i dystrybucji towarów wraz z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami budowlanymi i zielenią.
- 3) KS - ustala się jako przeznaczenie podstawowe – tereny obsługi komunikacji – bazy logistyczne, zajezdnie samochodów osobowych i ciężarowych, stacje obsługi samochodów, warsztaty napraw i stacje paliwowe wraz z obiektami towarzyszącymi, urządzeniami budowlanymi i zielenią.
- 4) UX – ustala się przeznaczenie podstawowe lub towarzyszące – tereny usług o niesprecyzowanym rodzaju, 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 i zielenią.
- 5) Na terenach tych, określonych w pkt 1, 2, 3 i 4:
 - a) wymaga się przedłożenia przez wnioskodawcę projektu zagospodarowania terenu wraz z określeniem funkcji, sposobu i charakterystyki przedsięwzięcia na terenie przeznaczenia podstawowego, opracowanej wg. zasad ustalonych planem w zakresie obejmującym, co najmniej:
 - sposób inwestowania, program i charakterystykę techniczną inwestycji;
 - układ projektowanych publicznych dojazdów i dróg wewnętrznych, wiążących się z istniejącym i planowanym układem komunikacyjnym oraz zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej;
 - projektowane podziały terenu i granice działki budowlanej;
 - zasadę usytuowania projektowanych budynków, obiektów i urządzeń towarzyszących wraz z określeniem ich gabarytów oraz układ zieleni;
 - zapotrzebowanie na dostawy i odbiory mediów oraz wpływ przedsięwzięcia na środowisko.
 - b) dopuszcza się wymianę, rozbudowę i przebudowę oraz zmianę sposobu użytkowania obiektów wytwórczych, składowych, usługowych i technicznych oraz zabudowy towarzyszącej, pod warunkiem utrzymania podstawowego przeznaczenia terenu;
 - c) ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko;
 - d) ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących powodować zagrożenia i uciążliwości na terenie i w jego sąsiedztwie oraz obiektów wodochłonnych, których zapotrzebowanie na wodę może naruszyć równowagę lokalnych zasobów wód w głębszych lub przekroczyć wydajność komunalnego systemu wod-kan.;
 - e) na terenach oznaczonych UX zezwala się lokalizację wszelkiego rodzaju usług komercyjnych oraz obiektów handlowych do 1000 m² powierzchni sprzedażowej, a lokalizację obiektów handlowych powyżej 1000 m² powierzchni sprzedażowej dopuszcza się wyłącznie po sporządzeniu prognozy skutków budowy tych obiektów i dokonaniu procedury przewidzianej w art.10 ust. 2 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, lub wg procedury określonej w aktualnie obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych;
 - f) 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;
 - g) 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;
- h) realizacja nowych obiektów przemysłowych może wymagać wyposażenia terenu w odpowiednie do potrzeb urządzenia wodociągowe i kanalizacyjne oraz urządzenia do neutralizacji ścieków umożliwiającymi włączenie do komunalnych sieci uzbrojenia;
 - i) parkingi lub garaże należy lokalizować na terenie działki, na której obiekt będzie wznoszony, w ilościach określonych w § 6, ust. 6, pkt 2 i 3 ;
 - j) 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;
 - k) tereny i budynki usług powinny być dostosowane do korzystania przez osoby niepełnosprawne, w szczególności poruszające się na wózkach inwalidzkich;
 - l) zakazuje się realizacji budynków mieszkalnych, z wyjątkiem pojedynczych mieszkań wbudowanych (dla właściciela lub osób dozorujących obiekt), dopuszczonych na podstawie przepisów szczególnych, dla których nie wymaga się uwzględnienia standardów ochrony środowiska właściwych dla terenów o funkcji mieszkaniowej;
 - m) intensywność zabudowania i utwardzenia działek określa się do 80 % (w tym: budynki, nawierzchnie utwardzone, dojścia, dojazdy i parkingi, tarasy i trwałe urządzenia rekreacyjne), pozostałą część działki należy użytkować jako czynną biologicznie i zagospodarować zielenią.

4. **Rolnictwo, Leśnictwo i Gospodarka Wodna**

- 1) RP, RZ - ustala się jako przeznaczenie podstawowe - tereny użytków rolnych: upraw polowych - RP, łąk, pastwisk i łągów - RZ ,
Na terenach tych:
 - a) należy zachować podstawowe przeznaczenie terenów, z możliwością zmian użytkowania rodzajów upraw rolnych;
 - b) nakazuje utrzymanie i wzbogacenie istniejących zadrzewień i zakrzewień śródpolnych;
 - c) urządzenia i objekty terenowe wraz z wyposażeniem, związane z technologią i techniką upraw, mogą podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie, oraz zmianie sposobu użytkowania pod warunkiem utrzymania przeznaczenia terenu i nie powodowania pogorszenia stanu środowiska przyrodniczego,
 - d) zakazuje się lokalizacji i wznoszenia obiektów budowlanych i trwałego zagospodarowania na terenach – RZ, bezpośrednio zagrożonych powodzią położonych w zasięgu dna doliny Potoku Ligockiego na obszarze oznaczonym na rysunku planu;
 - e) dopuszcza się prowadzenie sieci napowietrznych i podziemnych, infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia, nie powodujące trwałego przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze po uzgodnieniu warunków z właścicielem terenu;
 - f) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem dopuszczenia lokalizacji obiektów lub urządzeń służących produkcji rolnej oraz terenów dla obiektów i urządzeń sieciowych uzbrojenia w zakresie wod.-kan., elektroenergetycznego, gazu i łączności na gruntach rolnych klas IV-VI nie wymagających odrębnej zgody na przeznaczenie takich gruntów na cele nierolnicze wg przepisów odrębnych.

- 2) RO - ustala się jako przeznaczenie podstawowe - tereny upraw ogrodniczych, ogrodów i sadów.
Na terenach tych:
- należy zachować podstawowe przeznaczenie terenów, z możliwością zmian użytkowania rodzajów upraw ogrodniczych na uprawy rolne;
 - dopuszcza się prowadzenie sieci napowietrznych i podziemnych, infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia, nie powodujące zmiany podstawowego przeznaczenia terenu po uzgodnieniu warunków z właścicielem terenu.
- 4) RPz, ROz, – ustala się przeznaczenie podstawowe - tereny gruntów rolnych i ogrodów z możliwością lokalizacji zabudowy rolniczej dla obsługi upraw.
Na terenach tych:
- zezwala się na realizację obiektów budowlanych i budynków niemieszkalnych związanych z obsługą upraw polowych i ogrodnictwa;
 - dopuszcza się prowadzenie sieci napowietrznych i podziemnych, infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia, nie powodujące zmiany podstawowego przeznaczenia terenu po uzgodnieniu warunków z właścicielem terenu.
- 5) (RK) – ustala się jako przeznaczenie towarzyszące – obszar kompensacji przyrodniczej istniejącego terenów kamieniołomu wapnia po zakończeniu eksploatacji dla wyrównania szkód dokonanych w środowisku.
Na terenach tych:
- kompensacja przyrodnicza jako zespół działań winna dotyczyć w szczególności robót ziemnych, rekultywacji gleby, zalesienia, zadrzewienia i innych, mających na celu przywrócenie równowagi przyrodniczej na terenie ;
 - ustala się, że po dokonaniu kompensacji przyrodniczej teren może być docelowo przeznaczony na dolesienia i zadrzewienia oznaczone symbolem - LSd.
- 6) LS – ustala się jako przeznaczenie podstawowe – tereny lasów – prywatnych i państwowych, pozostających w zarządzie ALP.
Na terenach tych:
- należy zachować podstawowe przeznaczenie terenów, z możliwością zmian rodzajów upraw leśnych;
 - należy prowadzić gospodarkę leśną na zasadach uzgodnionych ALP , na podstawie planów urządzania lasu;
 - ustala się obowiązek zachowania i ochrony drzew - okazów drzew o wymiarach pomnikowych oraz roślin chronionych i ich stanowisk;
 - zakazuje się realizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem służących produkcji leśnej lub określonych w planie urządzenia lasu;
 - dopuszcza się realizację i prowadzenie sieci infrastruktury technicznej, podziemnych i nadziemnych wraz z obiektami i urządzeniami, nie wymagającymi przeznaczenia terenów lasów na cele nieleśne na warunkach uzgodnionych właścicielem;
 - zarząd, administrację i gospodarkę leśną w obszarach PGL Lasy Państwowe prowadzi Nadleśnictwo Rudziniec;
- 7) LSd – ustala się jako przeznaczenie podstawowe – tereny przeznaczone planem pod dolesienia na gruntach rolnych prywatnych po objęciu ich planowaną granicą

