

**Uchwała NR VI/58/2003**  
**Rady Gminy w Polskiej Cerekwi**  
**z dnia 27 czerwca 2003 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**północno-zachodniej części wsi Zakrzów.**

Na podstawie art. 26 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst Dz. U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm. Dz. U. Nr 41, poz.412 i Nr 111, poz.1279, z 2000 r. Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz. 1157 i Nr 120, poz. 1268, z 2001 r. Nr 5, poz. 42, Nr 14, poz. 124, Nr 100, poz. 1085, Nr 115, poz.1229 i Nr 154, poz. 1804 oraz z 2002r. Nr 25, poz. 253, Nr 113, poz. 984 i Nr 130, poz. 1112), Rada Gminy w Polskiej Cerekwi uchwala, co następuje:

**§ 1.**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla północno-zachodniej części wsi Zakrzów, obejmujący zabytkowy zespół pałacowo-parkowy oraz tereny położone po północno-zachodniej stronie zabudowy wsi Zakrzów, zwany w dalszej części uchwały planem.
2. Ustalenia planu są zgodne z kierunkami zagospodarowania przestrzennego oraz zasadami polityki przestrzennej gminy Polska Cerekiew, przyjętymi przez Radę Gminy w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Polska Cerekiew”.

**§ 2.**

1. Przedmiotem ustaleń planu są :
  - 1) tereny produkcji rolnej i leśnej , oznaczone na rysunkach planu symbolem:
    - a) RP – teren użytków rolnych,
    - b) R(US) – rezerwa terenu pod usługi sportu i rekreacji,
    - c) RL – teren zadrzewień,
  - 2) tereny usług, sportu, rekreacji i wypoczynku, oznaczone na rysunkach planu symbolem:
    - a) ZS – teren zieleni parkowej,
    - b) ZP – teren zabytkowego zespołu pałacowo-parkowego,
    - c) ZI – teren zieleni izolacyjnej,
    - d) US – teren usług sportu i rekreacji,
    - e) USK.1., USK.2. USK.3. – teren usług sportów kwalifikowanych i rekreacyjnych,
    - f) UT – teren obsługi ruchu turystycznego,
  - 3) tereny mieszkalnictwa, oznaczone na rysunkach planu symbolem:
    - a) MN – teren mieszkalnictwa jednorodzinnego,
  - 4) tereny produkcji i działalności gospodarczej, oznaczone na rysunkach planu symbolem:
    - a) PS – teren przemysłowo-składowy,
    - b) KS – teren obsługi komunikacji samochodowej,
  - 5) tereny infrastruktury i komunikacji, oznaczone na rysunkach planu symbolem:
    - a) IW – teren zaopatrzenia w wodę,
    - b) IE – teren zaopatrzenia w energię elektryczną,
    - c) KP – teren urządzeń komunikacji,
    - d) KG, KL – teren tras komunikacji drogowej,
    - e) CP – teren komunikacji pieszej.
2. Do czasu zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się dotychczasowy sposób ich użytkowania i zagospodarowania, o ile nie jest on sprzeczny i docelowo nie uniemożliwi zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami niniejszego planu.

**§ 3.**

Ustalenia planu zostały wyrażone w postaci:

- 1) treści niniejszej uchwały, zawierającej ustalenia w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego, przeznaczenia terenów, zasad i standardów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oraz zasad wyposażenia w infrastrukturę techniczną.
- 2) rysunków planu sporządzonych na:
  - a) mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1 : 5.000, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
  - b) mapie ewidencji gruntów w skali 1 : 2.500, stanowiącej załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

#### § 4.

1. Obowiązującymi ustaleniami, zawartymi na rysunkach planu są następujące oznaczenia graficzne:
  - a) granica opracowania,
  - b) ściśle określone linie rozgraniczające tereny o różnych rodzajach przeznaczenia i różnych warunkach zabudowy i zagospodarowania,
  - c) orientacyjne linie rozgraniczające tereny o różnych rodzajach przeznaczenia i różnych warunkach zabudowy i zagospodarowania,
  - d) obowiązujące oraz nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - e) granice ochrony konserwatorskiej i ekologicznej zabytkowego zespołu pałacowo-parkowego,
  - f) obiekty wpisane do rejestru zabytków,
  - g) pomniki przyrody ożywionej,
  - h) pojedyncze drzewa i ciągi drzew – chronione,
  - i) strefa ochrony zasobów wodnych,
  - j) obniżenie dolinne-zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi,
  - k) strefa ochrony zasobów wodnych,
  - l) symbole terenów funkcjonalnych.
2. Pozostałe, nie wymienione w ust. 1 elementy rysunków planu, mają charakter informacyjny.
3. Przebieg linii rozgraniczających tereny o różnych rodzajach przeznaczenia – ściśle określonych, nie podlega zmianom. Dopuszcza się zmianę przebiegu linii rozgraniczających orientacyjnych.
4. Przy zagospodarowaniu terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi oprócz ustaleń niniejszego planu obowiązują przepisy szczególne.

#### § 5.

Ilekrót w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o :

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w § 1 uchwały,
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu wykonany na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1 : 5.000 , stanowiący załącznik nr 1, lub na mapie ewidencji gruntów w skali 1 : 2.500, stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej uchwały,
- 3) **przepisach szczególnych** – należy przez to rozumieć, obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz Normy Polskie i Normy Branżowe,
- 4) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 5) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć, inne niż podstawowe rodzaje przeznaczenia, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- 6) **intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający nieprzekraczalny, procentowy udział powierzchni zabudowanej do wielkości działki budowlanej, będącej we władaniu właściciela/inwestora, lub do terenu funkcjonalnego oznaczonego symbolem - zgodnie z ustaleniami planu,
- 7) **intensywności zainwestowania** – należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający nieprzekraczalny, procentowy udział powierzchni zabudowanej oraz przeznaczonych pod utwardzone dojścia i dojazdy do wielkości działki budowlanej, będącej we władaniu właściciela/inwestora, lub do terenu funkcjonalnego oznaczonego symbolem – zgodnie z ustaleniami planu,
- 8) **obowiązującej linii zabudowy** – to obowiązek sytuowania obiektów przeznaczenia podstawowego na linii zabudowy, określonej rysunkiem planu lub treścią uchwały,
- 9) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – to zakaz sytuowania wszelkich obiektów kubaturowych

bliżej krawędzi jezdni lub granicy pasa drogowego, niż pozwala na to ustalona rysunkiem planu lub treścią uchwały, nieprzekraczalna linia zabudowy,

- 10) **ograniczonej działalności gospodarczej** - należy przez to rozumieć nieuciążliwą działalność gospodarczą (zarobkową), prowadzoną wyłącznie przez mieszkańców/właściciela w wydzielonych pomieszczeniach budynku mieszkalnego (z wykluczeniem terenu), nie powodującą:
  - a) ruchu samochodów transportowych o nośności powyżej 1,5 t. oraz ich parkowania na terenie działki lub sąsiedniej ulicy publicznej,
  - b) wzmożonego (powyżej 5 kursów dziennie) ruchu samochodów osobowych,
- 11) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, zbiegających się w głównej kalenicy, z wyłączeniem kształtu lukarn i innych form doświetlenia poddasza użytkowego,
- 12) **elewacji frontowej** – należy przez to rozumieć elewację położoną od strony terenów publicznych (ulic, dróg), wyznaczonych rysunkiem planu.

