

Uchwała nr XII/68/03
Rady Miejskiej w Paczkowie
z dnia 18.09.2003 r

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie obejścia drogowego w ciągu drogi krajowej nr 46 w Paczkowie.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 Ustawy o samorządzie gminnym z dnia 8 marca 1990 r. (tekst jednolity Dz. U. nr 142 z 2001 r. poz. 1591 z późniejszymi zmianami), art. 85 ust. 2 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80 z 2003 r., poz. 717) oraz art. 26 Ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 r. (tekst jednolity Dz. U. Nr 15 z 1999 r, poz. 139 z późniejszymi zmianami) oraz uchwały Rady Miejskiej w Paczkowie nr XIX/157/2000 z dnia 24 sierpnia 2000 r. **RADA MIEJSKA W PACZKOWIE** uchwała, co następuje:

R O Z D Z I A Ł 1
USTALENIA OGÓLNE

§ 1

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie obejścia drogowego w ciągu drogi krajowej nr 46 w Paczkowie.

§ 2

Ustalenia planu obejmują:

1. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania.
2. Linie rozgraniczające ulice oraz drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi.
3. Tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych.
4. Zasady i standardy kształtowania zabudowy (w tym linie zabudowy i gabaryty obiektów), podziału na działki budowlane oraz warunki zagospodarowania z uwzględnieniem ochrony środowiska kulturowego i przyrodniczego.
5. Granice i zasady użytkowania obiektów podlegających ochronie.
6. Granice obszarów zorganizowanej działalności inwestycyjnej.
7. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.
8. Tymczasowe zasady zagospodarowania i użytkowania oraz szczególne warunki zagospodarowania terenów.

§ 3

Ilekoć w ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej uchwały Rady Miejskiej, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej.

2. **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek w skali 1:2000, stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały.
3. **teren** - należy przez to rozumieć część obszaru wyodrębnioną liniami rozgraniczającymi oznaczoną symbolem przeznaczenia.
4. **przepisach szczególnych i odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych
5. **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie dominujące na danym terenie.
6. **przeznaczeniu towarzyszącym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które występując na danym terenie wzbogaca jego zagospodarowanie i funkcje.
7. **liczbie kondygnacji** – należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji nadziemnych budynku.
8. **wysokości budynków** – należy przez to rozumieć wysokość liczoną od poziomu otaczającego terenu (średnia dla narożników) do okapu.
9. **wskaźniku zabudowy terenu** - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej.

§ 4

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów w decyzjach administracyjnych należy określać według zasad ustalonych w stosunku do terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi.

§ 5

1. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu w skali 1:2000.
2. Ustalenia planu obowiązują na obszarze objętym na rysunku planu granicą opracowania.
3. Poniższe oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu.
 - 2) Linie rozgraniczające, mogące ulec przesunięciu.
 - 3) Symbole przeznaczenia terenów.
 - 4) Symbole klasyfikacji dróg i ulic.
 - 5) Obowiązująca linia zabudowy.
 - 6) Nieprzekraczalna linia zabudowy.
 - 7) Granica obszaru chronionego krajobrazu.
 - 8) Granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej.
 - 9) Zasady podziału na działki budowlane.
 - 10) Kierunek obsługi komunikacyjnej.
4. Na rysunku planu występują następujące oznaczenia, nie będące obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) Granica obrębów.
- 2) Napowietrzna linia energetyczna 110 kV.
- 3) Napowietrzna linia energetyczna 15 kV.
- 4) Kablowa linia energetyczna 15 kV.
- 5) Gazociąg wysokoprężny śr.100 PN 4.0 MPa.
- 6) Oznaczenia dróg przyległych do obszaru objętego planem:
 - a) KZ - ul. Robotnicza – droga powiatowa miejska,
 - b) KD - droga gminna, nr działki 203/1.
- 6) Skrzyżowanie skanalizowane.
- 7) Orientacyjny zasięg zalewów wód powodziowych.
- 8) GPZ - główny punkt zasilania.
- 9) EG - stacja redukcyjna gazu.

R O Z D Z I A Ł 2

USTALENIA DLA CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

§ 6

Ustala się następujące założenia funkcjonalne dla obszaru objętego opracowaniem.