rolno-leśną postulowaną w planie i ustaloną wg przepisów odrębnych.

Na terenach tych:

- a) należy zachować podstawowe planowane przeznaczenie terenów, z możliwością wyboru rodzajów upraw leśnych;
 - b) należy prowadzić zalesienie i gospodarkę leśną na zasadach uzgodnionych ALP na podstawie planów urządzania lasu;
 - c) zaleca się stosować dobór gatunkowy nasadzeń wg uzgodnionego planu zalesienia, stosując drzewa i krzewy pochodzenia rodzimego, reprezentujące miejscowe środowisko przyrodnicze;
 - d) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem służących produkcji leśnej lub określonych w planie urządzania lasu;
 - e) dopuszcza się realizację i prowadzenie sieci infrastruktury technicznej, podziemnych i nadziemnych wraz z obiektami i urządzeniami, nie wymagającymi przeznaczenia terenów lasów na cele nieleśne na warunkach uzgodnionych właścicielem;
 - f) grunty rolne do czasu dokonania zalesienia powinny pozostawać w dotychczasowym użytkowaniu pod uprawami;
- 8) W, RW - ustala się jako przeznaczenie podstawowe – tereny wód śródlądowych jako: wód stojących – W i cieków wodnych, rowów – Potok Ligocki - RW.
- Na terenach tych:
- a) nakazuje się zachowanie bez zmian obszaru źródłiskowego i naturalnego przebiegu koryta Potoku Ligockiego oraz ukształtowania brzegów zbiornika wodnego - W;
 - b) zaleca się utrzymanie dostępności komunikacyjnej do koryta Ligockiego Potoku – RW, i stawu na tym cieku –W, umożliwiającej prowadzenie bieżących i okresowych prac regulacyjnych i konserwacyjnych w jego obrębie;
 - c) ustala się zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do brzegów wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu;
 - d) zezwala się na realizację i nakazuje się konserwację budowli lub obiektów budowlanych związanych z obsługą gospodarki wodnej;
 - e) nakazuje się renowację i utrzymanie stałej drożności rowów otwartych oraz systemu drenażowego użytków rolnych;
 - f) dopuszcza się prowadzenie sieci napowietrznych i podziemnych, infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia, nie powodujące zmiany podstawowego przeznaczenia terenu.

5. Tereny zieleni komunalnej

- 1) ZC - ustala się jako przeznaczenie podstawowe – teren planowanego cmentarza, – ZC
Na terenie tym:
 - a) realizację budowy cmentarza - ZC należy dokonać w oparciu o projekt zagospodarowania terenu, w granicach określonych niniejszym planem, w zakresie obejmującym:
 - sposób inwestowania, program i charakterystykę inwestycji,
 - układ planowanych pól grzebalnych, dróg dojazdowych i, wjazdu powiązany z drogą publiczną, zasady uzbrojenia terenu;
 - układ planowanych alei pieszych powiązany z układem dróg i alei istniejącego cmentarza, zagospodarowanie placu wejściowego z parkingami i miejscem dla usług handlowych,
 - usytuowanie projektowanych obiektów towarzyszących, takich jak: dom przedpogrzebowy, usługi handlu cmentarnego, plac gospodarczy i

- miejsca gromadzenia odpadów,
 - układ zieleni , szpalery i grupy drzew,
 - b) zakazuje się realizacji obiektów i urządzeń budowlanych, które powodowałyby naruszenie stanu środowiska przyrodniczego i nie związanych z funkcją cmentarza;
 - c) nakazuje się gromadzenie odpadów z utrzymania mogił w kontenerach i wywóz na gminne składowisko odpadów.
- 2) ZI, ZK - ustala się jako przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni izolacyjnej ZI, tereny urządzeń ochrony akustycznej z zielenią towarzyszącą - ZK.
- Na terenach tych:
- a) zakazuje się na terenach oznaczonych symbolem ZI realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów związanych z technologią upraw zieleni izolacyjnej , np. plantacje wierzby energetycznej, zieleń trójrzędowa ;
 - b) nakazuje się realizację urządzeń ochrony akustycznej takich jak: zieleń trójrzędowa, nasypy ziemne z zielenią i ekrany przeciw-akustyczne na terenach oznaczonych symbolem ZK, bądź jako przeznaczenie towarzyszące zieleni izolacyjnej równoległe do drogi głównej – KG, albo w obrębie linii rozgraniczających tej drogi, w przypadkach stwierdzenia udokumentowanych przekroczeń standardów akustycznych poziomu hałasu komunikacyjnego na terenach mieszkalnictwa określonych planem.

6. Tereny kolei i infrastruktury technicznej

- 1) KK - ustala się jako przeznaczenie podstawowe – Tereny kolejowe PKP – istniejąca, linia kolejowa jednotorowa, relacji Kędzierzyn - Strzelce Opolskie – Fosowskie – Kluczbork wraz torem szlakowym, obiektami, budowlami i urządzeniami technicznymi oraz ukształtowaniem terenu w pasie linii kolei – linia jest obecnie nieczynna.
- 2) WZ - ustala się jako przeznaczenie podstawowe – Tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę – ujęcie i stacja uzdatniania wody SUW -Sieroniuwice.
- 3) NO - ustala się jako przeznaczenie podstawowe – Tereny urządzeń odprowadzenia ścieków - planowane pompownie sieciowe i tranzytowe (PS1 i PS2), wg projektu budowlanego kanalizacji dla wsi Sieroniuwice.
- 4) EE - ustala się jako przeznaczenie podstawowe lub przeznaczenie towarzyszące - (EE) – Tereny urządzeń elektroenergetycznych – istniejące i planowane stacje transformatorowe 15kV, słupowe i kontenerowe;
- 5) (EG) - ustala się jako przeznaczenie towarzyszące – Tereny urządzeń zaopatrzenia w gaz – prognozowane stacje redukcyjno - pomiarowe I stopnia, na terenach produkcyjnych i składowych strefy SAG
- 6) (ET) - ustala się jako przeznaczenie towarzyszące – Tereny urządzeń łączności; prognozowane stacje przekaźnikowe telefonii komórkowej, lokalizowane wg indywidualnych procedur na terenach strefy SAG oraz na terenach – RP, RZ, dopuszczonych na podstawie przepisów odrębnych.
- 7) 15 kV - linia elektroenergetyczna średniego napięcia jednotorowa,
 - a) ustala się jako przeznaczenie podstawowe – trasy linii napowietrznych elektroenergetycznych 15 kV wraz ze strefą ochronną;
 - b) określa się strefy zbliżeń do przewodów od budynków mieszkalnych i innych budynków, orientacyjnie jako odległość:
 - min. 5, 2 m od skrajnego przewodu linii 15 kV w poziomie;
 - odległości przewodów linii od innych obiektów należy ustalać indywidualnie

