

UCHWAŁA NR XXXII/289/2014
RADY GMINY ZĘBOWICE

z dnia 29 kwietnia 2014 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego na
gruntach wsi RADAWIE**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r., poz. 594 ze zmianami: z 2013 r. Dz. U. poz. 645 i poz. 1318) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t.Dz.U.2012.647 ze zmianami: Dz. U. z 2012 r. poz. 951 i poz. 1445 oraz z 2013 r. poz. 21, poz. 405 i poz. 1238), w związku z uchwałą nr XVIII/168/2012 Rady Gminy Zębówice z dnia 23.10.2012r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego na gruntach wsi Radawie, po stwierdzeniu Uchwałą nr XXXII/288/2014 z dnia 29 kwietnia 2014r., że plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zębówice, Rada Gminy Zębówice uchwala, co następuje:

DZIAŁ I.
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1.

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej planem, obejmuje obszar położony na gruntach wsi Radawie, o granicach określonych na rysunku planu w skali 1 : 1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.
2. W planie nie określa się:
 - 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak zabytków i dóbr kultury współczesnej na obszarze objętym planem;
 - 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na brak takich przestrzeni na obszarze objętym planem;
 - 3) granic i sposobów zagospodarowania obszarów ochrony uzdrowiskowej, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady, ponieważ takie obszary i tereny nie występują na obszarze objętym planem;
 - 4) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem, ze względu na brak takich potrzeb;
 - 5) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów;
 - 6) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów;
 - 7) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji, ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów;
 - 8) granic terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW oraz granic ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko, ze względu na brak takich terenów w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;
 - 9) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w §10 ust. 2 pkt 8, ze względu na brak takich terenów w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;
 - 10) granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich terenów;

- 11) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowych znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012, ze względu na brak występowania takich terenów;
- 12) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz służących organizacji imprez masowych, ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich terenów;
- 13) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, ze względu na brak takich pomników i ich stref ochronnych na obszarze objętym planem;
- 14) granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych od terenów zamkniętych, ze względu na brak takich terenów i ich stref na obszarze objętym planem.

§ 2.

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu, o którym mowa w §1 ust. 1.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) symbole literowe terenów;
 - 3) pojedyncze drzewa lub grupa drzew – planowane;
 - 4) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 5) linie zabudowy - obowiązujące;
 - 6) linie zabudowy - nieprzekraczalne;
 - 7) obowiązujący sposób sytuowania głównej kalenicy dachu;
 - 8) korytarz techniczny napowietrznej linii elektroenergetycznej SN;
 - 9) rezerwa terenu pod rozbudowę gminnej drogi publicznej.
3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do uchwały.
4. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

§ 3.

Następujące pojęcia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **akcent architektoniczny** – charakterystyczna część budynku wyróżniająca się z otoczenia formą architektoniczną lub wysokością, koncentrująca uwagę obserwatorów, w tym szczególnie wieżyczki i sterczyń;
- 2) **budynek gospodarczy** – w rozumieniu przepisów budowlanych, w tym garaż, a także wiata garażowa;
- 3) **dach wysoki** – dach o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem od 35° do 45°;
- 4) **dach o połaciach symetrycznych** – dach założony na zasadniczej bryle budynku, o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, zbiegających się w jednej kalenicy, w tym także dach kopertowy, mansardowy, łamany dach polski, z wyjątkiem dachu półszczytowego, łukowego i walcowego;
- 5) **działka** – działka budowlana w rozumieniu przepisów w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego, położona w liniach rozgraniczających terenu;
- 6) **front działki** – część działki, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;

- 7) **garaż wbudowany** – garaż wbudowany w budynek o innym przeznaczeniu, obejmujący wydzielone boksy garażowe lub wydzielone stanowiska do garażowania samochodów, w którym zajmuje nie więcej niż 30% jego powierzchni całkowitej;
- 8) **linia zabudowy nieprzekraczalna** – linia wyznaczająca najmniejszą dopuszczalną odległość usytuowania zabudowy, mierzona od linii rozgraniczającej drogi do zewnętrznej krawędzi ściany budynku lub jej najbliższego punktu w przypadku, gdy ściana ta nie jest równoległa do drogi;
- 9) **linia zabudowy obowiązująca** – linia wyznaczająca wymaganą odległość usytuowania budynków, mierzona od linii rozgraniczającej drogi do zewnętrznej krawędzi ściany budynku lub jej najbliższego punktu w przypadku, gdy ściana ta jest nierównoległa do drogi z zastrzeżeniem, że linia ta:
 - a) nie dotyczy części podziemnych budynku oraz schodów, pochylni, balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów, ganków i zadaszeń nad wejściami, elementów odwodnienia, detalu architektonicznego elewacji i innych, podobnych części budynku,
 - b) stanowi jednocześnie nieprzekraczalną linię zabudowy dla budynków gospodarczych;
- 10) **parking otwarty** – jednopoziomowe odkryte miejsce do parkowania samochodów lub ich zgrupowanie, sytuowane na poziomie terenu, poza pasem drogowym drogi;
- 11) **przepisy odrębne** - przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, obowiązujące Polskie Normy i Normy Branżowe oraz przepisy prawa miejscowego obowiązujące na obszarze województwa opolskiego;
- 12) **przeznaczenie terenu** – forma zagospodarowania lub działalności ustalonego w planie rodzaju przeznaczenia terenu;
- 13) **przeznaczenie uzupełniające** – rodzaje przeznaczenia uzupełniającego lub wzbogacającego przeznaczenie podstawowe terenu, nie zmieniające charakteru jego zabudowy lub zagospodarowania, które można sytuować na zasadach ustalonych w przepisach szczegółowych planu;
- 14) **reklama** – każdy obiekt lub urządzenie służące reklamie;
- 15) **sieci uzbrojenia** - przewody wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne oraz inne przewody wraz z urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania;
- 16) **teren** - część obszaru objętego planem, wydzielona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczona symbolem;
- 17) **wskaźnik intensywności zabudowy** – iloraz sumy powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych budynków i powierzchni działki budowlanej;
- 18) **wskaźnik zabudowy** – wskaźnik wyrażający procentowy udział łącznej powierzchni zabudowy budynków i wiat, w powierzchni działki lub terenu;
- 19) **zieleń towarzysząca** - zieleń ozdobna lub komponowana towarzysząca zabudowie, a w pasie drogowym zieleń przydrożna.