1. Teren położony po północnej stronie obejścia drogowego Paczkowa przeznacza się na zabudowę mieszkaniową.
2. Teren położony w rejonie ul. Robotniczej przeznacza się na zabudowę wiejską.
3. Teren położony po południowej stronie obejścia drogowego Paczkowa przeznacza się na użytki rolne.
4. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania.

§ 7

1. Ustala się następujące przeznaczenia podstawowe poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami:
 - 1) Użytki rolne oznaczone symbolem R. Dla terenów wprowadza się zakaz lokalizacji jakiegokolwiek zabudowy kubaturowej.
 - 2) Teren specjalistycznej rolniczej produkcji roślinnej oznaczony symbolem RP-R.
 - 3) Zieleń parkowa oznaczona symbolem ZP. Dla terenu wprowadza się zakaz lokalizacji jakiegokolwiek zabudowy kubaturowej.
 - 4) Zieleń trwała oznaczona symbolem ZT. Dla terenów wprowadza się zakaz lokalizacji jakiegokolwiek zabudowy kubaturowej.
 - 5) Cmentarz historyczny oznaczony symbolem ZC.
 - 6) Las oznaczony symbolem ZL.

- 7) Wody płynące oznaczone symbolem W.
 - 8) Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca oznaczona symbolem MN.
 - 9) Zabudowa wiejska oznaczona symbolem M.
 - 10) Ulice i drogi oznaczone symbolem K.
 - 11) Miejsce obsługi podróżnych oznaczone symbolem KS-MOP.
 - 12) Ciepłownia miejska oznaczona symbolem EC.
 - 13) Stacje transformatorowe oznaczone symbolem EE.
2. Określone dla części terenów przeznaczenia towarzyszące podaje się w rozdziale zawierającym ustalenia dla poszczególnych terenów.

§ 8

1. Podstawowy układ komunikacji dla obszaru objętego planem stanowią:
 - 1) Obwodnica Paczkowa w ciągu drogi krajowej nr 46.
 - 2) Droga wojewódzka nr 382 Paczków-Bily Potok.
 - 3) Droga powiatowa nr 27-673 Paczków-Dziewiętilice.
 - 4) Ul. Robotnicza – droga powiatowa miejska, przyległa do obszaru objętego planem.
2. Dla obsługi komunikacyjnej terenów zabudowy jednorodzinnej projektuje się pętlę ulicy lokalnej, stanowiącą połączenie ul. Bartosza z ul. Robotniczą. Część trasy ulicy stanowi istniejąca droga gminna – działka nr 352/4.

§ 9

Ustala się następującą klasyfikację funkcjonalną dróg oraz ich parametry techniczne:

1. **KGP ½ NR 46** - droga klasy głównej ruchu przyspieszonego w ciągu drogi krajowej nr 46 – zewnętrzna obwodnica miasta Paczkowa.
 - 1) Szerokość w liniach rozgraniczających – 50 m.
 - 2) Przekrój poprzeczny – jezdnia 7.0 m, obustronne utwardzone pobocza o szerokości 2.0 m.
 - 3) Skrzyżowania skanalizowane z drogami wojewódzkimi nr 382 i 408 oraz drogą powiatową nr 27-673.
 - 4) Planuje się realizację podłączenia komunikacyjnego terenu projektowanego MOP-u.
 - 5) Wjazd i zjazd na teren MOP-u wymaga uzgodnienia z zarządcą drogi.
 - 6) Wjazd na teren oznaczony symbolem RP-R wymaga uzgodnienia z zarządcą drogi.
 - 7) Obsługa pozostałych terenów drogami zbiorczymi usytuowanymi poza liniami rozgraniczającymi obwodnicy, bez możliwości podłączenia do obwodnicy.
2. **KZ(G) ½ NR 382** - droga klasy zbiorczej w ciągu drogi wojewódzkiej nr 382 – droga dojazdowa do przejścia granicznego Bily Potok – Gościce. Przewiduje się podniesienie parametrów drogi do klasy drogi głównej.
 - 1) Szerokość w liniach rozgraniczających – 30 m.
 - 2) Przekrój poprzeczny – jezdnia 7.0 m, korona drogi 11.0 m.