- w oparciu o odpowiednie normy i przepisy szczególne w uzgodnieniu z zarządcą sieci;
- c) ustala się, że linie 15 kV przebiegające na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie będą sukcesywnie przebudowywane na linie kablowe na zasadach i na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci elektroenergetycznej.
- 8) g - 2x 500 - ustala się jako przeznaczenie podstawowe – trasa gazociągu średniego podwyższonego ciśnienia o średnicy 2x 500 mm wraz ze strefą kontrolowaną (ochronną)
- a) strefa kontrolowana zbliżeń do przewodów gazociągu określa się wg przepisu szczególnego dla przewodów podwyższonego średniego ciśnienia od DN 300 do DN 500 włącznie określona jest na 8,0 m i mierzona osiowo jako połowa tej odległości od zewnętrznego przewodu gazociągu, tj. jako min. 4 m od osi skrajnego przewodu gazociągu;
- b) inne odległości należy ustalać z operatorem systemu przesyłowego w procedurze uzgodnień przedsięwzięć inwestycyjnych.
- 9) Na terenach i trasach sieci, określonych w pkt 1-6 i 7-8 :
- a) ustala się przeznaczenie podstawowe określone odpowiednią funkcją i technologią wraz z urządzeniami towarzyszącymi;
- b) istniejące obiekty i urządzenia techniczne oraz towarzyszące związane z technologią mogą podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie, oraz zmianie sposobu użytkowania budynków, pod warunkiem utrzymania przeznaczenia terenu;
- 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;

§ 6.

ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE 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 urządzeniami i wyposażeniem określonymi w przepisie szczególnym związanymi z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu,
 - b) ulic - przeznaczone do pełnienia funkcji dróg na terenach zabudowy i obsługi bezpośredniego otoczenia oraz umieszczania również urządzeń technicznych nie związanych z gospodarką drogową, obsługą ruchu pojazdów i pieszych.
2. Określa się wymagane parametry techniczne stosownie do klasyfikacji funkcjonalnej dróg i ulic:
 - 1) KG - droga krajowa nr 88 relacji Strzelce Op. – Bytom,
 - ustalona w planie, jako:
 - droga klasy głównej, jednojezdniowa 1x2, szerokość w liniach rozgraniczających:

- ulica w obszarze zabudowanym -	25,0 m
- droga po za obszarem zabudowanym -	25,0 m;
 - docelowo postulowana, jako rezerwa terenu niezabudowanego dla:

drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego - KGP, dwujezdniowej 2x2, szerokość w liniach rozgraniczających:

- ulica w obszarze zabudowanym - 50,0 m;
- droga po za obszarem zabudowanym - 50,0 m;

- 2) KZ - ustalona w planie trasa planowanej drogi powiatowej obsługującej SAG jako ulica klasy zbiorczej – KZ, w relacji:
 - a) od planowanego skrzyżowania z drogą wojewódzką nr 426 we wsi Olszowa a drogą krajową nr 88 do planowanego węzła drogowego we wsi Sieroniuwice;
 - b) od planowanego węzła w Sieroniuwicach do wsi Nogowczyce, jako planowana nowa trasa drogi powiatowej nr 1461 O Sieroniuwice – Ujazd, ustalona w planie, jako:

droga lub ulica klasy KZ, jednojezdniowa 1x2, szerokość w liniach rozgraniczających:	25,0 m;
--	---------
 - 3) KL - droga powiatowa nr 1466 O Sieroniuwice – Błotnica Strzelecka, ustalona w planie, jako:

ulica i droga klasy lokalnej - KL, jednojezdniowa 1x2, prowadzona trasą ulic Strzeleckiej i Ujazdowskiej oraz nowym odcinkiem planowanej ulicy - KL (ok. 500 m) do planowanego węzła drogowego zbiegu dróg KG, (KGP) i KZ, szerokość w liniach rozgraniczających:	
- ulica w terenie zabudowanym	12,0 m
- droga w terenie niezabudowanym	15,0 m
 - 4) KL - ulice klasy lokalnej układu obsługującego, 1x2,

szerokość w liniach rozgraniczających:	12,0 - 15,0 m,
--	----------------
 - 5) KD - ulice klasy dojazdowej układu obsługującego, 1x2, (1x1)

szerokość w liniach rozgraniczających:	10,0 - 12,0 m,
--	----------------
 - 6) DR - drogi rolnicze, szerokość w liniach rozgraniczających: 5,0 – 8,0 m,
 - 7) KY - ciągi pieszo - jezdne, szerokość w liniach rozgraniczających 6,0 - 8,0 m,
 - 8) KX - ciągi piesze, szerokość w liniach rozgraniczających 3,0 - 5,0 m,
 - 9) kr, K.../kr - ścieżki rowerowe, jako trasy wydzielone oraz jako pasy dla ruchu rowerowego w ciągach dróg i ulic wg klas,

szerokość w liniach rozgraniczających	1,5 - 2,0 m,
---------------------------------------	--------------
2. 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 zabudowy mieszkaniowej,
 - 5) prowadzenie infrastruktury technicznej podziemnej i nadziemnej dopuszczonej na warunkach określonych w przepisach szczególnych,
 - 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 szczególnych.

3. Ustalony planem zmiany w układzie komunikacyjnym wsi Sieroniowice, jako węzła dróg układu zewnętrznego oraz dróg i ulic układu obsługującego, obejmują:
 - a) budowę dwupoziomowego węzła drogowego na skrzyżowaniu drogi krajowej nr 88 - KG, a docelowo -KGP z planowaną drogą powiatową – KZ oraz włączenie do skrzyżowania przy ww. węźle nowej trasy drogi powiatowej nr 1466 O jako ulicy klasy - KL;
 - b) zmianę trasy drogi powiatowej nr 1461 O relacji Sieroniowice – Ujazd, z trasy prowadzonej obecnie ulicami Strzelecką i Ujazdowską na nową trasę, w ciągu planowanej ulicy klasy zbiorczej – KZ, od wsi Nogowczyce do planowanego węzła drogowego KG (KGP) - KZ;
 - c) określone planem dwupoziomowe skrzyżowanie ciągu ulic lokalnych: Zielonej – Kościelnej, w klasie KL ze ścieżką rowerową, ponad drogą krajową nr 88 w klasie KG (KGP).