§ 4.

1. Na obszarze objętym planem, liniami rozgraniczającymi wydziela się tereny:

- 1) zabudowy wiejskiej, oznaczone symbolem MZ (§13);
- 2) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem MN (§14);
- 3) zabudowy rekreacyjnej, oznaczone symbolem MR (§ 15);
- 4) rolnicze, oznaczone symbolem RR (§ 16);
- 5) zieleni urządzonej, oznaczone symbolem ZP (§ 17);
- 6) lasów, oznaczone symbolem ZL (§ 18);
- 7) planowanych zalesień, oznaczone symbolem ZLp (§ 19);
- 8) urządzeń komunikacji, oznaczone symbolem KS (§ 20);
- 9) dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem KDW (§ 21-22).

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, szczegółowe przeznaczenie oraz zasady kształtowania ich zabudowy i zagospodarowania ustala się w przepisach szczegółowych planu.

§ 5.

1. Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów:

- 1) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny, zgodnie z przepisami z zakresu prawa budowanego, lub zespół takich budynków;
 - 2) **zabudowa rekreacyjna** - należy przez to rozumieć budynek rekreacji indywidualnej, zgodnie z przepisami z zakresu prawa budowanego, lub zespół takich budynków;
 - 3) **zabudowa zagrodowa** – należy przez to rozumieć zabudowę zagrodową, zgodnie z przepisami z zakresu prawa budowanego;
 - 4) **agroturystyka** – należy przez to rozumieć działalność usługowo-turystyczną prowadzoną przez rolników indywidualnych na terenie rodzinnego gospodarstwa rolnego, wolną od podatku dochodowego od osób fizycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie podatków;
 - 5) **uprawy rolne** – należy przez to rozumieć grunty orne, łąki i pastwiska trwałe, sady i plantacje wraz z drogami rolniczymi oraz urządzeniami melioracji wodnych, urządzeniami przeciwpożarowymi oraz zaopatrzenia rolnictwa w wodę;
 - 6) **lasy i zalesienia** – należy przez to rozumieć lasy, zgodnie z przepisami odrębnymi o lasach;
 - 7) **zieleń urządzona** – należy przez to rozumieć skwery i zieleńce wraz z urządzeniami rekreacji codziennej i utrzymania porządku takie jak ścieżki spacerowe, ławki, placówki gospodarcze;
 - 8) **urządzenia sportu i rekreacji** – należy przez to rozumieć otwarte, terenowe urządzenia rekreacji i uprawiania sportu takie jak boiska sportowe, ścieżki zdrowia, place zabaw dla dzieci;
 - 9) **wody** – należy przez to rozumieć śródlądowe wody powierzchniowe płynące i stojące oraz sztuczne zbiorniki wodne wraz z urządzeniami wodnymi;
 - 10) **droga wewnętrzna** – należy przez to rozumieć drogę wewnętrzną, zgodnie z przepisami odrębnymi o drogach publicznych;
 - 11) **urządzenia parkowania** – należy przez to rozumieć parking otwarty, z wyjątkiem parkingu dla samochodów ciężarowych;
 - 12) **urządzenia elektroenergetyczne** – należy przez to rozumieć stacje transformatorowe SN/nn.
2. Na terenach, o których mowa § 4 ust.1, zakazuje się sytuowania rodzajów przeznaczenia, innych niż ustalono w przepisach szczegółowych planu, a zdefiniowanych w ust. 1.

§ 6.

1. Na całym obszarze objętym planem ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakazuje się sytuowania:

a) akcentów architektonicznych na budynkach,

b) na dachach budynków anten odbiorców indywidualnych lub ich konstrukcji wsporczych, o wysokości większej niż 2 m, liczonej od kalenicy dachu;

- 2) przy nadbudowie, rozbudowie i przebudowie budynków, dach budynku należy pokryć takim samym materiałem i w takim samym kolorze, jak pokrycie dachu istniejącego;

- 3) w kolorystyce budynków stosować:

a) na ścianach elewacji - odcienie kolorów pastelowych, z wyjątkiem koloru różowego, zielonego i niebieskiego,

b) pokrycia dachów - w odcieniach koloru czerwonego, brązowego lub czarnego;

- 4) zakazuje się:

- a) stosowania na elewacji budynków materiałów wykończeniowych z tworzyw sztucznych typu „siding”, stłuczki szklanej, fajansowej i lusterek,
 - b) wygradzania działek ogrodzeniami wykonanymi z prefabrykatów betonowych lub blachy, a także o powierzchni ażurowej mniejszej niż 50% i wysokości większej niż 1,2 m.
2. Na obszarze objętym planem, ustala się następujące zasady sytuowania reklam, szyldów i tablic informacyjnych:
- 1) zakazuje się sytuowania reklam, w rozumieniu §3 pkt 14, z wyjątkiem reklam tymczasowych umieszczonych na rusztowaniach w trakcie wykonywania robót budowlanych;
 - 2) na budynkach dopuszcza się sytuowanie szyldów o powierzchni nieprzekraczającej 5% powierzchni elewacji, na której są umieszczane;
 - 3) zakazuje się sytuowania tablic informacyjnych:
 - a) na terenie oznaczonym symbolem MN i MR,
 - b) o powierzchni większej niż 5m² i wysokości większej niż 4m,
 - c) bliżej niż 1m od chodnika i trasy rowerowej,
 - d) na drzewach oraz w promieniu rzutu ich korony.