- 3) Zakaz realizacji podłączeń komunikacyjnych do drogi.
- 4) Planuje się lokalizację w liniach rozgraniczających drogi ścieżki rowerowej o szerokości minimum 3 m.
3. **KZ ½ NR 27-673** – droga klasy zbiorczej w ciągu drogi powiatowej nr 27-673 Paczków Dziewiętlice
 - 1) Szerokość w liniach rozgraniczających – 20 m.
 - 2) Przekrój poprzeczny – jezdnia 5.5 m, korona drogi 8.0 m.
 - 3) Istniejące skrzyżowanie z drogą krajową nr 46 skanalizowane proste z segregacją kierunków ruchu.
 - 4) W liniach rozgraniczających drogi planuje się lokalizację ścieżki pieszo-rowerowej o szerokości 3 m.
4. **KL ½** - ulica klasy lokalnej
 - 1) Szerokość w liniach rozgraniczających – 12 m.
 - 2) Przekrój poprzeczny – jezdnia 5.0 m, obustronne chodniki, jednostronny pas zieleni ze szpalerem drzew.
5. **KD** – ulica klasy dojazdowej
 - 1) Szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m.
 - 2) Przekrój poprzeczny – jezdnia 5.0 m, jedno- bądź obustronne chodniki, jednostronny pas zieleni
6. Projektuje się ciągi pieszo-jezdne obsługujące działki zabudowy wiejskiej i mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem Kpj. Szerokość w liniach rozgraniczających 6.0 m.
7. Ciągi pieszo-jezdne bez przejazdu są zakończone placami do zawracania o wymiarach 12 x 14 m.
8. Wyznacza się ciąg pieszo-jezdny, oznaczony symbolem Kpj1, o szerokości 16.0 m w liniach rozgraniczających. Obsługuje on teren historycznego cmentarza wraz z przyległą zielenią parkową. Planuje się lokalizację 5 miejsc parkingowych dla potrzeb cmentarza historycznego.
9. Dla drogi powiatowej miejskiej – ul. Robotniczej, przyległej do obszaru objętego planem, dla której „Studium...” ustala klasę ulicy zbiorczej, oznaczonej symbolem KZ, zaleca się następujące parametry:
 - 1) Szerokość w liniach rozgraniczających – 15 m,
 - 2) Przekrój poprzeczny – jezdnia 6.0 m, obustronny lub jednostronny chodnik.
 - 3) Dostępność terenu nieograniczona.
 - 4) Lokalizacja ścieżki rowerowej o szerokości 3 m na odcinku Paczków – Kamienica.
 - 5) Dopuszcza się lokalizację zatok autobusowych komunikacji zbiorowej na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi.
10. Pas terenu, przylegający do ul. Robotniczej przeznaczony na poszerzenie ulicy do szerokości 7.5 m od istniejącej osi jezdni. Poszerzenie oznacza się symbolem 1K.
11. Pas terenu, przylegający do drogi gminnej – nr działki 203/1 wraz z terenem na utworzenie placu do zawracania przeznaczony na poszerzenie drogi gminnej, stanowiącej obsługę komunikacyjną ciepłowni miejskiej. Poszerzenie oznacza się symbolem 2K.

§ 10

Ustala się tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych.

1. Tereny komunikacji - ulice, drogi publiczne i ciągi pieszo-jezdne.
2. Teren zieleni parkowej.
3. Teren cmentarza historycznego.

§ 11

Ustala się zasady podziału terenów na działki budowlane.

1. Zasady podziału na działki przedstawia się na rysunku planu.
2. Dopuszcza się podział inny niż przedstawiony na rysunku planu, pod warunkiem zachowania minimalnych powierzchni działek.
3. Minimalne powierzchnie działek podaje się w ustaleniach szczegółowych planu.

§ 12

Ustala się warunki i zasady kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenów dla wszystkich terenów.