4. (KP) - ustala się - tereny parkingów samochodowych wraz z dojazdami i zielenią jako przeznaczenie towarzyszące zabudowie usługowej U...p, U..., UX oraz produkcyjno-wytwórczej i składowo- magazynowej na terenach – PP, PS, KS.
 Na terenach tych:
 - 1) zakazuje się lokalizacji zabudowy kubaturowej nie związanej z parkingami,
 - 2) zaleca się usytuowanie wjazdów na parkingi przy wjazdach na tereny przeznaczenia podstawowego oraz istniejących lub projektowanych ulicach dojazdowych klasy KD, KL, wyjątkowo po uzgodnieniu z zarządcą drogi przy ulicach - klasy KZ;
 - 3) zaleca się urządzenie towarzyszącej zieleni wysokiej i niskiej.
5. KS - ustala się jako przeznaczenie podstawowe - tereny obsługi komunikacji samochodowej: stacje paliw, stacje obsługi, zajezdnie samochodów dostawczych, ciężarowych, stacje spedycyjne i logistyczne.
 Na terenach tych:
 - 1) ustala się zagospodarowanie terenu utwardzonymi dojazdami i placami postojowymi dla samochodów osobowych, samochodów ciężarowych i autobusów oraz budynkami towarzyszącymi i urządzeniami budowlanymi;
 - 2) przy lokalizacji stacji paliw należy zastosować przewidziane przepisami szczególnymi procedury , a rozwiązania techniczne i technologiczne dostosować do wymogów ograniczenia oddziaływania obiektów i urządzeń na środowisko określonych w wyniku przeprowadzonej oceny;
 - 3) ustala się wysokość obiektów na nie więcej jak dwie kondygnacje i 10 m wysokości zaleca się w zagospodarowaniu terenów obsługi komunikacji wymóg urządzenia zieleni wysokiej i niskiej na 20 % powierzchni;
 - 4) dopuszcza się jako przeznaczenie towarzyszące obiekty usługowe– administracyjne i usługowe.

6. Ustala się wymagane wskaźniki ilości miejsc parkingowych, wyznaczonych w obrębie własności jako urządzenia towarzyszące, na terenach własnych (działkach) każdej z podstawowych funkcji w ilościach wynikających z aktualnie stosowanych wskaźników obsługi motoryzacji:
 - 1) w zabudowie mieszkaniowej niskiej oznaczonej symbolem MR, MN i U:
 - 1 - 2 stanowiska / mieszkanie,
 - 2 stanowiska / 100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - 1 stanowisko / 10 miejsc konsumpcyjnych;
 - 2) w zabudowie usługowej oznaczonej symbolami: Up, U, UX:
 - 2 - 4 stanowiska / 100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - 1 – 2 stanowisk / 10 miejsc konsumpcyjnych.
 - c) 2 – 3 stanowisk/ 10 jednoczesnych użytkowników usług

- 3) w zabudowie produkcyjno - wytwórczej i składowo- magazynowej oznaczonej symbolami: PP, PS, KS :
- a) 2 - 5 stanowisk / 100 m² powierzchni użytkowej ,
 - b) 2 - 5 stanowisk / 10 miejsc stanowisk pracy.
 - c) 2 – 3 stanowisk/ 10 jednoczesnych użytkowników
 - d) 2 - 3 stanowisk/1 stanowisko obsługowe KS
 - e) ilość wynikająca z potrzeb technologicznych dla transportu dostawczego i ciężarowego.

§ 7.

ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE 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 i funkcji ustalonych w § 5 ust. 6.
2. Określa się planowane zasady obsługi w zakresie technicznej infrastruktury komunalnej:
 - 1) W zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) Obecnie źródłem zaopatrzenia obszaru planu we wsi Sieroniuwice w wodę pitną i gospodarczą jest wodociąg komunalny, z ujęciem wody i stacją uzdatniania SUW Sieroniuwice, który zaopatruje w wodę również wieś Nogowczyce oraz przysiółek Grzeboszowice;
 - b) Docelowo, wg projektu zasilania w wodę, planuje się dostawę wody dla celów bytowo-gospodarczych do wsi Sieroniuwice i do przysiółka Grzeboszowice w ilości - Q śr. dob. 97,5 m³/dobę, oraz do Strefy Aktywności Gospodarczej, część wschodnia - SAG "Sieroniuwice" w ilości - Q śr. dob. 77 m³/dobę, z sieci wodociągowej zasilanej ze stacji wodociągowej SUW Sieroniuwice po jej rozbudowie.
 - c) Sieci wodociągowe magistralne (średnice: 90 -160 mm), o łącznej długości: dla wsi Sieroniuwice i przysiółka Grzeboszowice – ok. 12,0 km oraz dla SAG „Sieroniuwice” – ok. 1,9 km, należy prowadzić w pasach poboczy drogowych, w pasach ulic i po wskazanych planem trasach innych przeznaczeń terenu, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, z uwzględnieniem warunków zabezpieczenia wody i dostępności hydrantów dla celów przeciwpożarowych;
 - 2) W zakresie odprowadzenia komunalnych ścieków sanitarnych:
 - a) planuje się, wg projektu budowlanego kanalizacji sanitarnej, system odprowadzenia ścieków sanitarnych z terenów wsi Sieroniuwice i przysiółka Grzeboszowice oraz strefy SAG „Sieroniuwice”, o łącznej długości kanałów grawitacyjnych ok. 10, 650 m i przykanalików ok. 5,500 m, przez przepompownie ścieków PS-1 i PS-2, dwoma rurociągami tłocznymi o łącznej długości ok. 1, 600 m i przewodami grawitacyjnymi do systemu kolektorów we wsi Nogowczyce i dalej do gminnej oczyszczalni ścieków w Ujeździe, w grupowym systemie odbioru i oczyszczania ścieków dla południowo-wschodniej części gminy Ujazd;
 - b) ustala się zasadę prowadzenia sieci kolektorów w pasach drogowych i ulicznych zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;
 - c) dopuszcza się prowadzenie sieci kanalizacji sanitarnej przez tereny o innym niż publiczne, planowanym przeznaczeniu, w sposób nie powodujący kolizji z

- podstawową funkcją terenu, po uzgodnieniu warunków prowadzenia sieci z właścicielem gruntu oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- d) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się indywidualne, szczelne, bezodpływowe, wybieralne zbiorniki na nieczystości płynne, lokalizowane i użytkowane zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
 - e) ustala się możliwość odprowadzenia ścieków z terenów SAG oraz terenów produkcyjno- usługowych w południowej części wsi Sieroniuwice, do kanalizacji sanitarnej pod warunkiem wcześniejszego doprowadzenia ich składu do parametrów ścieków bytowych.
- 3) Określenie potrzebnej ilości wody do celów przemysłowych, technologicznych i produkcyjnych dla przedsięwzięć lokalizowanych na terenie Strefy Aktywności Gospodarczej SAG „Olszowa” oraz ustalenie rodzaju i ilości ścieków przemysłowych wymaga odrębnego postępowania opartego o szczegółową koncepcję i program gospodarki wodno –ściekowej opracowane dla rzeczywistego rodzaju inwestycji i indywidualnie udokumentowanego zapotrzebowania i wskazania uzgodnionych źródeł dostawy wody oraz miejsca odbioru i oczyszczania ścieków z uwzględnieniem wymogów przepisów gospodarki wodnej i ochrony środowiska.
- 4) W zakresie odprowadzenia ścieków deszczowych:
- a) Docelowo planowany system krytej kanalizacji deszczowej oparty na krytych kanały i kolektorach, do których podłączone będą wpusty deszczowe i rynny budynków; zanieczyszczone wody opadowe z terenów produkcyjnych wymagają podczyszczenia przed ich odprowadzeniem do kanalizacji ;
 - b) dopuszcza się czasowo odprowadzenie wód deszczowych systemem kanalizacji lokalnej po wstępnym ich podczyszczeniu do wskazanych przez administratorów rowów i zarządcę cieków, a w przypadku braku wód płynących jako odbiornika, do szczelnych zbiorników – odparowników lub na terenach MR, MN - do gruntu;
 - c) planuje się oczyszczanie ścieków deszczowych w końcowych odcinkach doprowadzalników poprzez odstojniki szlamowe piaskowniki i separatory lekkich olei mineralnych,
 - d) ustala się zasadę prowadzenia sieci kanalizacji deszczowej w pasach ulicznych i drogowych, a także przez tereny o innym planowanym przeznaczeniu, w sposób nie powodujący kolizji z podstawową funkcją terenu, po uzgodnieniu warunków prowadzenia sieci z właścicielem gruntu oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami szczegółowymi,
 - e) dopuszcza się możliwość wprowadzenia ścieków z wód opadowych i roztopowych z terenów o funkcjach przemysłowych i rolniczych do kanalizacji deszczowej, pod warunkiem wcześniejszego doprowadzenia ich składu do parametrów wód opadowych.
- 5) W zakresie odwodnienia wglębnego terenu plan określa dopuszcza renowację i przebudowę systemów drenażowych i rowów melioracyjnych, prowadzonych przez tereny zieleni, upraw polowych i łąk.
- 6) W zakresie zaopatrzenia w gaz.
- a) Plan utrzymuje na terenie wsi Sieroniuwice trasę gazociągu średniego podwyższonego ciśnienia relacji Zdzieszowice – Tworzeń - Huta Katowice;
 - b) określa się możliwość zasilania w gaz terenów zabudowy usługowej i mieszkaniowej