§ 7.

1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- 1) w zasilaniu energetycznym budynków i w gospodarce komunalnej należy stosować paliwa niskoemisyjne lub urządzenia niskoemisyjne, zapewniające dotrzymanie obowiązujących norm emisji zanieczyszczeń, lub wykorzystać energię odnawialną, geotermalną lub słoneczną;
 - 2) zgodnie z przepisami odrębnymi, określającymi dopuszczalne poziomy hałasu, teren oznaczony symbolem:
 - a) MZ – jest terenem zabudowy zagrodowej,
 - b) MN - jest terenem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - c) MR – jest terenem rekreacyjno-wypoczynkowym;
 - 3) dla ochrony wód i ziemi, nakazuje się zabezpieczenie miejsc czasowego gromadzenia odpadów przed przedostaniem się do ziemi substancji mających negatywny wpływ na ich środowisko;
 - 4) powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone zagospodarować zielenią towarzyszącą, dostosowaną do warunków siedliskowych;
 - 5) obiekty elektroenergetyczne i telekomunikacyjne, będące źródłem niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego, nie mogą powodować przekroczenia obowiązujących standardów środowiskowych określonych w przepisach odrębnych.
2. Na terenie oznaczonym symbolem MZ obsada zwierząt gospodarczych i hodowlanych nie może być większa niż 10 DJP.
3. Dopuszcza się zmianę ukształtowania powierzchni terenów oznaczonych symbolem ZL i ZLp, w tym poprzez eksploatację oraz deponowanie niezanieczyszczonych mas ziemnych lub skalnych.

§ 8.

1. Obszar objęty planem położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Lasy Strobrowsko-Turawskie.
2. Dla obszaru objętego planem obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia określone rozporządzeniem Wojewody Opolskiego w sprawie obszarów chronionego krajobrazu, w szczególności nową zabudowę należy kształtować w nawiązaniu do tradycji regionalnej w formie, kształcie i detalu architektonicznym, w tym utrzymać gabaryty, skalę i materiały wykończeniowe historycznej zabudowy wsi.
3. W przypadku dokonania odkrycia, podczas realizacji inwestycji, kopalnych szczątków roślin lub zwierząt, należy niezwłocznie podjąć działania zgodne z przepisami odrębnymi ustawy o ochronie przyrody.

§ 9.

1. Na rysunku planu ustala się korytarz techniczny napowietrznej linii elektroenergetycznej SN o szerokości 5m, po obu stronach rzutu poziomego skrajnych przewodów linii.
2. W korytarzu technicznym, o którym mowa w ust.1, zakazuje się sytuowania:
 - 1) łatwo dostępnych dla ludzi elementów małej architektury i budowli o wysokości większej niż 1,5m;
 - 2) drzew i krzewów o wysokości większej niż 3m.

§ 10.

1. Ustala się następujące zasady modernizacji i rozbudowy układu dróg na obszarze objętym planem:
 - 1) na rysunku planu wyznacza się rezerwę terenu pod rozbudowę gminnej drogi publicznej, w pasie o szerokości 7,5 m od osi istniejącej jezdni;
 - 2) planuje się drogi wewnętrzne, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczone symbolem 1KDW i 2KDW;
 - 3) dopuszcza się sytuowanie dróg wewnętrznych, nie wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, zapewniających dojazd do gruntów rolnych lub leśnych.
2. W rezerwie terenu pod drogę, o której mowa w ust. 1 pkt 1, zakazuje się dokonywania zmian sposobu użytkowania i zagospodarowania, które mogą uniemożliwić lub utrudnić realizację inwestycji drogowych, w szczególności budowy ogrodzeń.
3. Parametry i zasady zagospodarowania dróg, o których mowa w ust. 1 pkt 2, ustalono w przepisach szczegółowych planu.
4. Nowe drogi wewnętrzne, o których mowa w ust. 1 pkt 3, zapewniające dojazd do gruntów rolnych lub leśnych, wykonać o szerokości pasa drogowego od 5m do 8m.

§ 11.

1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy sieci uzbrojenia na obszarze objętym planem:
 - 1) zaopatrzenie w wodę - z komunalnej sieci wodociągowej lub z indywidualnych ujęć wody, sytuowanych na działce;
 - 2) sieć wodociagową projektować i budować zapewniając zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych, w ilości i na zasadach określonych przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej;
 - 3) odprowadzenie ścieków bytowych na przydomową biologiczno-mechaniczną, sterowaną oczyszczalnię ścieków, w przypadku gdy ilość ścieków nie przekracza 5m³ na dobę, z zastrzeżeniem pkt 4;
 - 4) dopuszcza się gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych, pod warunkiem zapewnienia ich odbioru i oczyszczenia na oczyszczalni ścieków;
 - 5) ścieki opadowe i roztopowe:
 - a) z powierzchni zanieczyszczonych należy oczyścić, przed wprowadzeniem do wód lub do ziemi,
 - b) z powierzchni niezanieczyszczonych można odprowadzić do wód lub do ziemi bez oczyszczenia,
 - c) czyste można retencjonować na obszarze objętym planem oraz wykorzystywać je do nawadniania terenów zieleni towarzyszącej;
 - 6) zaopatrzenie w energię elektryczną - z sieci średniego i niskiego napięcia;
 - 7) zaopatrzenie w ciepło - ze źródeł indywidualnych, z zastrzeżeniem §7 ust. 1 pkt 1;
 - 8) zaopatrzenie w gaz do celów bytowych i grzewczych - ze zbiorników stacjonarnych;
 - 9) dostęp do usług telekomunikacyjnych poprzez rozbudowę infrastruktury telekomunikacyjnej i telefonią komórkową.
2. Na obszarze objętym planem dopuszcza się:
 - 1) budowę sieci uzbrojenia wyłącznie jako podziemnych;