1. Obowiązuje nakaz stosowania w budownictwie form architektonicznych harmonizujących z walorami krajobrazowymi obszaru chronionego krajobrazu.
2. Wyznacza się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy o przebiegu podanym na rysunku planu.
3. Na terenach, gdzie na rysunku nie określa się linii zabudowy, należy ją kształtować zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.
4. W liniach rozgraniczających dróg i ulic dopuszcza się:
 - 1) Umieszczanie ogrodzeń spełniających warunki określone w przepisach szczególnych lub w ustaleniach dla poszczególnych obszarów.
 - 2) Prowadzenie urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach szczególnych, z uwzględnieniem docelowego przekroju drogi.
5. Na obszarze objętym planem dopuszcza się prowadzenie dróg i dojazdów wewnętrznych. dostosowanych do wielkości i charakteru ruchu określonego zgodnie z ustaleniami planu.
6. Część terenu, położona w rejonie ulicy Robotniczej znajduje się w zasięgu zalewów wód powodziowych potoku Kamieniec i jego dopływów.
7. Orientacyjny zasięg zalewów przedstawia się na rysunku planu.
8. Lokalizacja zabudowy na terenie zagrożonym powodzią musi spełniać wymogi przepisów szczególnych i odrębnych.
9. Zaleca się wykonanie prac hydrotechnicznych, które zwiększą światło przepływu cieków i zmniejszą powierzchnie terenu zagrożonego zalaniem.

§ 13**Ustala się zasady ochrony środowiska przyrodniczego.**

1. Większość obszaru objętego planem znajduje się w granicach Otmuchowsko-Nyskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, utworzonego uchwałą Nr XXIV/193/88 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Opolu z dnia 26 maja 1988 r (pod nazwą „Rejon jezior Otmuchowskiego i Nyskiego”). Granice Obszaru Chronionego Krajobrazu przedstawia się na rysunku planu.
2. Dla terenów leżących w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) Zakaz lokalizacji obiektów powodujących zanieczyszczenia powietrza, gleby wody bądź uciążliwych jako źródło hałasu.
 - 2) Zabudowa, urządzenia komunikacyjne i techniczne winny być zharmonizowane z otaczającym krajobrazem, cechować się estetycznym wyglądem, zabudowa powinna nawiązywać do lokalnych tradycji budowlanych.
3. Obszar objęty planem znajduje się w strefie ochrony pośredniej ujęć wodnych dla miasta Wrocławia, w zlewni chronionej rzeki Nysy Kłodzkiej.
4. Tereny, oznaczone symbolami MN i M należą, ze względu na dopuszczalne poziomy hałasu, do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.
5. Dla terenów oznaczonych symbolem MN ustala się dopuszczalny poziom hałasu wyrażony równoważnym poziomem dźwięku w dB(A), który wynosi:
 - 1) W porze dziennej
 - a) od drogi publicznej - 55 dB(A)
 - b) od innych obiektów i grup źródeł hałasu - 45 dB(A)
 - 2) W porze nocnej
 - a) od drogi publicznej - 45 dB(A)
 - b) od innych obiektów i grup źródeł hałasu - 40 dB(A)
6. Dla terenów oznaczonych symbolem M ustala się dopuszczalny poziom hałasu wyrażony równoważnym poziomem dźwięku w dB(A), który wynosi:
 - 1) W porze dziennej
 - a) od drogi publicznej - 60 dB(A)
 - b) od innych obiektów i grup źródeł hałasu - 50 dB(A)
 - 2) W porze nocnej
 - a) od drogi publicznej - 50 dB(A)
 - b) od innych obiektów i grup źródeł hałasu - 40 dB(A)
7. Ustala się ochronę istniejącej szaty roślinnej - starodrzewu, ciągów zieleni związanych z ciekami wodnymi, zadrzewień i zakrzewień śródpolnych, i cieków wodnych poprzez:

- 1) Utrzymanie naturalnych siedlisk łąkowych i roślinności wodnej oraz w miarę możliwości ich powiększanie i wzbogacanie gatunkowe.
- 2) Zakaz niszczenia i uszkodzania drzew i krzewów.
- 3) Zakaz niszczenia i likwidowania cieków wodnych.
8. Zaleca się zachowanie zgodności składu gatunkowego planowanych nasadzeń (zieleń izolacyjna i towarzysząca) z warunkami siedliskowymi, otaczającą szatą roślinną (zadrzewienia, zalesienia) i możliwie zbliżonym składem do tzw. roślinności potencjalnej tego regionu.
9. Wprowadza się przy pracach ziemnych obowiązek zdjęcia humusu i wykorzystania na cele produkcji rolnej lub rekultywacji terenów.
10. Ustala się zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód, zanieczyszczania terenu olejami i ich pochodnymi, detergentami.
11. Ustala się zakaz stosowania środków chemicznej ochrony roślin należących do I i II klasy trucizn.