- wsi Sieroniowice oraz terenów strefy aktywności gospodarczej SAG „Sieroniowice” ze stacji redukcyjno-pomiarowej gazu zlokalizowanej w obszarze strefy, sieciami średniego i niskiego ciśnienia;
- c) gazyfikacja obszaru planu powinna być oparta o założenia do gminnego planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe oraz koncepcję gazyfikacji wnioskowanego rejonu wraz z analizą opłacalności ekonomicznej;
 - d) realizacja sieci gazowej, po stwierdzeniu opłacalności inwestowania, wymaga uzyskania od dostawcy gazu warunków technicznych przyłączenia zgodnie z przepisami Prawa Energetycznego;
 - e) ustala się zasadę prowadzenia sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia w pasach ulicznych – KG, KZ i KL oraz w liniach rozgraniczenia ulic KD na terenach mieszkaniowych i przemysłowo –składowych w strefie SAG „Sieroniowice”,
 - f) 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.
- 7) W zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- a) zaleca się skojarzoną gospodarkę ciepłowniczą na terenach strefy aktywności gospodarczej SAG „Sieroniowice” ; ustala się obowiązek stosowania w indywidualnych i w lokalnych kotłowniach lub ciepłowniach źródeł ciepła, opartych głównie na paliwach proekologicznych jak olej opałowy, gaz bezprzewodowy i przewodowy oraz energia elektryczna;
 - b) dopuszcza się, w obszarze zabudowy mieszkaniowej i usługowej wsi Sieroniowice i przysiółka Grzeboszowice, stosowanie tradycyjnego opału stałego (węgiel, koks, drewno) pod warunkiem spalania go w atestowanych urządzeniach, zapewniających nie przekraczanie dopuszczalnych standardów emisyjnych określonych w przepisach szczególnych;
 - c) stosowanie paliwa stałego innego niż wymienione pod lit b) może być dopuszczone jedynie wyjątkowo na podstawie wyników oceny oddziaływania na środowisko lub danych charakterystyki wpływu na środowisko przyjętej technologii, zapewniającej nie przekraczanie dopuszczalnych standardów emisyjnych określonych w przepisach szczególnych;
 - d) plan nie dopuszcza na terenach mieszkalnictwa, usług, zieleni i przestrzeni publicznej prowadzenia sieci ciepłych na powierzchni i powyżej terenu.
- 8) W zakresie elektroenergetyki:
- a) określa się system zasilania elektroenergetycznego terenów w granicach opracowania oparty o Główny Punkt Zasilający 110/15 kV na terenie SAG „Olszowa” i linie średniego napięcia 15 kV oraz istniejące i planowane stacje transformatorowe w 8 obszarach zasilania, o docelowym zapotrzebowaniu mocy szczytowej w wysokości ok. 4,5 MW;
 - b) określa się przebieg linii elektrycznych średniego napięcia 15 kV, jako: istniejących napowietrznych, istniejących przewidywanych do przebudowy i planowanych kablowych; lokalizację 4 istniejących stacji transformatorowych oraz 6 stacji transformatorowych planowanych typu kontenerowego 15/ 0,4 kV o mocy 630 kVA ;
 - c) dopuszcza się budowę kontenerowych stacji transformatorowych na terenie własnym inwestora oraz kablowanie istniejących napowietrznych linii średniego napięcia, których przebieg może kolidować z planowanym zainwestowaniem wyłącznie na koszt wnioskodawcy i na warunkach określonych przez Zakład Energetyczny;

- d) określa się zasadę prowadzenia sieci niskiego napięcia jako – kablowej na terenach intensywnego zainwestowania oraz – sieci napowietrznej na terenach pozostałych, prowadzoną głównie w pasach rozgraniczenia ulic, dróg i przestrzeni publicznych,
- 9) W zakresie łączności:
- a) zaleca się prowadzenie sieci łączności w liniach rozgraniczających ulic;
 - b) sieci łączności należy prowadzić jako podziemne na terenach SAG i intensywnego zainwestowania wsi, 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 i istniejących terenów mieszkaniowych – MN, MR i usługowych - U oraz w odległości mniejszej niż 100 m od granic tych terenów.
 - d) dopuszcza się lokalizację stacji przekaźnikowych telefonii komórkowej jak w lit. c, na terenach RP, RZ, nie wymagających odrębnej zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze lub posiadających taką zgodę, z zachowaniem wymaganej przepisami odrębnymi procedury i przeprowadzeniu postępowania dot. ochrony środowiska.
- 10) W zakresie oczyszczania terenów zainwestowania komunalnego wsi i strefy aktywności gospodarczej SAG „Sieroniuwice” usuwania nieczystości stałych:
- a) ustala się zasadę składowania komunalnych odpadów stałych na składowisku odpadów po za obszarem planu;
 - b) ustala się wymóg prowadzenia zorganizowanej, selektywnej gospodarki odpadami komunalnymi wraz z ich segregacją i odzyskiem oraz zakazuje się składowania odpadów komunalnych na terenach jakiegokolwiek funkcji planu.
 - c) ustala się wymóg prowadzenia uzgodnionej gospodarki odpadami produkcyjnymi i niebezpiecznymi przez wytwórców takich odpadów w oparciu o procedury ustalone w przepisach szczególnych.
- 11) Ustalenia planu nie określają rozwiązań technicznych systemów inżynierskiego wyposażenia miasta w obszarze opracowania planu. Planowane inwestycje elementów systemu inżynierskiego wyposażenia tego obszaru należy poprzedzić projektowymi opracowaniami specjalistycznymi, dla których aktualny stan zagospodarowania i ustalenia planu należy traktować jako podstawowe warunki wyjściowe.

§ 8.