#### § 6.

1. **RP – teren użytków rolnych, wyłączony z zabudowy**, z przeznaczeniem podstawowym pod pola uprawne.
2. **Przeznaczenie uzupełniające:**
  - 1) ogrody działkowe oraz uprawy wieloletnie,
  - 2) drogi transportu rolnego i sieci infrastruktury technicznej, które można lokalizować pod warunkiem prowadzenia ich z zachowaniem wymogów technicznych i środowiskowych, określonych w obowiązujących przepisach szczególnych, a w przypadku realizacji sieci podziemnych prowadzenia wszelkich prac ziemnych pod nadzorem archeologicznym.
3. **Dla terenu użytków rolnych (RP) ustala się:**
  - 1) **Zakaz:**
    - a) likwidacji istniejącej zieleni śródpolnej i przydrożnej,
    - b) lokalizacji budynków mieszkalnych oraz innych budynków i urządzeń wchodzących w skład gospodarstw rolnych, zakładów przetwórstwa rolno-spożywczego, a także wszelkich budynków i urządzeń służących bezpośrednio produkcji rolniczej uznanej za dział specjalny.
  - 2) **Przeznaczenie** terenu pod zabudowę nie związaną z rolnictwem, w świetle obowiązujących przepisów szczególnych, możliwe zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

#### § 7.

1. **R(US) – rezerwa terenu pod usługi sportu i rekreacji** – z przeznaczeniem podstawowym pod użytki rolne.
2. **Przeznaczenie uzupełniające:**
  - 1) drogi transportu rolnego,
  - 2) sieci infrastruktury technicznej, które można lokalizować pod warunkiem prowadzenia ich z zachowaniem wymogów technicznych i środowiskowych, określonych w obowiązujących przepisach szczególnych, a w przypadku realizacji sieci podziemnych prowadzenia wszelkich prac ziemnych pod nadzorem archeologicznym.
3. **Dla rezerwy terenu pod usługi sportu i rekreacji (R(US)) ustala się:**
- 3) **Zakaz** lokalizacji:
  - a) ogrodów działkowych oraz upraw wieloletnich,
  - b) sieci infrastruktury technicznej wymagających utworzenia stref technicznych i obszarów ograniczonego użytkowania,
  - c) budynków mieszkalnych oraz innych budynków i urządzeń wchodzących w skład gospodarstw rolnych, zakładów przetwórstwa rolno-spożywczego, a także wszelkich budynków i urządzeń służących bezpośrednio produkcji rolniczej uznanej za dział specjalny,
  - d) wszelkich obiektów i urządzeń uniemożliwiających lub utrudniających docelowe zagospodarowanie terenu pod usługi sportu i rekreacji.
- 4) **Przeznaczenie** terenu pod zabudowę nie związaną z rolnictwem, w świetle obowiązujących przepisów szczególnych, możliwe zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

## § 8.

1. **RL - teren zadrzewień, wyłączony z zabudowy**, z przeznaczeniem podstawowym pod istniejące zespoły zadrzewień o funkcji wodochronnej i glebochronnej.
2. **Przeznaczenie uzupełniające:**
  - a) drogi gospodarcze oraz komunikacyjne ciągi piesze, pod warunkiem stosowania nawierzchni z materiałów naturalnych,
  - b) podziemne sieci infrastruktury technicznej.
3. **Dla terenu zadrzewień (RL) ustala się:**
  - 1) **Zakaz:**
    - a) wygradzania terenu,
    - b) dokonywania całkowitej wycinki drzew,
    - c) wylewania nieczystości, składowania odpadów i lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej.
  - 2) **Obowiązek:**
    - a) zachowania dotychczasowego ukształtowania i pokrycia terenu,
    - b) ograniczenia użytkowania gospodarczego.

## § 9.

1. **ZS – teren zieleni parkowej**, z przeznaczeniem podstawowym pod zieleń niską i średnią, glebochronną.
2. **Przeznaczenie uzupełniające:**
  - 1) towarzyszące urządzenia rekreacji z małą architekturą,
  - 2) podziemne sieci infrastruktury technicznej, w tym oświetlenie terenu,
  - 3) niezbędne komunikacyjne ciągi piesze, które można realizować pod warunkiem prowadzenia w sposób zapobiegający erozji gleb.
3. **Dla terenu zieleni parkowej (ZS) ustala się:**
  - 1) **Zakaz** realizacji obiektów kubaturowych, dokonywania wtórnych podziałów własnościowych oraz wygradzania terenu.
  - 2) **Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:**
    - a) nieprzekraczalna intensywność zainwestowania – 30% powierzchni terenu,
    - b) wykonać komponowane nasadzenia zieleni niskiej i średniowysokiej,
    - c) zapewnić ekspozycję zabytkowego zespołu pałacowo-parkowego, oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP, oraz wysokie walory architektoniczne nawierzchni, obiektów i urządzeń, w tym szczególnie obiektów małej architektury i urządzeń technicznych (ławki, oświetlenie itp.).

## § 10.

1. **ZP – teren zabytkowego zespołu pałacowo-parkowego**, z przeznaczeniem podstawowym pod zabytkowy park krajobrazowy z pałacem o funkcji mieszkaniowo-usługowej, w tym szczególnie usług gastronomii, rozrywki, nauki, kultury i administracji oraz mieszkalnictwa i mieszkalnictwa zbiorowego.
2. **Przeznaczenie uzupełniające:**
  - 1) towarzyszące obiekty kubaturowe o funkcji mieszkalno-usługowej, w tym mieszkalnictwa zbiorowego oraz usług administracji i gastronomii,
  - 2) niezbędne budynki gospodarcze i garażowe na samochody osobowe,
  - 3) towarzyszące urządzenia rekreacji i wypoczynku z małą architekturą,
  - 4) urządzenia oraz podziemne sieci infrastruktury technicznej, z wyłączeniem anten nadawczych emitujących elektromagnetyczne promieniowanie niejonizujące,
  - 5) komunikacja wewnętrzna piesza i pieszo-jezdna, w tym niezbędne miejsca postojowe dla samochodów osobowych,
  - 6) podziemne obiekty i pomieszczenia służące obronie cywilnej,
  - 7) terenowe urządzenia sportów jeździeckich z widownią, które można lokalizować za zgodą i na warunkach określonych przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
3. **Dla terenu zabytkowego zespołu pałacowo-parkowego (ZP) ustala się:**
  - 1) **Zakaz:**

- a) dokonywania wtórnych podziałów własnościowych i wewnętrznego wygradzania terenu,
- b) naruszania historycznej kompozycji parku krajobrazowego,
- c) rozbudowy i nadbudowy neogotyckiego pałacu,
- d) realizacji obiektów o gabarytach większych niż gabaryty zabytkowego pałacu, w tym szczególnie konkurujących z nim kubaturą lub wystrojem architektonicznym.