- 2) lokalizację stacji transformatorowych na terenie oznaczonym symbolem KS, w przypadku wystąpienia indywidualnych potrzeb, których nie zaspokoi istniejący system zaopatrzenia w energię elektryczną;
- 3) wykorzystanie energii elektrycznej do celów grzewczych;
- 4) budowę infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu.

§ 12.

1. Odpady bytowe oraz inne niż niebezpieczne, odprowadzić stosując zasady segregacji u źródła, zgodnie z wojewódzkim planem gospodarki odpadami.
2. Odpady niebezpieczne, wytworzone podczas budowy i eksploatacji obiektów budowlanych, przekazać upoważnionej jednostce do wykorzystania gospodarczego lub do unieszkodliwienia.
3. Osady ściekowe, zgromadzone w osadnikach przydomowych oczyszczalni ścieków, powstające podczas eksploatacji oczyszczalni, odprowadzić na właściwe składowisko odpadów.
4. Niezanieczyszczone masy ziemne i skalne, usuwane lub przemieszczane w związku z budową obiektów budowlanych na obszarze objętym planem, wykorzystać do ukształtowania terenu inwestycji lub gospodarczo, w miejscach wskazanych przez wójta gminy.

DZIAŁ II. PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

Przeznaczenie terenów oraz zasady kształtowania ich zabudowy i zagospodarowania

§ 13.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MZ** ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa zagrodowa;
 - 2) uzupełniające - agroturystyka.
2. W ramach przeznaczenia terenów, o których mowa w ust. 1, zakazuje się sytuowania przeznaczenia uzupełniającego niezależnie od zabudowy zagrodowej.
3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) na działce sytuować min 2 miejsca do parkowania samochodów w formie parkingu otwartego, garażu wbudowanego lub w budynku gospodarczym;
 - 2) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych w odległości od 1,5m do 3m od granicy działki;
 - 3) wskaźnik intensywności zabudowy – max 0,80;
 - 4) wskaźnik zabudowy – max 50% powierzchni działki;
 - 5) teren biologicznie czynny – min 20% powierzchni działki;
 - 6) linia zabudowy budynków mieszkalnych, nieprzekraczalna – 6m od gminnej drogi publicznej, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 7) gabaryty budynków - do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe;
 - 8) wysokości:
 - a) budynków – do 4,5m do górnej krawędzi elewacji frontowej i max 9,0m do kalenicy dachu,
 - b) pozostałych obiektów budowlanych – do 9,0m do najwyższej położonego punktu;
 - 9) geometria dachów budynków:
 - a) mieszkalnych - dach wysoki o połaciach symetrycznych, o kalenicy sytuowanej prostopadle do frontu działki,
 - b) gospodarczych – dach o kątach nachylenia do 45°.

4. Podział na działki wykonać przy zachowaniu następujących parametrów:

- 1) powierzchnia działki – min 900 m²;
- 2) front działki – min 30m;
- 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do drogi - od 60° do 90°.

§ 14.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MN** i **2MN** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) uzupełniające - zabudowa rekreacyjna.

2. W ramach przeznaczenia terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się sytuowanie przeznaczenia uzupełniającego niezależnie od przeznaczenia podstawowego, na wydzielonych działkach o łącznej powierzchni nieprzekraczającej 50% powierzchni terenu.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) na działce sytuować min 2 miejsca do parkowania samochodów w formie parkingu otwartego, garażu wbudowanego lub w budynku gospodarczym;
- 2) dopuszcza się sytuowanie:
 - a) jednego wolnostojącego budynku gospodarczego o powierzchni zabudowy do 50m²,
 - b) budynków gospodarczych w odległości od 1,5m do 3m od granicy działki;
- 3) od ściany budynku do linii rozgraniczającej terenu oznaczonego symbolem ZL zachować odległość wymaganą przepisami odrębnymi w zakresie warunków technicznych sytuowania budynków – jak od granicy lasu;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy – min 0,15 i max 0,40;
- 5) wskaźnik zabudowy – max 30% powierzchni działki;
- 6) teren biologicznie czynny – min 50% powierzchni działki;
- 7) linia zabudowy budynków mieszkalnych i rekreacji indywidualnej, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) obowiązująca – 6m lub 10m od drogi 1KDW,
 - b) nieprzekraczalna – 6m od drogi 1KDW;
- 8) gabaryty budynków - do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe;
- 9) wysokości budynków:
 - a) mieszkalnych i rekreacji indywidualnej – od 3,5m do 4,5m do górnej krawędzi elewacji frontowej i max 9,0m do kalenicy dachu,
 - b) wolnostojących gospodarczych – do 3m do górnej krawędzi ściany zewnętrznej i max 6m do kalenicy dachu;
- 10) geometria dachów – dach wysoki o połaciach symetrycznych, na budynkach mieszkalnych o kalenicy sytuowanej równoległe do frontu działki.