LOKALNE WARUNKI, ZASADY I STANDARDY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

1. Zabudowa mieszkaniowa zagrodowa MR, mieszkaniowa zagrodowa i jednorodzinna MN,MR, mieszkaniowa jednorodzinna MN:
 - 1) ustala się wysokość nowych oraz przebudowywanych budynków mieszkalnych, która nie może przekraczać 3 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe i 12,0 m liczonych od powierzchni terenu do kalenicy; szerokość elewacji frontowych określa się na 10,0 – 16,0 m; wysokość i szerokość budynków należy ustalać z tolerancją 20%.
 - 2) dopuszcza się, w przypadku lokalizacji zabudowy w sąsiedztwie istniejących budynków o zbliżonych gabarytach, wysokość nowych oraz przebudowywanych budynków mieszkalnych do 3 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe w dachu

stromym, i do 15,0 m liczonych od powierzchni terenu do kalenicy, pod warunkiem nie przekroczenia gabarytu zabudowy sąsiedniej oraz dokonania analizy stopnia ingerencji w lokalny krajobraz;

- 3) zaleca się stosować dach dwuspadowy, symetryczny o kącie nachylenia 35° - 45° kryty dachówką lub materiałem odpowiadającym dachówce; dopuszcza się dach czterospadowy lub wielospadowy, po za strefą ochrony konserwatorskiej „B”;
- 4) ustala się możliwość podpiwniczenia budynków mieszkalnych jednorodzinnych, do wysokości poziomu parteru nie wyżej niż 1,2 m nad poziomem terenu, a w przypadku występowania wody gruntowej szczelinowej na głębokości mniej niż 1,0 m pod powierzchnią terenu zaleca się projektowanie budynków bez podpiwniczenia;
- 5) ustala się zasadę jednakowego wyniesienia poziomów parterów nad terenem oraz kształtowania formy, kątów nachylenia dachów i usytuowania kalenic nowych budynków, które powinny tworzyć jednolite ciągi, co najmniej 5 budynków oraz nawiązywać cechami do sąsiadującej, istniejącej zabudowy;
- 6) ustala się wysokość budynków usługowych wolnostojących na terenach MN, która nie może przekraczać 1 kondygnacji i 6,0 m liczonych od powierzchni terenu do kalenicy lub szczytu dachu budynku, a 5,0 m do najwyższej krawędzi dachu płaskiego;
- 7) ustala się wysokość budynków gospodarczych, garaży, która nie może przekraczać 1 kondygnacji z dachem płaskim lub stromym; dopuszcza się 2 kondygnacje uzasadnione indywidualnie w analizie zagospodarowania działki;
- 8) ustala się nieprzekraczalne linie planowanej zabudowy dla zasadniczej bryły budynku w odległościach określonych na rysunku planu, a w przypadkach braku oznaczeń, nie mniej niż:
 - a) 10.0 m od linii rozgraniczającej ulice KZ,
 - b) 8.0 m od linii rozgraniczającej ulice KL,
 - c) 6.0 m od linii rozgraniczającej ulice KD,
 - d) 4.0 m od linii rozgraniczającej ciągu piesze i ciągu pieszo-jezdne i ulic KD z zawrotnicą,
- 9) ustala się, że w przypadkach lokalizacji nowych budynków w plombach istniejącej zabudowy, linię zabudowy należy określać indywidualnie w nawiązaniu do sąsiednich istniejących budynków lub ciągów zabudowy, z uwzględnieniem przepisów szczególnych.
- 10) ustala się zasadę, że istniejące budynki mieszkalne lub usługowe usytuowane względem dróg i ulic w odległościach mniejszych niż określone linie rozgraniczające ulic i dróg określone w § 6, mogą być zachowane, utrzymywane i przebudowywane w istniejących obrysach od strony tych dróg i ulic w uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi; zakazuje się nadbudowy i rozbudowy poziomej tych budynków w sposób naruszający ustalone planem linie zabudowy lub odległości od krawędzi jezdni określone przepisem odrębnym;
- 11) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i inwentarskich 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy działki, wg warunków określonych w przepisie odrębnym i w przypadkach określonych planem poniżej, jeżeli:
 - a) zostaną spełnione warunki przepisu odrębnego określające zasady usytuowania budynku w odległościach 1,5 – 3,0 m od granicy sąsiedniej działki
 - b) usytuowanie budynku nie spowoduje ograniczeń dla zabudowy działki sąsiada, lub jeżeli nowy budynek będzie przylegał do ściany istniejącego lub planowanego budynku na działce sąsiedniej całą długością ściany – spełnienie tych warunków należy uzgodnić z właścicielem działki sąsiedniej i wykazać w projekcie budowlanym;

- 12) należy zapewnić w zagospodarowaniu terenów przeznaczenia wymienionego w ust. 1 udział co najmniej 40 - 60% powierzchni biologicznie czynnej zagospodarowanej zielenią.
 - 13) należy zapewnić w zagospodarowaniu działki lub terenu stosowną do potrzeb ilość miejsc postojowych dla samochodów mieszkańców, pracowników lub użytkowników zlokalizowaną w obrębie działki lub jednostki funkcjonalnej przeznaczenia terenu.
2. Obiekty usługowe oznaczone symbolami U...p i U..:
- 1) wysokość nowych oraz przebudowywanych budynków usługowych nie może przekraczać:
 - a) dla dachów stromych - 3 kondygnacji i 12,0 m od powierzchni terenu do kalenicy,
 - b) dla dachów płaskich – 2 kondygnacji i 10,0 m od powierzchni terenu do najwyższej części dachu,
 - c) szerokości frontów należy określać indywidualnie;
 - 2) wysokość budynków gospodarczych i towarzyszących usługowych, nie może przekraczać 1 kondygnacji naziemnej z dachem płaskim lub stromym,
 - 3) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla zasadniczej bryły nowych budynków w odległościach określonych na rysunku planu, a w przypadkach braku oznaczeń, nie mniej niż:
 - a) 15,0 m od linii rozgraniczającej ulice KG,
 - b) 10,0 m od linii rozgraniczającej ulice KZ,
 - c) 8,0 m od linii rozgraniczającej ulice KL,
 - d) 6,0 m od linii rozgraniczającej ulice KD,
 - e) 4,0 m od ciągów pieszo-jezdnymi i pieszych,
 - 4) należy zapewnić w zagospodarowaniu terenów przeznaczenia wymienionego w ust. 2 udział co najmniej 20 - 40% powierzchni biologicznie czynnej zagospodarowanej zielenią.
3. Obiekty przemysłowe, usługowo-produkcyjne, magazynowe, składowe oraz obiekty obsługi komunikacji i transportu na terenach oznaczonych symbolami: PP, PS, KS i UX :
- 1) wysokość budynków przemysłowych i magazynowych ustala się jako nie wyższą niż 18,0 m; szerokości frontów budynków należy ustalać indywidualnie; nie ogranicza się wysokości innych obiektów, urządzeń i instalacji technologicznych, masztów, kominów, znaków identyfikacyjnych itp. na terenach strefy aktywności gospodarczej SAG „Sieroniuwice”;
 - 2) wysokość nowych oraz przebudowywanych budynków przemysłowych, magazynowych i usługowych na terenach przylegających lub zbliżonych do terenów zabudowy mieszkaniowej wsi nie może przekraczać:
 - a) dla dachów stromych - 3 kondygnacji i 15,0 m od powierzchni terenu do kalenicy,
 - b) dla dachów płaskich – 2 kondygnacji i 12,0 m od powierzchni terenu do najwyższej części dachu,
 - 3) wysokość budynków usługowych, gospodarczych i towarzyszących nie może przekraczać 1 kondygnacji naziemnej z dachem płaskim lub stromym,
 - 4) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla zasadniczej bryły nowych budynków w odległościach określonych na rysunku planu, a w przypadkach braku oznaczeń, nie mniej niż:
 - a) 50,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni autostrady KA
 - b) 20,0 m od linii rozgraniczających ulice KG
 - c) 12,0 m od linii rozgraniczającej ulice KZ,