§ 14

Ustala się zasady ochrony środowiska kulturowego.

1. Teren położony przy ul. Robotniczej leży w obrębie strefy „B” ochrony konserwatorskiej – ochrony dóbr kultury i zachowanych elementów zabytkowych, obejmującej teren części przedmieścia Kłodzkiego.
2. W strefie „B” obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
 - 1) Należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, to jest rozplanowanie dróg, linie zabudowy, kompozycję wewnątrz urbanistycznych oraz kompozycję zieleni.
 - 2) Nowa zabudowa winna być dostosowana do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie rozplanowania, skali i bryły przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej oraz nawiązywać formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej. Nie może ona dominować nad zabudową historyczną. Wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i planistyczne.
 - 3) Wszelkie działania inwestycyjne winny być uzgodnione, prowadzone pod nadzorem i za zezwoleniem właściwego terenowo konserwatora zabytków.
 - 4) Zasady kształtowania zabudowy podaje się w ustaleniach szczegółowych.
3. Teren cmentarza historycznego, oznaczonego symbolem ZC, obejmuje się ochroną i wprowadza się następujące ustalenia:
 - 1) Obiekt należy pielęgnować dla uwypuklenia jego wartości kulturowej oraz ekspozycji w krajobrazie otwartym.
 - 2) Wszelkie działania winny być uzgodnione, prowadzone pod nadzorem i za zezwoleniem właściwego terenowo konserwatora zabytków.

- 3) Należy wykonać całościowy projekt rewaloryzacji cmentarza, uwzględniający układ przestrzenny, zachowane relikty oraz zieleń.

§ 15

Nie wyznacza się obszarów zorganizowanej działalności inwestycyjnej.

§ 16

Ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

1. Na całym obszarze dopuszcza się lokalizowanie niezbędnych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi z następującym zastrzeżeniami
 - 1) korytarze sieci infrastruktury powinny być lokalizowane przede wszystkim na terenach publicznych - ulic, dróg dojazdowych i ciągów pieszo-jezdnym.
 - 2) dopuszcza się prowadzenie sieci pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy w przypadku braku możliwości zlokalizowania sieci w obrębie linii rozgraniczających dróg, pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów szczególnych i odrębnych.
 - 3) stacje telefonii komórkowej mogą być lokalizowane w odległości co najmniej 50 m od granicy terenów zabudowy mieszkaniowej oznaczonej symbolami MN, M.
2. Woda pobierana będzie z wodociągu miejskiego.
3. Ustala się rozdzielno-splawny system kanalizacji.
4. Nie przewiduje się stosowania systemów indywidualnych lub grupowych oczyszczania ścieków bądź zbiorników bezodpływowych.
5. Ścieki będą odprowadzane do miejskiej oczyszczalni ścieków.
6. Wody opadowe z terenów przeznaczonych na parkingi oraz innych terenów mogących zanieczyścić wody powierzchniowe będą przed odprowadzeniem oczyszczane w stopniu zapewniającym spełnienie wymogów określonych w przepisach szczególnych.
7. Odpady stałe będą gromadzone w odpowiednich pojemnikach i okresowo wywożone na komunalne wysypisko śmieci, w sposób zgodny z ustaleniami Uchwały Rady Miejskiej w sprawie ustalenia szczegółowych zasad utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta i Gminy Paczków.
8. Powstające inne odpady związane z usługami motoryzacyjnymi i obsługą stacji paliw (zużyte oleje, smary, opony, akumulatory itp.) będą gromadzone w odpowiedni sposób na posesji właściciela terenu i kierowane do odbioru przez specjalistyczne firmy wg zawartych umów cywilno-prawnych.
9. Nie dopuszcza się budowy obiektów bez możliwości podłączenia do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, uzbrojenie w sieci infrastruktury musi wyprzedzać inwestycje kubaturowe.
10. Nie dopuszcza się korzystania z obiektów nie posiadających sprawnego systemu usuwania ścieków.

11. Przesyłanie i dystrybucja paliw gazowych, energii elektrycznej i ciepła będzie się odbywać zgodnie z planami rozwoju sporządzonymi przez przedsiębiorstwa energetyczne zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.