4. Podział na działki wykonać zgodnie z rysunkiem planu lub przy zachowaniu następujących parametrów:

- 1) powierzchnia działki – min 700 m², max 1400m²;
- 2) front działki – min 20m;
- 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do drogi - 90°.

§ 15.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MR** ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowa rekreacyjna.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) na działce sytuować min 2 miejsca do parkowania samochodów w formie parkingu otwartego lub garażu wbudowanego;
 - 2) zakazuje się sytuowania wolnostojących budynków gospodarczych;
 - 3) od ściany budynku do linii rozgraniczającej terenu oznaczonego symbolem ZL zachować odległość wymaganą przepisami odrębnymi w zakresie warunków technicznych sytuowania budynków – jak od granicy lasu;
 - 4) wskaźnik intensywności zabudowy – min 0,1 i max 0,25;
 - 5) wskaźnik zabudowy – max 20% powierzchni działki;
 - 6) teren biologicznie czynny – min 60% powierzchni działki;
 - 7) linia zabudowy budynków rekreacji indywidualnej, nieprzekraczalna: 6m lub 14m od drogi 2KDW, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 8) gabaryty budynków - do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe;
 - 9) wysokości budynków – od 3,5m do 4,5m do górnej krawędzi elewacji frontowej oraz max 9,0m do kalenicy dachu;
 - 10) geometria dachów – dach wysoki o połaciach symetrycznych, o kalenicy sytuowanej równoległe do frontu działki.
3. Podział na działki wykonać zgodnie z rysunkiem planu lub przy zachowaniu następujących parametrów:
- 1) powierzchnia działki – min 700 m², max 1400m²;
 - 2) front działki – min 20m;
 - 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do drogi - 90°.

§ 16.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **RR** ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe - uprawy rolne;
 - 2) uzupełniające - lasy i zalesienia, wody.
2. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się sytuowanie przeznaczenia uzupełniającego niezależnie od przeznaczenia podstawowego.
3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) zakazuje się sytuowania zabudowy;
 - 2) nakazuje się ochronę istniejących zadrzewień i zakrzewień śródpolnych.

§ 17.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZP** ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe – zieleń urządzona;
 - 2) uzupełniające – urządzenia sportu i rekreacji.
2. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1, zakazuje się sytuowania przeznaczenia uzupełniającego niezależnie od przeznaczenia podstawowego.
3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy terenu:
 - 1) zakazuje się sytuowania zabudowy;
 - 2) zieleń towarzyszącą sytuować w formach komponowanych, z uwzględnieniem wymogów §9;
 - 3) teren biologicznie czynny – min 40%.

§ 18.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZL** ustala się przeznaczenie podstawowe- lasy i zalesienia.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) zakazuje się sytuowania zabudowy;
 - 2) lasy kształtować gatunkami roślin zgodnych z siedliskiem.

§ 19.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZLp** ustala się przeznaczenie podstawowe – lasy i zalesienia.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) zakazuje się sytuowania zabudowy;
 - 2) lasy kształtować gatunkami roślin zgodnych z siedliskiem.

§ 20.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KS** ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe - urządzenia parkowania;
 - 2) uzupełniające – urządzenia elektroenergetyczne.
2. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się sytuowanie przeznaczenia uzupełniającego niezależnie od przeznaczenia podstawowego, na działce o powierzchni nie większej niż 5% powierzchni terenu.
3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) zakazuje się sytuowania zabudowy;
 - 2) miejsca parkingowe dla samochodów sytuować jako parking otwarty;
 - 3) zieleń towarzyszącą sytuować w formach komponowanych, z uwzględnieniem wymogów §9;
 - 4) dopuszcza się sytuowanie miejsc na pojemniki lub kontenery do selektywnego zbierania odpadów bytowych;
 - 5) teren biologicznie czynny – min 20% powierzchni terenu.

§ 21.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDW** ustala się przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) droga klasy dojazdowej (D);
 - 2) szerokość pasa drogowego – 10 m;
 - 3) w pasie drogowym sytuować pojedyncze drzewa lub grupę drzew, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 4) dopuszcza się sytuowanie przyulicznych zatok postojowych dla samochodów osobowych.

§ 22.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KDW** ustala się przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) droga zapewniająca dojazd i dojazd do budynków, spełniająca wymogi drogi pożarowej;
 - 2) szerokość pasa drogowego – 6 m;
 - 3) zakazuje się:

- a) sytuowania przyulicznych zatok postojowych dla samochodów,
 - b) wyodrębniania krawężnikami pasów ruchu kołowego i pieszego;
- 4) drogę nie zapewniającą przejazdu bez zawracania, zakończyć placem manewrowym o wymiarach zgodnych z przepisami odrębnymi w zakresie dróg pożarowych.

DZIAŁ III. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 23.

W pasie terenu stanowiącym rezerwę terenu pod rozbudowę gminnej drogi publicznej:

- 1) dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów oznaczonych symbolami MZ, KS i ZP, jako zieleni nieurządzonej;
- 2) zakazuje się budowy ogrodzeń i sytuowania elementów małej architektury.

§ 24.

1. Ustala się wysokość stawki procentowej, na podstawie której określa się opłatę w przypadku zbycia nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu, dla terenu oznaczonego symbolem:

- 1) ZP, 1KDW i 2KDW - 10%;
- 2) MZ i KS – 15%;
- 3) 1MN, 2MN i MR – 20%.