- d) 10,0 m od linii rozgraniczającej ulice KL,
 - e) 8.0 m od linii rozgraniczającej ulice KD,
 - f) 6,0 m od ciągów pieszo-jezdnych, pieszych i dróg gospodarczych.
- 5) należy zachować i urządzić pas zieleni wysokiej i niskiej, o szerokości minimum 12, 0 m na działkach przemysłowych, składowych i usługowych przylegających do terenów rolnych i leśnych;
 - 6) należy zapewnić w zagospodarowaniu terenów przeznaczenia wymienionego w ust. 3 udział co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej zagospodarowanej zielenią.
4. Obiekty budowlane, w tym ekrany i znaki reklamowe, lokalizowane w oparciu o przepisy odrębne lub dopuszczone ustaleniami planu do lokalizacji na obszarach poza terenami zabudowanymi powinny być sytuowane w ustalonych planem liniach zabudowy lub w odległościach od autostrady i dróg publicznych określonych w przepisach prawa drogowego.

§ 9

ZASADY I WARUNKI PODZIAŁU TERENÓW NA DZIAŁKI BUDOWLANE

1. Ustala się na terenach planowanej zabudowy mieszkaniowej zagrodowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem MR, zasady podziału na działki budowlane:
 - 1) powierzchnie działek mieszkaniowych zabudowy zagrodowej winny wynosić w zabudowie wolnostojącej ok. 1200,0 -2500.0 m²,
 - 2) minimalna szerokość frontu winna wynosić w zabudowie wolnostojącej minimum 20.0 m – maximum 30.0 m; większa szerokość frontu działki musi być uzasadniona indywidualnie.
2. Ustala się na terenach planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem MN, zasady podziału na działki budowlane:
 - 1) powierzchnie działek mieszkaniowych jednorodzinnych winny wynosić w zabudowie wolnostojącej ok. 800,0 -1000.0 m²,
 - 2) minimalna szerokość frontu winna wynosić w nowej zabudowie wolnostojącej minimum 20.0 m – maximum 25.0 m; większa szerokość frontu działki musi być uzasadniona indywidualnie.
3. Ustala się na terenach planowanej zabudowy usługowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem UH, UG, UR zasady podziału na działki budowlane:
 - 1) powierzchnie działek mogą wynosić nie więcej niż 1200,0 m²,
 - 2) szerokości frontów nie więcej niż 30,0 m.
4. Ustala się na terenach planowanej zabudowy usług U...p, UX oraz terenów obiektów produkcyjno- technicznych PP, PS, KS, określenie wielkości i kształtu działek w oparciu o koncepcję programowo-przestrzenną, wstępne projekty podziału geodezyjnego i projekty zagospodarowania terenu przedsięwzięcia opracowane w zakresie określonym wg § 5, ust. 2 i 3.
5. Ustala się na terenach określonych w ust. 1, 2 , 3 i 4 zasadę dokonywania podziałów wg linii wewnętrznego podziału oznaczonych na rysunku planu lub w nawiązaniu do istniejących podziałów i kierunków podziałów gruntów zapewniając w każdym przypadku bezpośredni dostęp do publicznej drogi komunikacyjnej.

§ 10.

SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

1. Należy stosować w całym obszarze planu w granicach administracyjnych wsi Sieroniuwice, zasady ochrony zasobów wodnych określone w ustawie POŚ i przepisach szczególnych dla przylegającego od północy Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 335 Krapkowice – Strzelce Opolskie, zbiornika triasowo-szczelinowo-porowego o statusie najwyższej i wysokiej ochrony (ONO + OWO), w którego zasięgu w szczególności:
 - a) bezwzględnie zakazuje się odprowadzania nieczyszczonych ścieków bytowych, przemysłowych i opadowych bezpośrednio do gleby, ziemi, rowów otwartych i innych wód powierzchniowych;
 - b) ciekłe odchody zwierzęce, tj. gnojówka i gnojowica, które nie zostaną rolniczo wykorzystane, należy gromadzić w szczelnych zbiornikach w obrębie działek siedliskowych gospodarstw rolnych i ośrodków produkcji rolnej – obowiązuje zakaz odprowadzania ich do gleby, ziemi, rowów otwartych i innych wód powierzchniowych.
2. Należy stosować ograniczenia w użytkowaniu terenu w obrębie strefy ochrony zewnętrznej pośredniej ujęć wody we wsi Sieroniuwice, oznaczonej na rysunkach planu i określone jako zakazy, nakazy i zasady gospodarowania wg przepisów szczególnych oraz pozwolenia wodno-prawnego.
3. Zakazuje się w odległości mniejszej niż 50 m od granic istniejącego i planowanego cmentarza lokalizacji budynków mieszkalnych i obiektów związanych z produkcją i dystrybucją żywności, przy zachowaniu warunku wyposażenia sąsiednich terenów w odległości 50 – 150 m w sieć wodociągową i podłączenia do niej wszystkich budynków.
4. Ustala się zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych i przeznaczonych na stały pobyt ludzi przy liniach elektroenergetycznych, w odległości mierzonej po obu stronach od skrajnego przewodu linii średniego napięcia 15 kV - w odległości minimum 5.2 m;
5. Ustala się zakaz zajmowania pod inwestycje terenów w strefie kontrolowanej o szerokości 8,0 m istniejącego gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia relacji Zdieszowice – Tworzeń o średn. 500 PN 4,0 MPa i lokalizacji obiektów w odległości mierzonej od jego osi do terenów usług, terenów przemysłu i składów 30 m oraz stosowanie innych wymaganych odległości ustalonych w przepisach szczególnych;
6. Ustala się odległości i strefy ograniczeń zabudowy terenu wynikające z prognozowanej uciążliwości akustycznej ruchu komunikacyjnego mierzone od krawędzi jezdni :
 - 1) dla drogi krajowej – KG, 1 x 2:
 - a) zakazuje się w pasie terenu 100 m od krawędzi jezdni drogi KG lokalizacji budynków mieszkalnych do czasu wzniesienia zabezpieczeń akustycznych w liniach rozgraniczenia drogi KG lub do czasu zmniejszenia uciążliwości ulicy w wyniku realizacji pasa zieleni izolacyjnej – ZI, ZK; dopuszcza się przebudowę istniejących budynków na warunkach określonych pod literą c).
 - b) zaleca się wyposażenie budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi, w pasie terenu 100 m od jezdni drogi KG, realizowanych lub istniejących poddanych przebudowie także po wzniesieniu zabezpieczeń akustycznych określonych pod lit. a), oraz działek budowlanych w urzędzenia o podwyższonej izolacyjności

akustycznej, np. szczelne akustycznie okna i ściany, ogrodzenia lub groble ziemne, przegrody zieleni - tłumiące hałas;

- c) dopuszcza się na żądanie inwestora, realizację lub przebudowę budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi, w pasie terenu odległym do 100 m od jezdni przed wykonaniem zabezpieczeń akustycznych, pod warunkiem wyposażenia przez wnioskodawcę budynków oraz działek budowlanych w urządzenia o podwyższonej izolacyjności akustycznej, jak pod literą b), określone i sprawdzone badaniami akustycznymi.