## 2) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) intensywność zabudowy – zalecana dotychczasowa, określona powierzchnią zabudowy budynków istniejących na terenie,
- b) nieprzekraczalna wysokość pałacu – historyczna ilość kondygnacji nadziemnych,
- c) budynki pozostałe (istniejące i nowe) – łączna, nieprzekraczalna powierzchnia zabudowy max. 200% powierzchni zabudowy pałacu, nieprzekraczalna wysokość 2 kondygnacje nadziemne (w tym użytkowe poddasze), jednak nie więcej niż 4,5m od poziomu terenu do okapu dachu (z wyłączeniem budynków wyższych w stanie istniejącym, dla których dopuszcza się zachowanie dotychczasowej wysokości z możliwością jej niewielkiej zmiany przy nadbudowie o dach wysoki), kształt i pokrycie dachu dostosować do budynku pałacu,
- d) zapewnić wysokie walory architektoniczne naziemnych obiektów i urządzeń, w tym szczególnie budynków gospodarczych, małej architektury i urządzeń technicznych (oświetlenie, szafki instalacyjne itp.) – dostosować je do wymogów konserwatorskich,
- e) zachować elementy historycznej kompozycji parku, w tym szczególnie:
  - pozostałości ogrodu sytuowanego po zachodniej stronie pałacu oraz gazon o kształcie zbliżonym do elipsy o charakterze założenia regularnego, sytuowany po wschodniej stronie pałacu,
  - obrzeżną promenadę oraz rozchodzące się od pałacu łukami drogi i aleje,
  - aleję lipową z lip krymskich, prowadzącą do północno-zachodniej bramy parku,
  - współczesne obsadzenia dróg dojazdowych do pałacu żywotnikami zachodnimi i kępowymi nasadzeniami modrzewia,
  - ruiny kaplicy grobowej Eleonory hr. Von Haslingen, położonej w południowo-zachodnim narożniku parku,
  - pozostałości zabytków militarnych po II wojnie światowej, za zgodą i na warunkach określonych przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
- f) zaleca się powiązanie komunikacją pieszą terenu ZP z terenem KP, zlokalizowanym po południowej stronie parku.

## 3) Warunki ochrony środowiska:

- a) obowiązek zachowania zewnętrznego i wewnętrznego wystroju neogotyckiego pałacu w jego historycznej formie,
- b) obowiązek ochrony konserwatorskiej i ekologicznej zabytkowego założenia parku krajobrazowego; wszelkie prace budowlane prowadzone na jego terenie wymagają uzyskania opinii i zezwolenia właściwego organu państwowej służby ochrony zabytków; wszelkie prace ziemne w sąsiedztwie zabytkowego pałacu prowadzić pod nadzorem archeologicznym,
- c) obowiązek ochrony konserwatorskiej zabytkowego neobarokowego pałacu (rej. zab.) oraz obowiązek uzyskania, określonych przepisami szczególnymi, wytycznych konserwatorskich, uzgodnienia i zezwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na wszelkie prace projektowe i budowlane, prowadzone w obiekcie i otoczeniu zabytku,
- d) obowiązek ochrony konserwatorskiej drzew okazałych, godnych objęcia ochroną prawną w formie pomnika przyrody:
  - lipa szerokolistna (obwód pnia 3,7m, rozpiętość korony 14m, H=20m),
  - tulipanowiec amerykański (obwód pnia 1,9m, rozpiętość korony 8m, H=21m).
  - sosna czarna - szt. 2,
  - platan klonolistny - szt. 3,
  - jadlica Douglasa odmiana zielona – szt. 3
  - dąb wielkoowocowy i burgundzki,
  - buk pospolity - szt. 3,
  - lipa szerokolistna - szt. 1,
  - świerk ajański - szt. 1.
- e) dopuszczalny poziom hałasu, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i

zamieszkania zbiorowego, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

### § 11.

1. **ZI – teren zielni izolacyjnej**, z przeznaczeniem podstawowym pod zwartą zieleń izolacyjną komponowaną.
2. **Przeznaczenie uzupełniające:**
  - 1) urządzenia ochrony przed hałasem (ekrany akustyczne),
  - 2) urządzenia i podziemne sieci infrastruktury technicznej, z wyłączeniem anten emitujących elektromagnetyczne promieniowanie niejonizujące,
  - 3) urządzenia komunikacji pieszej oraz dojazdu gospodarcze do terenu USK.3..
3. **Dla terenu zielni izolacyjnej (ZI) ustala się:**
  - 1) **Zakaz** wycinki istniejącego drzewostanu w wieku powyżej 20 lat, z wyłączeniem cięć sanitarnych.
  - 2) **Obowiązek:**
    - a) zadrzewienia pasa o szerokości min. 5m zwartą zieleńią średniowysoką i wysoką, z dużym udziałem zimozielonej,
    - b) zapewnienia dojazdów do sąsiednich terenów rolnych.

### § 12.

1. **US - teren usług sportu i rekreacji**, z przeznaczeniem podstawowym pod wielofunkcyjny zespół terenowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych sportu kwalifikowanego i powszechnego, w tym szczególnie terenowe urządzenia treningowe, konkursowe i rekreacyjne dla sportów jeździeckich, wchodzące w skład olimpijskiego ośrodka sportowo-szkoleniowego, oraz urządzenia sportowe sportów powszechnych.
2. **Przeznaczenie uzupełniające:**
  - 1) pastwiska dla koni,
  - 2) zieleń urządzona z małą architekturą oraz urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe,
  - 3) towarzyszące obiekty socjalno-sanitarne,
  - 4) sztuczne zbiorniki wodne,
  - 5) podziemne sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, z wyłączeniem anten emitujących elektromagnetyczne promieniowanie niejonizujące,
  - 6) urządzenia komunikacji wewnętrznej, w tym szczególnie ciągi komunikacji pieszej i konnej.
3. **Dla terenu sportu i rekreacji (US) ustala się:**
  - 1) **Zakaz** lokalizacji:
    - a) obiektów kubaturowych w obniżeniu dolinnym terenu, oznaczonym na rysunku planu,
    - b) nowych ujęć wody na terenie strefy ochrony zasobów wodnych ujęcia komunalnego.
  - 2) **Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:**
    - a) intensywność zainwestowania – max 70% powierzchni działki inwestora,
    - b) intensywność zabudowy - max 10 % powierzchni działki inwestora,
    - c) nieprzekraczalna linia zabudowy dla obiektów kubaturowych od granicy pasa drogowego drogi KL –12m; ciągu pieszego CP –15m,
    - d) nieprzekraczalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje nadziemne (w tym użytkowe poddasze), lecz nie więcej niż 5m od poziomu terenu do okapu dachu, bryła horyzontalna, dach symetryczny – spadzisty , o kątach nachylenia połaci dachowych 20-45°,
    - e) zapewnić bezpośredni wjazd na teren z drogi KL oraz powiązania komunikacyjne ciągami pieszymi z terenem oznaczonym symbolem UT, USK.1. i USK.2..
    - f) w obniżeniu dolinnym terenu, oznaczonym na rysunku planu, sytuować pastwiska dla koni oraz zieleń parkową niską – komponowaną, o funkcji wodochronnej i glebochronnej; zaleca się częściowe odtworzenie kompozycji przestrzennej historycznych ogrodów zielarskich oraz ustala się obowiązek uwzględnienia w kompozycji zieleni ekspozycji zabytkowego zespołu pałacowo-parkowego, oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP, z terenu oznaczonego symbolem USK.2.,
    - g) zaleca się:
      - zapewnić program terenowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych umożliwiający wszechstronne i całoroczne ich wykorzystanie,

- przy lokalizacji urządzeń sportowo-widowiskowych oraz rekreacyjno-wypoczynkowych podział na strefę hałasu i strefę ciszy,
- racjonalne wykorzystanie terenu.