2. Ustala się stawkę procentową o wysokości 0% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem RR, ZL i ZLp, ponieważ plan nie powoduje wzrostu wartości nieruchomości na tych terenach.

§ 25.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zębowice.

§ 26.

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

Przewodnicząca Rady Gminy
Zębowice

Gabriela Buczek

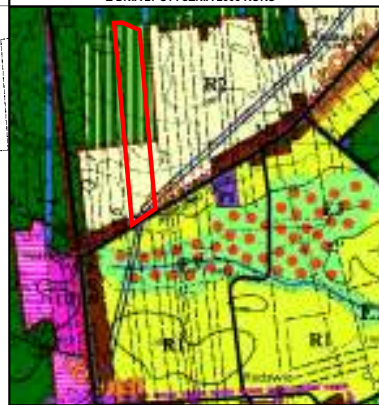
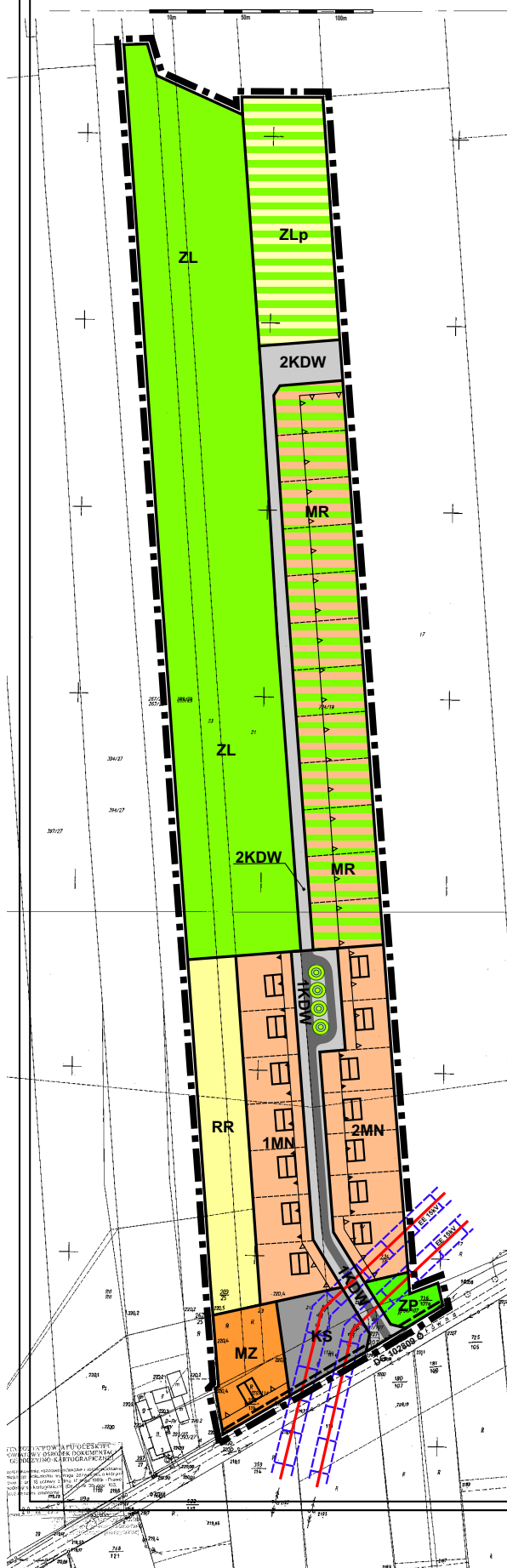


**MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA OBSZARU POŁOŻONEGO NA GRUNTACH
WSI RADAWIE SKALA POMNIEJSZONA DO CELÓW PUBLIKACJI**

NINIEJSZY RYSUNEK
STANOWI ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXIII/299/2014
RADY GMINY ZEBOWICE
z dnia 29 kwietnia 2014 r.



WYRYS ZE STUDIUM UCHWALONEGO UCHWAŁĄ
NR XXIII/155/05 RADY GMINY W ZEBOWICACH
Z DNIA 27 STYCZNIA 2005 ROKU



OBSZAR OBJĘTY PLANEM

OZNACZENIA



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

PRZEZNACZENIE TERENÓW



MZ TERENY ZABUDOWY WIEJSKIEJ



MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
JEDNORODZINNEJ



MR TERENY ZABUDOWY REKREACYJNEJ



RR TERENY ROLNICZE



ZP TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ



ZL TERENY LASÓW



ZLp TERENY PLANOWANYCH ZALESIEŃ



KS TERENY URZĄDZEŃ KOMUNIKACJI



KDW TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH

OCHRONA ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU



OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU LASY
STOBRAWSKO - TURAWSKIE (OBEJMUJĄCY
CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM)



POJEDYNCZE DRZEWA LUB GRUPA DRZEW
- PLANOWANE

**ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY
I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW**



LINIE RÓZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM
PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH
ZAGOSPODAROWANIA



LINIE ZABUDOWY - OBOWIĄZUJĄCE



LINIE ZABUDOWY - NIEPRZEKRACZALNE



OBOWIĄZUJĄCY SPOSÓB SYTUOWANIA
GŁÓWNEJ KALENICY DACHU



POSTULOWANY SPOSÓB SYTUOWANIA
BUDYNKÓW

SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW



WYKRYTYCZNE TECHNICZNY NAPIĘCIOWEJ
SIŁY ELEKTROENERGETYCZNEJ SN

OZNACZENIA POZOSTAŁE



POSTULOWANE GRANICE WEWNĘTRZNYCH
PODZIAŁÓW GEODEZYJNYCH



REZERWA TERENU POD ROZBUDOWĘ GMINNEJ
DRÓGI PUBLICZNEJ



POSTULOWANY PRZEBIEG JEZDNI



ISTNIEJĄCA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA SN
RELACJI (GPZ BIERZĄDZANY - PUNKT ZASILAJĄCY
RADAWIE)

Autorska Pracownia Architektury i Urbanistyki
AUTOR mgr inż. arch. Maria Oleśczak
45-837 OPOLE ul. Wrocławska 107 p. 3
tel. (77) 544 92 87 lub 684 652 153

Wszystkie dane techniczne i dane geodezyjne
nie są zgodne z aktualnym stanem faktycznym
i nie gwarantujemy ich poprawności. Wszelkie
zmiany i uzupełnienia będą dokonywane
na podstawie danych i informacji otrzymanych
od inwestora lub innych podmiotów.