12. Zasady zaopatrzenia w ciepło, gaz i energię elektryczną:

1) Zaopatrzenie w ciepło:

- a) zaopatrzenie w ciepło będzie odbywać się przy stosowaniu urządzeń grzewczych wysokiej sprawności i nośników energii o niskiej emisji zanieczyszczeń
- b) wprowadza się zakaz realizacji kotłowni na paliwa stałe nieekologiczne,

2) Zaopatrzenie w gaz ziemny:

- a) Zaopatrzenie w gaz będzie odbywać się zgodnie z warunkami technicznymi podłączenia do sieci, zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi,
- b) przewiduje się zaopatrzenie w gaz do celów grzewczych,
- c) dla zaopatrzenia obszaru w gaz ziemny planuje się realizację rozdzielczej sieci gazowej.
- d) Przez obszar objęty planem przebiega gazociąg wysokoprężny śr.100 PN 4.0 MPa. Przybliżony przebieg gazociągu przedstawia się na rysunku planu. Odległość zainwestowania od gazociągu musi spełniać wymogi przepisów szczególnych i odrębnych.

3) Zaopatrzenie w energię elektryczną:

- a) zaopatrzenie w energię elektryczną będzie odbywać się zgodnie z warunkami wydanymi przez Zakład Energetyczny,
- b) przewiduje się zaopatrzenie w energię elektryczną do celów oświetleniowych, gospodarczych oraz grzewczych,
- c) istniejące linie elektroenergetyczne (napowietrzne i kablowe) w razie kolizji z projektowanym zainwestowaniem mogą zostać przebudowane na wniosek inwestora, który zostanie obciążony kosztami przebudowy.
- d) dla zaopatrzenia obszaru w energię elektryczną planuje się budowę stacji elektroenergetycznych 15/0,4kV,
- e) w planie rezerwuje się tereny dla lokalizacji stacji transformatorowych, na terenach oznaczonych symbolem 1EE, 2EE,
- f) w przypadku wystąpienia znacznego zapotrzebowania na energię elektryczną planuje się budowę stacji transformatorowych wraz z liniami zasilającymi na terenach działek budowlanych. Lokalizacja stacji powinna zapewnić dogodny dostęp dla obsługi i środków transportu.

§ 17

Ustala się tymczasowe sposoby zagospodarowania oraz użytkowania terenów.

1. Do czasu realizacji ustaleń planu obowiązuje dotychczasowy sposób użytkowania terenów.

2. Na terenach zarezerwowanych na budowę nowych i modernizację istniejących dróg mogą być wznoszone tylko tymczasowe budynki lub konstrukcje budowlane, ich usunięcie w wypadku budowy drogi następuje na koszt właściciela.

R O Z D Z I A Ł 3

PRZEZNACZENIE ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU DLA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW WYODRĘBNIONYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI.

§ 18

Teren specjalistycznej produkcji rolniczej – roślinnej, oznaczony symbolem RP-R.

1. Podstawowym przeznaczeniem terenu jest specjalistyczna produkcja rolnicza – szkółka drzew i krzewów ozdobnych.
2. Nie dopuszcza się podziału terenu na mniejsze działki.
3. Nie dopuszcza się lokalizacji stałych obiektów budowlanych.
4. Lokalizacja wjazdu z drogi krajowej wymaga uzgodnienia z zarządcą drogi.

§ 19

Zieleń parkowa oznaczona symbolem ZP.

1. Podstawowym przeznaczeniem terenu jest zieleń parkowa.
2. Zieleń będzie stanowiła otoczenie historycznego cmentarza.
3. Planuje się urządzenie zieleni niskiej.
4. Nie dopuszcza się lokalizacji jakichkolwiek obiektów kubaturowych.

§ 20

Zieleń trwała oznaczona symbolem ZT.

1. Podstawowym przeznaczeniem terenów jest zieleń trwała – łęgowa.
2. Zagospodarowanie terenów powinno zapewniać prawidłową ekspozycję zespołu zabudowy objętego strefą ochrony konserwatorskiej.
3. Planuje się urządzenie zieleni niskiej.
4. Nie dopuszcza się lokalizacji jakichkolwiek obiektów kubaturowych.

§ 21

Cmentarz oznaczony symbolem ZC.