### 3) Warunki ochrony środowiska:

- a) przedsięwzięcie mogące znacząco oddziaływać na środowisko wymaga przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania, zgodnie z przepisami szczególnymi – wnioski i uwagi należy uwzględnić w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
- b) glebę z terenu inwestycji wykorzystać gospodarczo,
- c) dopuszczalny poziom hałasu na terenie, jak dla terenów wypoczynkowo-rekreacyjnych poza miastem, zgodnie z przepisami szczególnymi,
- d) ustala się ochronę konserwatorską drzew w wieku powyżej 20 lat usytuowanych wzdłuż ciągu pieszego CP - dopuszcza się tylko cięcia sanitarne,
- e) roboty ziemne wykonywać pod nadzorem archeologicznym instytucji lub osoby uprawnionej; o dokonanych znaleziskach archeologicznych niezwłocznie zawiadomić państwową służbę ochrony zabytków i właściwy urząd gminy oraz podporządkować się ich zaleceniom.

## § 13.

1. **USK.1. – teren usług sportów kwalifikowanych i rekreacyjnych**, z przeznaczeniem podstawowym pod obiekty i urządzenia specjalistyczne dla sportu jeździeckiego (ujeżdżenie koni), wchodzące w skład bazy gospodarczo-hodowlanej olimpijskiego ośrodka sportowo-szkoleniowego, w tym szczególnie stajnie, obiekty pomocniczo-usługowe, gospodarczo-składowe, administracyjne i techniczne oraz obiekty i urządzenia treningowe.

### 2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) istniejące budynki mieszkalne i towarzyszące mieszkania służbowe,
- 2) usługi kultury i administracji, w tym innych jednostek gospodarczych,
- 3) obiekty ochrony przeciw-pożarowej, w tym lokalna OSP,
- 4) urządzenia komunikacji wewnętrznej, w tym szczególnie ciągi komunikacji pieszej, dojazdy i place gospodarcze oraz niezbędne parkingi, w tym szczególnie dla samochodów transportu koni,
- 5) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, z wyłączeniem anten nadawczych emitujących elektromagnetyczne promieniowanie niejonizujące.

### 3. Dla terenu usług sportów kwalifikowanych i rekreacyjnych (USK.1.) ustala się:

#### 1) Zakaz :

- a) dokonywania dalszych, wtórnych podziałów własnościowych, z wyłączeniem podziałów dostosowujących przebieg granic posesji do obowiązujących przepisów szczególnych w zakresie warunków technicznych sytuowania budynków oraz ochrony przeciw-pożarowej,
- b) wygradzania części wewnętrznego dziedzińca folwarku,
- c) naruszania historycznej kompozycji przestrzennej folwarku, poprzez realizację nowych obiektów kubaturowych na wewnętrznym dziedzińcu.

#### 2) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) intensywność zainwestowania – max 100% powierzchni działki inwestora,
- b) intensywność zabudowy – nie ustala się,
- c) obowiązująca linia zabudowy dla obiektów kubaturowych - historyczna, wyznaczona elewacją frontową (zgodnie § 5 pkt. 13) historycznych obiektów folwarku,
- d) nieprzekraczalna wysokość zabudowy 3 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe), lecz nie więcej niż 9m od poziomu terenu do okapu dachu, bryła budynku horyzontalna, zaleca się dach symetryczny - spadzisty, o kątach nachylenia połaci dachowych jak na budynkach zabytkowych,
- e) zachować elementy historycznego układu przestrzennego folwarku, w tym szczególnie sposób sytuowania zwartej lub półzwartej zabudowy w układzie przestrzennym „[ ]” wokół wewnętrznego dziedzińca; dopuszcza się sytuowanie budynków w granicy działki lub terenu przy zachowaniu innych przepisów szczególnych,
- f) zapewnić:
  - wjazd na teren z drogi KL oraz głównej ulicy wiejskiej poprzez istniejącą wewnętrzną drogę dojazdową,

- atrakcyjną kompozycję nawierzchni terenu wewnętrznego dziedzińca folwarku – zaleca się stosowanie materiałów naturalnych.
  - g) zaleca się likwidację substandardowej, wolnostojącej zabudowy gospodarczej usytuowanej na wewnętrznym dziedzińcu folwarku.
- 3) Warunki ochrony środowiska:**
- a) ustala się ochronę konserwatorską dworu murowanego (1814r. – ewid.zab.) oraz obowiązek uzyskania opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków do decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, wszelkich prac konserwatorskich i remontowych oraz projektu budowlanego,
  - b) istniejące przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko oraz inne rodzaje działalności, w wypadku stwierdzenia okoliczności wskazujących na możliwość szkodliwego wpływu działalności na środowisko, w tym szczególnie na zdrowie ludzi, wymagają sporządzenia przeglądu ekologicznego w trybie obowiązujących przepisów szczególnych,
  - c) przedsięwzięcie mogące znacząco oddziaływać na środowisko wymaga przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania, zgodnie z przepisami szczególnymi – wnioski i uwagi należy uwzględnić w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
  - d) dopuszczalny poziom hałasu na terenie, jak dla terenów zabudowy zagrodowej, zgodnie z przepisami szczególnymi,
  - e) ścieki opadowe z dróg, dojazdów i parkingów odprowadzić do kanalizacji deszczowej lub do gruntu i wód powierzchniowych, pod warunkiem zachowania parametrów wynikających z przepisów szczególnych oraz na warunkach zgodnych z nimi,
  - f) lokalizację zbiornika na ścieki bytowo-gospodarcze o pojemności większej niż 50m<sup>3</sup> uzgodnić z właściwym inspektorem sanitarnym na etapie ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu,
  - g) nawozy naturalne przeznaczyć do rolniczego wykorzystania.
- 4) Wyposażenie w infrastrukturę techniczną zgodnie z § 26.

#### **§ 14.**

- 1. USK.2. – teren usług sportów kwalifikowanych i rekreacyjnych,** z przeznaczeniem podstawowym pod obiekty i urządzenia specjalistyczne dla sportu jeździeckiego (ujeżdżenie koni), wchodzące w skład bazy konkursowo-widowiskowej olimpijskiego ośrodka sportowo-szkoleniowego, w tym szczególnie sportowe obiekty widowiskowo-pokazowe, obiekty treningowe i konkursowe, obiekty pomocniczo – usługowe, administracyjno-gospodarcze i techniczne.
- 2. Przeznaczenie uzupełniające:**
- 1) terenowe urządzenia treningowe, konkursowe i rekreacyjne dla sportów jeździeckich,
  - 2) towarzysząca baza hotelowa i mieszkania służbowe,
  - 3) urządzenia komunikacji wewnętrznej, w tym szczególnie ciągi komunikacji pieszej, dojazdy i place gospodarcze oraz niezbędne parkingi, w tym dla samochodów transportu koni,
  - 4) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, z wyłączeniem anten nadawczych emitujących elektromagnetyczne promieniowanie niejonizujące,
  - 5) zieleń urządzona z małą architekturą,
  - 6) obiekty i konstrukcje tymczasowe oraz tymczasowe użytkowanie i zagospodarowanie terenu (targi, koncerty, zabawy taneczne), związane z organizowaniem imprez okolicznościowych.
- 3. Dla terenu usług sportów kwalifikowanych i rekreacyjnych (USK.2.) ustala się:**
- 1) Zakaz :**
- a) dokonywania wtórnych podziałów własnościowych,
  - b) lokalizacji nowych ujęć wody na terenie strefy ochrony zasobów wodnych ujęcia komunalnego IW,
  - c) zanieczyszczenia powierzchni terenu substancjami mogącymi stać się źródłem zanieczyszczeń gruntu i wód podziemnych.
- 2) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:**
- a) intensywność zainwestowania – max 85% powierzchni terenu,
  - b) intensywność zabudowy – max 60% powierzchni terenu,