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXII/289/2014
Rady Gminy Zębowice
z dnia 29 kwietnia 2014 r.

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego na gruntach wsi Radawie

Na podstawie art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (j.t.Dz.U.2012.647 ze zmianami: Dz. U. z 2012 r. poz. 951 i poz. 1445 oraz z 2013 r. poz. 21, poz. 405 i poz. 1238), Rada Gminy Zębowice, po uprzednim zapoznaniu się z listą uwag i sposobem ich rozpatrzenia przez Wójta Gminy Zębowice, **NIE UWZGLĘDNI**a następującej uwagi wniesionej do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego na gruntach wsi Radawie, dotyczącej:

1) zmniejszenia stawki procentowej opłaty planistycznej, ustalonej dla terenu oznaczonego symbolem 1MN, 2MN i MR, z 30% na 10%.

Przewodnicząca Rady Gminy
Zębowice

Gabriela Buczek

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXII/289/2014

Rady Gminy Zębowice

z dnia 29 kwietnia 2014 r.

ROZSTRZYGNĘCIE

o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (j.t.Dz.U.2012.647 ze zmianami: Dz. U. z 2012 r. poz. 951 i poz. 1445 oraz z 2013 r. poz. 21, poz. 405 i poz. 1238), w związku z art. 7 ust.1 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku *o samorządzie gminnym* (j.t.Dz.U.2013.594 ze zmianami Dz. U. z 2013 r. poz. 645 i 1318) i art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. *o finansach publicznych* (j.t.Dz.U.2013.885 ze zmianami: Dz. U. z 2013 r. poz. 938 i 1646), Rada Gminy Zębowice rozstrzyga o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiących zadania własne gminy, oraz o zasadach ich finansowania:

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego na gruntach wsi Radawie, obejmują rozbudowę sieci wodociągowej o odcinek o długości ok. 300m.

2. Inwestycja z zakresu infrastruktury technicznej, o której mowa w pkt 1, będzie finansowana z budżetu gminy, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej, lub też finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. *o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków* (j.t.Dz.U.2006.123.858 ze zm.) ze środków Zakładu Gospodarki Komunalnej i Wodociągów w całości lub w części z budżetu gminy, w oparciu o uchwalone przez Radę Gminy Zębowice wieloletnie plany rozwoju i przebudowy urządzeń wodociągowo-kanalizacyjnych.

Przewodnicząca Rady Gminy
Zębowice

Gabriela Buczek

UZASADNIENIE

Dnia 23 października 2012 roku Rada Gminy Zębówice podjęła uchwałę Nr XVIII/168/2012 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego na gruntach wsi Radawie, obejmującego działki o nr ewid. gruntu: 734/19, 736/107, 737/107, 21, 23, 111a, 269/25 i 359/114, km. 3. Procedura planistyczna prowadzona była w myśl przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (j.t.Dz.U.2012.647 ze zm.).

Prace nad planem miejscowym zostały podjęte w celu zapewnienia rozwoju funkcji rekreacyjno-mieszkaniowej wsi Radawie, poprzez wyznaczenie nowych terenów pod zabudowę rekreacji indywidualnej oraz zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, co związane jest realizacją polityki przestrzennej gminy przyjętej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zębówice.

Prace nad projektem planu rozpoczęto w kwietniu 2013 roku ogłaszając i obwieszczając o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego na gruntach wsi Radawie. W ustalonym w ogłoszeniach i obwieszczeniach terminie do dnia 24 maja 2013 roku wpłynęły wnioski od organów opiniujących i uzgadniających projekt planu, o których mowa w art. 17 pkt 6 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz jeden wniosek od osoby fizycznej. Wniosek ten dotyczył przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz letniskową dz. nr 734/19, 736/107 i 737/107, z dopuszczeniem wydzielenia działek o powierzchni powyżej 6 ar oraz wydzielenia drogi na działkach 734/19 i 21. Wnioski złożone przez ww. organy i instytucje właściwe do opiniowania i uzgadniania projektu planu zostały uwzględnione, stosownie do problematyki obszaru objętego planem i obowiązujących przepisów odrębnych. Z kolei wniosek złożony przez osobę fizyczną uwzględniono częściowo.

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego na gruntach wsi Radawie nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zębówice”, zatwierdzonego uchwałą Nr XXIII/155/05 Rady Gminy Zębówice z dnia 27 stycznia 2005 r., zgodnie z którym obszar objęty planem położony jest w obrębie obszaru rolnego (R2) o małej przydatności dla rolnictwa, dopuszczonego do zabudowy. Uwarunkowania środowiskowe, w szczególności niskie klasy bonitacyjne gruntów rolnych (V-VI), istniejące zalesienia oraz położenie w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Lasy Stobrawsko-Turawskie, a także nieznaczna powierzchnia (ok. 7,4 ha) oraz kształt obszaru objętego planem stanowiły czynnik determinujący przyjęte w projekcie planu rozwiązania przestrzenne.