1. Teren stanowi cmentarz historyczny, z zachowanym częściowo ogrodzeniem i układem zieleni oraz nielicznymi reliktnymi wyposażenia.
2. Nie dopuszcza się dokonywania nowych pochówków.
3. Teren jest dostępny komunikacyjnie istniejącym wjazdem z drogi powiatowej nr 27-673.
4. Kierunek obsługi komunikacyjnej przedstawia się na rysunku planu.

5. Obiekt należy pielęgnować dla uwypuklenia jego wartości kulturowej oraz ekspozycji w krajobrazie otwartym.
6. Wszelkie działania winny być uzgodnione, prowadzone pod nadzorem i za zezwoleniem właściwego terenowo konserwatora zabytków.

§ 22

Las oznaczony symbolem ZL.

1. Teren przeznacza się na pas lasu, który będzie stanowił izolację terenów zabudowy mieszkaniowej od drogi krajowej.
2. Planuje się urządzenie zieleni, z przewagą gatunków zimozielonych, z zielenią wysoką i krzewami.
3. Dopuszcza się lokalizację ciągów pieszych i ścieżek rowerowych.

§ 23

Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca, oznaczona symbolem MN.

1. Podstawowym przeznaczeniem terenów jest zabudowa mieszkaniowa.
2. Przeznaczeniem towarzyszącym są usługi nieuciążliwe, w lokalach użytkowych będących częścią obiektu mieszkalnego, takie jak handel, pracownice, gabinety.
3. Zasady podziału na działki budowlane przedstawia się na rysunku planu.
4. Dopuszcza się podziały inne, niż przedstawione na rysunku planu, przy zachowaniu minimalnej powierzchni każdej działki budowlanej, wynoszącej 0.08 ha.
5. Na każdej z działek projektuje się lokalizację jednego budynku mieszkalnego i garażu wolnostojącego, dopuszcza się budowę obiektu gospodarczego.
6. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy o przebiegu podanym na rysunku planu.
7. Ustala się maksymalną wysokość budynków mieszkalnych na dwie kondygnacje, z których jedną stanowi poddasze użytkowe - maksymalna wysokość ściany wynosi 5.0 m,
8. Ustala się maksymalną wysokość budynków gospodarczych i garaży na 1 kondygnację - maksymalna wysokość ściany wynosi 3.5 m,
9. Dachy budynków powinny być dwu lub wielospadowe i posiadać symetryczne połacie o spadku nie mniejszym niż 30°. Dopuszcza się wprowadzenie lukarn i innych elementów wzbogacających formę dachu.
10. Zabudowa powinna harmonijnie wpisywać się w krajobraz, nawiązując formą architektoniczną do tradycyjnego budownictwa.

§ 24

Wiejska zabudowa mieszkaniowa i usługowa oznaczona symbolem M.

1. Tereny, obejmujące działki istniejącej zabudowy wiejskiej przeznacza się na zabudowę wiejską – zagrodową i mieszkaniową.

2. Przeznaczenie towarzyszące stanowią usługi komercyjne, takie jak na przykład agroturystyka i handel.
3. Dopuszcza się wykorzystanie terenów pod nieuciążliwe formy produkcji rolno-hodowlanej z obsługą techniczną.
4. Nie dopuszcza się lokalizacji przedsięwzięć, dla których może być wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko.
5. Tereny są położone w całości w obrębie strefy „B” ochrony konserwatorskiej.
6. Część terenów położona jest w zasięgu zalewów wód powodziowych potoku Kamieniec i jego dopływu.
7. Lokalizacja zabudowy na terenie zagrożonym powodzią musi spełniać wymogi przepisów szczególnych i odrębnych.
8. Zaleca się wykonanie prac hydrotechnicznych, które zwiększą światło przepływu cieków i zmniejszą powierzchnie terenu zagrożonego zalaniem.
9. Przyjmuje się istniejące granice własnościowe działek budowlanych.
10. Dopuszcza się wtórne podziały działek, przy zachowaniu minimalnej powierzchni każdej działki budowlanej, wynoszącej 0.10 ha.
11. Na każdej z działek planuje się lokalizację budynku mieszkalnego i budynków gospodarczych.
12. Ustala się maksymalną wysokość budynku mieszkalnego na jedną kondygnację naziemną z użytkowym poddaszem - maksymalna wysokość ściany wynosi 5.0 m.
13. Ustala się maksymalną wysokość budynków gospodarczych na jedną kondygnację naziemną.
14. Ustala się obowiązek stosowania dachów stromych, o kącie nachylenia połaci dachowych minimum 40°.
15. Ustala się obowiązek lokalizacji budynków mieszkalnych w układzie szczytowym w stosunku do ul. Robotniczej.
16. Ustala się obowiązującą linię zabudowy dla budynków mieszkalnych, której przebieg przedstawia się na rysunku planu.
17. Pozostałe obiekty mogą być lokalizowane dowolnie, pod warunkiem nie przekraczania linii zabudowy.
18. Dopuszcza się rozbudowy, przebudowy i remonty kapitalne istniejących budynków oraz wymianę zabudowy pod warunkiem dostosowania zabudowy do otoczenia w zakresie skali, ukształtowania bryły i materiałów wykończeniowych.