- c) nieprzekraczalna linia zabudowy dla obiektów kubaturowych od granicy pasa drogowego drogi KL –12m,
- d) nieprzekraczalna wysokość zabudowy 3 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe), lecz nie więcej niż 11m od poziomu terenu do okapu dachu, bryła budynku horyzontalna, zaleca się dach symetryczny - spadzisty, o kątach nachylenia połaci dachowych 20-45° ,
- e) zaleca się aby program obiektów przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego umożliwiał wszechstronne i całoroczne ich wykorzystanie,
- f) zapewnić:
  - wysoki poziom rozwiązań przestrzennych zagospodarowania terenu oraz rozwiązań architektonicznych obiektów kubaturowych i małej architektury,
  - w sposobie zagospodarowania terenu eksponowanie punktu widokowego na zabytkowy zespół pałacowo-parkowy, oznaczony na rysunku planu symbolem ZP,
  - wjazd na teren z drogi KL,
  - racjonalne wykorzystanie terenu.

### 3) Warunki ochrony środowiska:

- a) przedsięwzięcie mogące znacząco oddziaływać na środowisko wymaga przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania, zgodnie z przepisami szczególnymi – wnioski i uwagi należy uwzględnić w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
  - b) głębę z terenu inwestycji wykorzystać gospodarczo,
  - c) dopuszczalny poziom hałasu na terenie, jak dla terenów wypoczynkowo-rekreacyjnych poza miastem, zgodnie z przepisami szczególnymi,
  - d) ścieki opadowe z dróg, dojazdów i parkingów odprowadzić do kanalizacji deszczowej lub do gruntu i wód powierzchniowych, pod warunkiem zachowania parametrów wynikających z przepisów szczególnych oraz na warunkach zgodnych z nimi,
  - e) lokalizację zbiornika na ścieki bytowo-gospodarcze o pojemności większej niż 50m<sup>3</sup> uzgodnić z właściwym inspektorem sanitarnym na etapie ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.
- 4) Wyposażenie w infrastrukturę techniczną zgodnie z § 26.

## § 15.

1. **USK.3. – teren usług sportów kwalifikowanych i rekreacyjnych**, z przeznaczeniem podstawowym pod bazę noclegowo-żywnościową olimpijskiego ośrodka sportowo-szkoleniowego, w tym szczególnie obiekty mieszkalnictwa zbiorowego z usługami gastronomii dla uczestników grupowań sportowych oraz użytkowników terenu US.
2. **Przeznaczenie uzupełniające:**
  - 1) towarzyszące obiekty usług rozrywki, rekreacji i sportu powszechnego,
  - 2) terenowe urządzenia sportu powszechnego i rekreacji,
  - 3) towarzyszące obiekty usługowe, administracyjne, pomocniczo-gospodarcze i techniczne,
  - 4) obiekty targowe i wystawiennicze,
  - 5) urządzenia komunikacji wewnętrznej, w tym szczególnie miejsca postojowe dla samochodów osobowych,
  - 6) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, z wyłączeniem anten nadawczych emitujących elektromagnetyczne promieniowanie niejonizujące,
  - 7) zieleń urządzona z małą architekturą,
  - 8) podziemne obiekty i pomieszczenia służące obronie cywilnej,
  - 6) obiekty i konstrukcje tymczasowe oraz tymczasowe użytkowanie i zagospodarowanie terenu (targi, koncerty, zabawy taneczne), związane z organizowaniem imprez okolicznościowych.
3. **Dla terenu usług sportów kwalifikowanych i rekreacyjnych (USK.3.) ustala się:**
  - 1) **Zakaz :**
    - a) lokalizacji nowych ujęć wody na terenie strefy ochrony zasobów wodnych ujęcia komunalnego IW,
    - b) zanieczyszczenia powierzchni terenu substancjami mogącymi stać się źródłem zanieczyszczeń gruntu i wód podziemnych.
  - 2) **Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:**
    - a) intensywność zainwestowania – max 80% działki pozostającej we władaniu inwestora,

- b) intensywność zabudowy – max 50% działki pozostającej we władaniu inwestora,
- c) nieprzekraczalna linia zabudowy od granicy pasa drogowego drogi KL –12m,
- d) nieprzekraczalna wysokość zabudowy 3 kondygnacje nadziemne (w tym użytkowe poddasze), lecz nie więcej niż 9m od poziomu terenu do okapu dachu; bryła budynku horyzontalna; zaleca się dach symetryczny – spadzisty, o kątach nachylenia połaci dachowych 25-45°,
- e) zapewnić:
  - program obiektów przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego umożliwiający wszechstronne i całoroczne ich wykorzystanie oraz podział na strefę hałasu i strefę cisy przy ich sytuowaniu,
  - wysoki poziom rozwiązań przestrzennych zagospodarowania terenu oraz rozwiązań architektonicznych obiektów kubaturowych i małej architektury,
  - wjazd na teren z drogi KL,
  - racjonalne i oszczędne wykorzystanie terenu.

### 3) Warunki ochrony środowiska:

- a) przedsięwzięcie mogące znacząco oddziaływać na środowisko wymaga przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania, zgodnie z przepisami szczególnymi – wnioski i uwagi należy uwzględnić w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
- b) głębę z terenu inwestycji wykorzystać gospodarczo,
- c) dopuszczalny poziom hałasu na terenie, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, zgodnie z przepisami szczególnymi,
- d) ścieki opadowe z dróg, dojazdów i parkingów odprowadzić do kanalizacji deszczowej lub do gruntu i wód powierzchniowych, pod warunkiem zachowania parametrów wynikających z przepisów szczególnych oraz na warunkach zgodnych z nimi,
- e) lokalizację zbiornika na ścieki bytowo-gospodarcze o pojemności większej niż 50m<sup>3</sup> uzgodnić z właściwym inspektorem sanitarnym na etapie ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu,
- f) roboty ziemne wykonywać pod nadzorem archeologicznym instytucji lub osoby uprawnionej; o dokonanych znaleziskach archeologicznych niezwłocznie zawiadomić państwową służbę ochrony zabytków i właściwy urząd gminy oraz podporządkować się ich zaleceniom.