7. 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 paliw proekologicznych dla celów grzewczych, bytowych i technologicznych zgodnie z zapisem § 7 ust. 2 pkt 7 niniejszej uchwały;
- 2) w zakresie ochrony powierzchni ziemi, gleby i wód przed zanieczyszczeniem ustala się wymogi:
 - zorganizowanego, selektywnego gospodarowania odpadami komunalnymi przez specjalistyczne służby, zgodnie z zapisem § 7 ust. 2 pkt 10 niniejszej uchwały, uregulowania gospodarki ściekami sanitarnymi oraz ściekami pochodzącymi z wód opadowych i roztopowych, zgodnie z zapisem § 7 ust.2 pkt 2, 3 i 4 niniejszej uchwały;
 - zachowania naturalnego ukształtowania terenów położonych wokół planowanych obiektów budowlanych i ograniczenie prac niwelacyjnych;
- d) nakazuje się ochronę obszaru źródłiskowego Ligockiego Potoku – RW, na terenie oznaczonym w rysunku planu symbolem na terenie - RZ, zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach szczególnych;
- 3) w zakresie ochrony przed hałasem ustala się obowiązek zachowania poziomu dopuszczalnego hałasu zewnętrznego mierzonego na granicy terenu przeznaczenia podstawowego wg norm określonych w przepisach odrębnych.
- 4) w zakresie ochrony środowiska naturalnego – flory i fauny oraz środowiska kulturowego ustala się następujące wymogi i warunki:
 - a) ustala się potrzebę nadania statusu lasów ochronnych wszystkim istniejącym w obszarze planu lasom i terenom zadrzewień, a także terenom przeznaczonym do dolesienia; po przeprowadzeniu ustalonej w przepisach szczególnych procedury formalnej lasy ochronne należy objąć ochroną prawną;
 - b) nakazuje się na terenach planowanego zainwestowania w obrębie działek planowanych przedsięwzięć zachować powierzchnie wolne od zabudowy i utwardzenia jako powierzchnie biologicznie czynne w proporcjach od 20 – 80 % określone planem w ustaleniach i standardach dla określonego rodzaju przeznaczenia terenu;
 - c) nakazuje się zachowanie i ochronę wysokiej zieleni śródpolnej, przydrożnej oraz istniejące zadrzewienia oraz pojedyncze drzewa na obszarze planu;
 - d) nakazuje się, przy dokonywaniu nowych nasadzeń drzew i krzewów, stosowanie gatunków pochodzenia rodzimego, szeroko reprezentowanych w lokalnych siedliskach przyrodniczych;
 - e) należy stosować zakres i zasady ochrony wartości kulturowych zgodnie z zapisem § 11 niniejszej uchwały p.t. „ochrona środowiska kulturowego”;

§ 11.

OCHRONA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

Określa się objekty i obszary objęte ochroną konserwatorską położone na terenach objętych planem oraz ustala się warunki wynikające z potrzeb ochrony dóbr kultury obowiązujące w granicach planu, jako następujące:

1. Ustala się warunki ochrony krajobrazu we wsi Sieroniuwice w obszarze centralnym wsi po obu stronach doliny Ligockiego Potoku :
 - 1) ustala się, że chronionymi elementami krajobrazu są:
 - a) bieg cieku - RW i staw - W na Ligockim Potoku wraz z linią brzegową i towarzyszącą zielenią, którą należy zachowywać i uzupełniać,
 - b) zabudowa zagrodowa przy ul. Strzeleckiej i ul. Stawowej oraz zabudowa usługowa – szkoła i kapliczki przy ulicy Strzeleckiej i Ujazdowskiej,
 - c) kościół , jako obiekt kultu religijnego i dominanta w krajobrazie;
 - 2) zakazuje się realizacji budynków mieszkalnych i gospodarczych krytych płaskim dachem; zaleca się stosować rodzaje symetrycznego dachu dwuspadowego, dopuszcza się dachy wielospadowe; należy utrzymać rodzaj i materiał ogrodzeń murowano-drewnianych, murów i bram wjazdowych do posesji;
 - 3) nakazuje się utrzymać bryłę, gabaryty, materiał i detal architektoniczny istniejących budynków w przypadku ich przebudowy lub odtworzenia;
 - 4) nowoprojektowane i rozbudowywane budynki mieszkalne winny nawiązywać bryłą do formy zabudowy charakterystycznej dla tej części wsi i harmonizujące z budynkami sąsiednimi;
 - 5) pozostałe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu jak w § 8, ust 1 ;
2. Ustala się warunki ochrony stanowisk archeologicznych:

W przypadku odkrycia w trakcie prowadzenia robót ziemnych znalezisk archeologicznych należy:

 - a) powiadomić o znalezisku Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Opolu,
 - b) przeprowadzić ratownicze badania archeologiczne przez uprawnioną specjalistyczną placówkę w oparciu o zezwolenie Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 12.

Tereny planowane do określonego planem przeznaczenia mogą być użytkowane do czasu jego realizacji w sposób dotychczasowy, pod warunkiem udostępnienia gruntów dla wykonania prac geodezyjnych, dojazdów i realizacji uzbrojenia terenu w urządzenia sieciowe wynikające z ustaleń planu.

§ 13.

W granicach planu określonych w § 1 utrzymują moc obowiązującą ustalenia dotyczące terenów objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszarów stref aktywności gospodarczej w rejonie autostrady A-4, po jej północnej stronie i w rejonie drogi krajowej (E-40) Nr 88 po jej zachodniej stronie uchwalonym przez Radę Miejską w Ujeździe

uchwałą Nr XLIV/241/2002 r. z dnia 25. 02. 02. - rysunek planu nr 2 i nr 3 (Dziennik Urzędowy Województwa Opolskiego Nr 32, poz. 487 z 2002 r.).

§ 14

1. Plan ustala stawkę procentową od wzrostu wartości nieruchomości w związku z jego uchwaleniem, służącą naliczeniu i pobraniu jednorazowej opłaty należnej od właściciela nieruchomości dla gminy Ujazd przy zbyciu nieruchomości, dla następujących planowanych funkcji terenu:
 - a. tereny produkcyjno – wytwórcze i składowe – PP, PS , (KP), 20,0 %,
 - b. tereny usług komercyjnych, wszystkie rodzaje – U., UX, 20,0 %,
 - c. tereny obsługi komunikacji - KS, 20,0 %,
 - d. tereny mieszkalnictwa, wszystkie rodzaje MN, MR 10,0 %,
 - e. tereny usług publicznych – U...p
oraz wszystkie rodzaje pozostałych funkcji planu: 1,0 %

§ 15

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Ujazdu.

§ 16

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

Przewodniczący obrad
Piotr Kołodziej

Projekt opracowali w PiUA „NA Wyspie”:

*mgr inż. arch. Krystyna Kucharzewska
uprawnienia urbanistyczne nr 1216/91
Zachodnia Okręgowa Izba Urbanistów – Nr **Z-3***

*mgr inż. arch. Jacek Kucharzewski
uprawnienia urbanistyczne nr 846 /89
Zachodnia Okręgowa Izba Urbanistów – Nr **Z-28***