§ 25

Miejsce obsługi podróżnych, oznaczone symbolem KS – MOP.

1. Podstawowe przeznaczenie terenu stanowi stacja paliw wraz ze stacją obsługi, myjnią samochodową i miejscem wypoczynku podróżnych. MOP będzie obsługiwać ruch w kierunku Nysy.
2. Dopuszcza się lokalizację usług gastronomicznych i handlowych oraz obiektu noclegowego – hotelu, motelu.

3. Towarzyszącym zagospodarowaniu są miejsca postojowe i zieleń.
4. Nie dopuszcza się lokalizacji wydzielonych usług handlu.
5. Nie dopuszcza się podziału terenu na mniejsze działki budowlane.
6. Komunikacja będzie odbywać się po drogach wewnętrznych i placach manewrowych.
7. Wymaga się lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych w obrębie terenu MOP-u w ilości:
 - 1) gastronomia - 1 mp na 4 do 8 m² powierzchni części konsumpcyjnej,
 - 2) sklepy - 1 mp na 30 m², nie mniej niż 2 mp na sklep,
 - 3) hotel (motel) - nie mniej niż 1 mp na 3 miejsca noclegowe,
 - 4) stacje paliw z warsztatami - 6 mp na 1 stanowisko napraw,
 - 5) myjnia samochodowa - 3 mp na 1 stanowisko myjni.
8. Ustala się maksymalną wysokość budynków na jedną kondygnację naziemną.
9. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy o przebiegu podanym na rysunku planu.
10. Ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki - 0.25.
11. Ustala się obowiązek urządzenia zieleni towarzyszącej, na powierzchni co najmniej 20% powierzchni terenu.

§ 26

Ciepłownia miejska, oznaczona symbolem EC.

1. Ciepłownia powinna pracować w oparciu o niskoemisyjne źródła ciepła (gaz ziemny, olej opałowy).
2. Moc cieplną ciepłowni należy dostosować do zasięgu obsługi.
3. Nie dopuszcza się podziału terenu na mniejsze działki.
4. Na terenie planuje się usytuowanie budynków i urządzeń związanych z funkcjonowaniem ciepłowni.

R O Z D Z I A Ł 4

USTALENIA KOŃCOWE

§ 27

Ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. Nr 15 z 1999 r, poz. 139 z późniejszymi zmianami) w następujących wysokościach:

1. dla terenów przeznaczonych na realizację celów publicznych – 0,1%,
2. dla terenu specjalistycznej produkcji rolniczej – roślinnej, oznaczonego symbolem RP-R - 30%,
3. dla terenów budownictwa mieszkaniowego oznaczonych na rysunkach symbolem MN - 30%,
4. dla terenów budownictwa mieszkaniowego oznaczonych na rysunkach symbolem M - 15%,
5. dla terenu miejsca obsługi podróżnych, oznaczonego na rysunku symbolem KS-MOP – 30%.

§ 28

W odniesieniu do obszarów stanowiących przedmiot niniejszej uchwały tracą moc ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Paczkowa zatwierdzonego

uchwałą VIII/32/89 Rady Narodowej Miasta i Gminy w Paczkowie z dnia 23 listopada 1989 r, z późniejszymi zmianami z 1996r oraz miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Paczków, zatwierdzonego uchwałą 50/94 Rady Miejskiej w Paczkowie z dnia 12 grudnia 1994 r z późniejszymi zmianami z 1999 r. w zakresie objętym niniejszą uchwałą.

§ 29

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Paczków.

§ 30

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Wacław Ówik