### 4) Wyposażenie w infrastrukturę techniczną zgodnie z § 26.

## § 16.

1. **UT – teren obsługi ruchu turystycznego**, z przeznaczeniem podstawowym pod obiekty obsługi podróżnych (hotel, motel) z towarzyszącymi usługami gastronomii, rozrywki, rekreacji i handlu.
2. **Przeznaczenie uzupełniające:**
  - 1) basen kryty,
  - 2) towarzyszące terenowe urządzenia sportu i rekreacji,
  - 3) zieleń urządzona z małą architekturą,
  - 4) podziemne obiekty i pomieszczenia służące obrony cywilnej,
  - 5) urządzenia komunikacji wewnętrznej, w tym szczególnie miejsca postojowe dla samochodów osobowych i autobusów,
  - 6) alternatywna lokalizacja parkingu strategicznego dla obsługi olimpijskiego ośrodka sportowo-szkoleniowego wraz z lądowiskiem dla helikopterów VIP-ów,
  - 7) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, z wyłączeniem anten nadawczych emitujących elektromagnetyczne promieniowanie niejonizujące.
3. **Dla terenu usług obsługi ruchu turystycznego (UT) ustala się:**
  - 1) **Zakaz** dokonywania wtórnych podziałów własnościowych terenu w sposób uniemożliwiający bezpośredni dostęp do posesji z drogi KL.
  - 2) **Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:**
    - a) intensywność zainwestowania – max 70% powierzchni działki inwestora,
    - b) intensywność zabudowy – max 40% powierzchni działki inwestora,
    - c) nieprzekraczalna linia zabudowy od granicy pasa drogowego drogi KG – 40m; ulicy KL – 12m; ciągu pieszego CP – 15m,
    - d) nieprzekraczalna wysokość zabudowy – 3 kondygnacje nadziemne (w tym użytkowe poddasze), lecz nie więcej niż 9m od poziomu terenu do okapu dachu, bryła budynku

horyzontalna, zaleca się dach symetryczny – spadzisty, o kątach nachylenia połaci dachowych 35-45°,

- e) zapewnić:
    - wysoki poziom rozwiązań przestrzennych zagospodarowania terenu oraz rozwiązań architektonicznych obiektów kubaturowych i małej architektury,
    - wjazd na teren z drogi KL,
    - racjonalne wykorzystanie terenu.
  - f) pomieszczenia służące obronie cywilnej należy zachować i utrzymać w należyłym stanie, wszelkie zmiany winny być uzgodnione z właściwymi organami obrony cywilnej.
- 3) **Warunki ochrony środowiska:**
- a) przedsięwzięcie mogące znacząco oddziaływać na środowisko wymaga przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania, zgodnie z przepisami szczególnymi – wnioski i uwagi należy uwzględnić w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
  - b) glebę z terenu inwestycji wykorzystać gospodarczo,
  - c) ścieki opadowe z dróg, dojazdów i parkingów odprowadzić do kanalizacji deszczowej lub do gruntu i wód powierzchniowych, pod warunkiem zachowania parametrów wynikających z przepisów szczególnych oraz na warunkach zgodnych z nimi,
  - d) lokalizację zbiornika na ścieki bytowo-gospodarcze o pojemności większej niż 50m<sup>3</sup> uzgodnić z właściwym inspektorem sanitarnym na etapie ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu,
  - e) dopuszczalny poziom hałasu na terenie – jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, zgodnie z przepisami szczególnymi,
  - f) ustala się ochronę konserwatorską drzew w wieku powyżej 20 lat usytuowanych wzdłuż ciągu pieszego CP - dopuszcza się tylko cięcia sanitarne,
  - g) roboty ziemne wykonywać pod nadzorem archeologicznym instytucji lub osoby uprawnionej; o dokonanych znaleziskach archeologicznych niezwłocznie zawiadomić państwową służbę ochrony zabytków i właściwy urząd gminy oraz podporządkować się ich zaleceniom.
- 4) Wyposażenie w infrastrukturę techniczną zgodnie z § 26.

## § 17.

1. **MN – teren mieszkalnictwa jednorodzinnego**, z przeznaczeniem podstawowym pod domy mieszkalne – rodzinne (do 6 mieszkań).
2. **Przeznaczenie uzupełniające:**
- 1) budynki garażowe i gospodarcze,
  - 2) usługi handlu i gastronomii oraz ograniczona działalność gospodarcza (zgodnie z § 6 pkt. 10).
  - 3) ogrody przydomowe i zieleń urządzona z małą architekturą,
  - 4) niezbędne urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, z wyłączeniem anten nadawczych emitujących elektromagnetyczne promieniowanie niejonizujące.
3. **Dla terenu mieszkalnictwa jednorodzinnego (MN) ustala się:**
- 1) **Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:**
- a) intensywność zainwestowania – max. 80% powierzchni działki,
  - b) intensywność zabudowy – max. 50% powierzchni działki,
  - c) budynki mieszkalne – nieprzekraczalna wysokość zabudowy 3 kondygnacje nadziemne (w tym użytkowe poddasze), jednak nie więcej niż 6,5 m od poziomu terenu do okapu dachu; zaleca się dach symetryczny-spadzisty, o kątach nachylenia połaci dachowych 40-45° ,
  - d) budynki gospodarcze – nieprzekraczalna wysokość zabudowy 2 kondygnacje nadziemne (w tym użytkowe poddasze), jednak nie więcej niż 4,5m od poziomu terenu do okapu dachu, kształtem i pokryciem dachu nawiązać do budynku mieszkalnego,
  - e) dopuszcza się sytuowanie budynków w granicy działki.
- 2) **Warunki ochrony środowiska:**
- a) dopuszczalny poziom hałasu na terenie, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.
- 3) Wyposażenie w infrastrukturę techniczną , zgodnie z § 26.

## § 18.

1. **PS – teren przemysłowo-składowy**, z przeznaczeniem podstawowym pod zaplecza techniczne budownictwa, składy, magazyny i hurtownie, zakłady produkcyjno-wytwórcze, zakłady rzemiosła produkcyjnego i usługowego, obiekty targowe i wystawiennicze.

### 2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) zaplecza administracyjno-techniczne lub socjalne jednostek gospodarczych,
- 2) urzędzenia komunikacji wewnętrznej,
- 3) urzędzenia i sieci infrastruktury technicznej, z wyłączeniem anten nadawczych emitujących elektromagnetyczne promieniowanie niejonizujące,
- 4) zieleń izolacyjna i urządzona z małą architekturą.

### 3. Dla terenu przemysłowo-składowego (PS) ustala się:

1) Dokonywanie podziałów wtórnych terenu dopuszczalne zgodnie o obowiązującymi przepisami szczególnymi, pod warunkiem uwzględnienia charakteru i potrzeb inwestycji oraz interesów posesji sąsiednich w zakresie oświetlenia, spływu wód opadowych, obsługi komunikacyjnej i inżynierijno-technicznej, a także ustaleń niniejszego paragrafu.

#### 2) Zakaz :

- a) lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem stacji obsługi środków transportu, posiadających więcej niż 3 stanowiska robocze,
- b) sytuowania obiektów i konstrukcji stanowiących dominanty przestrzenne, obiektów i urzędzeń obsługi rolnictwa i produkcji rolnej, zakładów przemysłu spożywczego oraz zakładów blacharskich i lakierniczych, a także sytuowania magazynów substancji mogących powodować zanieczyszczenie gruntu oraz wód gruntowych i podziemnych, w tym szczególnie ropopochodnych,
- c) składowania na wolnym powietrzu lub w obiektach niezadaszonych substancji i materiałów powodujących wtórne pylenie.