Działając zgodnie z wymogami ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (j.t.Dz.U.2013.23 ze zm.) Wójt Gminy Zębówice, sporządzający projekt ww. dokumentu, pismem Nr ROG.6721.1.2013 z dnia 24.04.2013 roku wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Opolu oraz do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Oleśnie o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko, a także zapewnił udział społeczeństwa w opracowaniu ww. dokumentu

zgodnie z wymogami art. 39 ww. ustawy. Uzgodniony zakres prognozy przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Opolu pismem nr WOOŚ.411.41.2013.KM/MD z dnia 09 maja 2013 roku oraz przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Oleśnie pismem NZ/AC-4321-2/13 z dnia 06 maja 2013 roku obejmował wymagania art. 51 ust. 2 oraz art. 52 ust. 1 i ust. 2 ww. ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie (..).

Prognoza oddziaływania projektu planu na środowisko była sporządzona w pełnym zakresie, równoległe z projektem planu. Rozwiązania przyjęte w projekcie planu uznano za optymalne dla kształtowania walorów przyrody i krajobrazu oraz ochrony środowiska przyrodniczego, a także odpowiednie dla minimalizacji negatywnych oddziaływań. W prognozie oddziaływania na środowisko nie zaproponowano alternatywnych rozwiązań do ustaleń zawartych w projekcie planu, mających na celu przeciwdziałanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych skutków wpływu na przedmiot ochrony, ponieważ nie zidentyfikowano znaczących negatywnych oddziaływań ustaleń planu na środowisko, w szczególności na przedmiot ochrony Natura 2000. Realizacja zabudowy rekreacyjnej i mieszkaniowej nie jest identyfikowana ze znaczącym oddziaływaniem na środowisko, w szczególności, kiedy odbywa się na terenach bez znaczenia dla ochrony walorów przyrodniczych. Ocena stanu zagrożenia środowiska przyrodniczego obszaru objętego planem i terenów przyległych pozwoliła uznać, że zasięg przestrzenny obszaru planu pokrywa się z zasięgiem przestrzennym jego negatywnego oddziaływania na środowisko przyrodnicze. Oddziaływania te mają bowiem charakter przestrzenny, ale lokalny, stąd ich zasięg przestrzenny jest także lokalny. Nie stwierdzono występowania negatywnych oddziaływań projektu planu na cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym. Obszar objęty planem położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Lasy Stobrawsko-Turawskie, ale plan uwzględnia zasady ochrony określone rozporządzeniem Nr 0151/P/16/2006 Wojewody Opolskiego z dnia 8 maja 2006 roku w sprawie obszarów chronionego krajobrazu. Projekt planu nie wymagał przeprowadzenia postępowania w sprawie transgranicznego oddziaływania na środowisko, w związku z brakiem takiego oddziaływania.

Zgodnie z wymogami art. 17 pkt 6 ww. ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* projekt planu uzyskał wymagane opinie i uzgodnienia właściwych organów oraz instytucji, w szczególności zgodnie z wymogami art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o *udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (j.t.Dz.U.2013.23 ze zm.) uzyskał pozytywną opinię Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Oleśnie (pismo nr NZ/AC-4321-6/13 z dnia 13 grudnia 2013 r.) oraz Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Opolu (pismo nr WOOŚ.410.179.2013.MH z dnia 04.12.2013r.), który wniósł uwagi do prognozy dot.:

- a) rozdziału 10, zalecając przeanalizowanie i ocenę konkretnych celów ochrony środowiska ustanowionych w konkretnych dokumentach wyższych szczebli;
- b) przewidywanych metod analiz skutków realizacji postanowień projektowanego planu oraz częstotliwość ich przeprowadzenia;
- c) ocenionej skali oddziaływania na wody powierzchniowe i podziemne;
- d) projektowanego obszaru Natura 2000 – Dolina Budkowiczanki.

Zapisy prognozy oddziaływania ustaleń projektu planu na środowisko zostały pod tym kątem częściowo zweryfikowane.

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na

środowisko w dniach od 20 stycznia 2012 roku do 21 lutego 2014 roku. Dyskusja publiczna nad przyjętym w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się dnia 7 lutego 2014 roku. W trakcie wyłożenia projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, a także po zakończeniu okresu wyłożenia do dnia 8 marca 2014 roku, jedna osoba fizyczna wniosła uwagę, dotyczącą zmniejszenia stawki procentowej opłaty planistycznej, ustalonej w planie dla terenów oznaczonych symbolem 1MN, 2MN i MR, z 30 na 10%. Nie wpłynęły żadne wnioski i uwagi zainteresowanych udziałem w postępowaniu w sprawie strategicznej oceny oddziaływania projektu planu miejscowego na środowisko.

Projekt planu wyznacza nowe tereny pod zabudowę rekreacji indywidualnej oraz zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Prognoza finansowa wykazała, że uchwalenie planu, spowoduje wzrost dochodów gminy z tytułu podatku od sprzedaży gruntów objętych zmianą przeznaczenia oraz przewidywanej zabudowy nowych terenów, powodującej wzrost wielkości wpłacanego podatku od nieruchomości. Koszty realizacji infrastruktury technicznej, stanowiącej zadanie własne gminy, obejmującej budowę odcinka sieci wodociągowej o długości ok. 300m, zostaną pokryte z podatków od nieruchomości w dłuższym czasie.

Przewodnicząca Rady Gminy Zębowice

Gabriela Buczek