#### 3) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) minimalna powierzchnia wydzielonej działki – 1000m<sup>2</sup>, minimalna jej szerokość 20,0 m,
- b) intensywność zainwestowania – max 85 % powierzchni działki inwestora,
- c) intensywność zabudowy – max 60% powierzchni działki inwestora,
- d) linia zabudowy – nieprzekraczalna od projektowanej granicy pasa drogowego drogi KG – 25m; obowiązująca od granicy pasa drogowego drogi KL – 12m,
- e) obiekty produkcyjne i usługowe - nieprzekraczalna wysokość 3 kondygnacje nadziemne (w tym użytkowe poddasze), lecz nie więcej niż 9m od poziomu terenu do okapu dachu; bryła budynków horyzontalna, o wysokich walorach architektonicznych; dopuszcza się realizację obiektów nietradycyjnych pod względem formy i materiału, a także typowych dla firmy,
- f) obsługa komunikacyjna terenu (wjazd i wyjazd) z drogi KL, dopuszcza się lokalizację niezbędnych parkingów przyulicznych w jej pasie drogowym na warunkach i za zgodą zarządcy,
- g) w granicach działki zapewnić właściwą ilość miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo.

#### 4) Warunki ochrony środowiska:

- a) wymagane stosowanie rozwiązań techniczno – technologicznych minimalizujących oddziaływanie na środowisko i tereny sąsiednie, w tym szczególnie na teren oznaczony na rysunku planu symbolem UT, ZP i US,
- b) ścieki przemysłowe – odprowadzenie do projektowanej kanalizacji sanitarnej na warunkach określonych przez zarządcę; czasowo dopuszcza się gromadzenie ich w szczelnym zbiorniku wybieralnym z odprowadzeniem na oczyszczalnię ścieków; lokalizację zbiornika na ścieki o pojemności większej niż 50m<sup>3</sup> uzgodnić z właściwym inspektorem sanitarnym na etapie ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu,
- c) ścieki opadowe z dróg, dojazdów i parkingów odprowadzić do kanalizacji deszczowej lub do gruntu, pod warunkiem zachowania parametrów wynikających z przepisów szczególnych oraz na warunkach zgodnych z nimi,
- d) odpady niebezpieczne – postępowanie zgodne z przepisami szczególnymi,
- e) przedsięwzięcia inwestycyjne z zakresu przeznaczenia podstawowego wymagają dołączenia do projektu budowlanego charakterystyki ekologicznej inwestycji, zawierającej opis jej wpływu

- na środowisko przyrodnicze i zdrowie ludzi ze szczególnym uwzględnieniem emisji hałasu, z podaniem jego źródeł i zasięgów rozprzestrzeniania się; emisji zanieczyszczeń gazowych (w tym zapachów), z podaniem rodzajów, ilości i zasięgu rozprzestrzeniania się; wykazać, że przyjęte w projekcie rozwiązania przestrzenne, funkcjonalne i techniczne ograniczają lub eliminują wpływ obiektu na środowisko przyrodnicze i zdrowie ludzi,
- f) glebę z terenu inwestycji wykorzystać gospodarczo,
  - g) roboty ziemne wykonywać pod nadzorem archeologicznym instytucji lub osoby uprawnionej; o dokonanych znaleziskach archeologicznych niezwłocznie zawiadomić państwową służbę ochrony zabytków i właściwy urząd gminy oraz podporządkować się ich zaleceniom.
- 5) Wyposażenie w infrastrukturę techniczną zgodnie z § 26.

## § 19.

1. **KS – teren obsługi komunikacji samochodowej**, z przeznaczeniem podstawowym pod stację paliw płynnych z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.
2. **Przeznaczenie uzupełniające:**
  - 1) towarzyszące usługi handlu i gastronomii oraz obiekty gospodarcze,
  - 2) towarzyszące urządzenia i obiekty usług technicznych motoryzacji,
  - 3) towarzyszące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - 4) urządzenia komunikacji wewnętrznej, w tym parkingi dla samochodów ciężarowych i osobowych,
  - 5) zieleń izolacyjna i ozdobna z małą architekturą.
3. **Dla terenu obsługi komunikacji samochodowej (KS) ustala się:**
  - 1) **Zakaz** lokalizacji konstrukcji stanowiących dominanty przestrzenne, w tym anten nadawczych emitujących elektromagnetyczne promieniowanie niejonizujące.
  - 2) **Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:**
    - a) intensywność zainwestowania – max. 85% powierzchni terenu,
    - b) intensywność zabudowy – max. 50 % powierzchni terenu,
    - c) nieprzekraczalna linia zabudowy – od projektowanej granicy pasa drogowego drogi KG -25m; od granicy pasa drogowego drogi KL – 12m,
    - d) obiekty kubaturowe – nieprzekraczalna wysokość max. 9m od poziomu terenu do okapu dachu,
    - e) urządzenia i instalacje stacji paliw sytuować zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i Polską Normą , a także zachować wymagane przepisami szczególnymi odległości dla obiektów, urządzeń i instalacji od stref zagrożenia wybuchem,
    - f) obsługa komunikacyjna terenu (wjazd i wyjazd) z drogi KL; w pasie drogowym drogi KG wymagana realizacja odcinka zwalniania ruchu do skrzyżowania w prawo oraz dodatkowego pasa ruchu dla pojazdów skręcających w lewo; dopuszcza się lokalizację niezależnego wyjazdu z terenu na drogę KG, poprzez realizację w jej pasie drogowym odcinka przyspieszenia ruchu, za zgodą i na warunkach zarządcy.
  - 3) **Warunki ochrony środowiska:**
    - a) przedsięwzięcie mogące znacząco oddziaływać na środowisko wymaga przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania, ze szczególnym uwzględnieniem zagrożeń dla wód i gruntów, zgodnie z przepisami szczególnymi; wnioski i uwagi należy uwzględnić w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
    - b) zapewnić bezpieczne dla środowiska rozwiązania techniczne i technologiczne oraz minimalizować możliwość powstania sytuacji awaryjnych (monitoring stanu zanieczyszczenia gruntu),
    - c) woda dla myjni samochodowej – w obiegu zamkniętym, uzupełniana z wodociągu komunalnego,
    - d) odprowadzenie ścieków przemysłowych, w tym zanieczyszczonych ścieków deszczowo-przemysłowych z powierzchni związanych z przyjmowaniem i wydawaniem produktów naftowych do zorganizowanego systemu kanalizacji, z odprowadzeniem do sieci kanalizacji sanitarnej, przy zachowaniu parametrów określonych przez Zarządcę, lub do szczelnego zbiornika wybieranego; lokalizacja zbiornika pojemności większej niż 50 m<sup>3</sup> wymaga uzgodnienia z właściwym inspektorem sanitarnym na etapie ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu,

- e) ścieki opadowe z dróg, dojazdów, parkingów oraz terenu stacji paliw, na których nie jest dokonywane przyjmowanie i wydawanie produktów naftowych, mogą być kierowane do gruntu lub wód powierzchniowych, pod warunkiem zachowania parametrów wynikających z przepisów szczególnych oraz na warunkach zgodnych z nimi,
  - f) odpady niebezpieczne – postępowanie zgodne z przepisami szczególnymi,
  - g) glebę z terenu inwestycji wykorzystać gospodarczo,
  - h) roboty ziemne wykonywać pod nadzorem archeologicznym instytucji lub osoby uprawnionej; o dokonanych znaleziskach archeologicznych niezwłocznie zawiadomić państwową służbę ochrony zabytków i właściwy urząd gminy oraz podporządkować się ich zaleceniom.
- 4) Wyposażenie w infrastrukturę techniczną zgodnie z § 26.

## § 20.

1. **IW – teren zaopatrzenia w wodę** z przeznaczeniem podstawowym pod komunalne ujęcie wody (urządzenia i obiekty zaopatrzenia, uzdatniania i przesyłu wody), docelowo awaryjne źródło zasilania w wodę.
2. **Przeznaczenie uzupełniające:**
  - a) obiekty i urządzenia związane bezpośrednio z eksploatacją ujęcia, w tym obiekty gospodarcze,
  - b) zieleń izolacyjna i ozdobna,
  - c) urządzenia komunikacji wewnętrznej,
  - d) urządzenia sieci infrastruktury technicznej, z wyłączeniem anten emitujących elektromagnetyczne promieniowanie niejonizujące.
3. **Dla terenu zaopatrzenia w wodę (IW) ustala się:**
  - 1) Strefę ochrony:
    - a) bezpośredniej dla studni 1, 2 i 3 obejmującej teren w granicach istniejącego ogrodzenia,
    - b) zasobów wodnych ujęcia wielkości  $2R=500m$ .
  - 2) Zakaz :
    - a) lokalizacji nowych ujęć wody, wykonanych przez innych użytkowników, na terenie strefy ochrony zasobów wodnych ujęcia komunalnego.
    - b) wykonywania wierceń i odkrywek oraz gromadzenia ścieków i składowania odpadów, które mogą zanieczyścić wody ujęcia, a także wznoszenia urządzeń i wykonywania robót lub czynności, które mogą zmniejszyć przydatność wód lub wydajność ujęcia wody w strefie ochrony bezpośredniej.

## § 21.

1. **IE - teren zaopatrzenia w energię elektryczną**, z przeznaczeniem podstawowym pod istniejące i projektowane obiekty i urządzenia zaopatrzenia w energię elektryczną (stacje transformatorowe).
2. **Dla terenu zaopatrzenia w energię elektryczną (IE) ustala się:**
  - 1) Zakaz dokonywania nasadzeń zieleni wysokiej.
  - 2) Nieprzekraczalna wysokość obiektów kubaturowych – 1 kondygnacja nadziemna, lecz nie więcej niż 6,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu obiektu,
  - 3) Dopuszcza się zmianę lokalizacji istniejących stacji transformatorowych , w dostosowaniu do potrzeb, w uzgodnieniu z zarządcą..

## § 22.

1. **KP – teren urządzeń komunikacji**, z przeznaczeniem podstawowym pod parkingi strategiczne dla obsługi terenów olimpijskiego ośrodka sportowego-szkoleniowego oraz terenów zabudowanych wsi z urządzeniami towarzyszącymi.
2. **Przeznaczenie uzupełniające:**
  - 1) lądowisko dla helikopterów VIP-ów,
  - 2) towarzyszące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - 3) zieleń izolacyjna i ozdobna z małą architekturą,
  - 4) zieleń parkowa z urządzeniami rekreacji na terenie KP, zlokalizowanym w zwartej zabudowie wsi,
  - 5) obiekty i konstrukcje tymczasowe oraz tymczasowe użytkowanie i zagospodarowanie terenu (targi, koncerty, zabawy taneczne), związane z organizowaniem imprez okolicznościowych.

### **3. Dla terenu urządzeń komunikacji (KP) ustala się:**

- 1) **Zakaz** lokalizacji:
  - a) lądowiska dla helikopterów VIP-ów na terenie zabudowanym wsi oraz położonym po południowej stronie zabytkowego zespołu pałacowo-parkowego ZP,
  - b) konstrukcji stanowiących dominanty przestrzenne, w tym anten nadawczych emitujących elektromagnetyczne promieniowanie niejonizujące.
- 2) **Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:**
  - a) intensywność zainwestowania – max. 85% powierzchni terenu, a w przypadku terenu KP zlokalizowanego w zwartej zabudowie wsi max. 60% powierzchni terenu,
  - b) obsługa komunikacyjna terenu (wjazd i wyjazd) z dróg KL,
  - c) lokalizacja lądowiska dla helikopterów VIP-ów winna spełniać wymogi obowiązujących przepisów szczególnych.
- 3) **Warunki ochrony środowiska:**
  - a) przedsięwzięcie mogące znacząco oddziaływać na środowisko wymaga przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania, ze szczególnym uwzględnieniem zagrożeń dla wód i gruntów, zgodnie z przepisami szczególnymi; wnioski i uwagi należy uwzględnić w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
  - b) ścieki opadowe z dróg, dojazdów i parkingów odprowadzić do kanalizacji deszczowej lub do gruntu i wód powierzchniowych, pod warunkiem zachowania parametrów wynikających z przepisów szczególnych oraz na warunkach zgodnych z nimi,
  - c) glebę z terenu inwestycji wykorzystać gospodarczo,
  - d) roboty ziemne wykonywać pod nadzorem archeologicznym instytucji lub osoby uprawnionej; o dokonanych znaleziskach archeologicznych niezwłocznie zawiadomić państwową służbę ochrony zabytków i właściwy urząd gminy oraz podporządkować się ich zaleceniom.

### **§ 23.**

1. **KG – tereny tras komunikacji drogowej**, z przeznaczeniem pod drogę krajową nr 45 relacji Opole – Racibórz, klasy - główna (1/2).
2. **Dopuszcza się** lokalizację przystanków komunikacji zbiorowej, urządzeń związanych z eksploatacją trasy, elementów małej architektury, sieci infrastruktury technicznej oraz pasów zieleni izolacyjnej pod warunkiem, że ich lokalizacja nie naruszy wymagań określonych przepisami szczególnymi dot. dróg publicznych oraz uzyskania zgody zarządcy.
3. **Dla terenu tras komunikacji drogowej (KG) ustala się:**
  - 1) Szerokość pasa drogowego – min. 25m – max. 30m w liniach rozgraniczających, jednak zgodnie z rysunkiem planu.
  - 2) Zalecane elementy przekroju:
    - a) jezdnia szer. min. 7,0 m,
    - b) obustronne pobocza o szer. min. 2 x 1,25 m.
  - 3) Przedsięwzięcie mogące znacząco oddziaływać na środowisko wymaga przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania, zgodnie z przepisami szczególnymi; wnioski i uwagi należy uwzględnić w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

### **§ 24.**

1. **KL – tereny tras komunikacji drogowej**, z przeznaczeniem pod istniejące i projektowane drogi i ulice gminne, klasy - lokalna (1/2).
2. **Dopuszcza się** lokalizację urządzeń komunikacyjnych (placów postojowych i parkingów), przystanków komunikacji zbiorowej, małej architektury, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz zieleni izolacyjnej pod warunkiem, że ich lokalizacja nie naruszy wymagań określonych przepisami szczególnymi dot. dróg publicznych oraz uzyskania zgody zarządcy.
3. **Dla terenu tras komunikacji drogowej (KL) ustala się:**
  - 1) Ochronę konserwatorską drzew w wieku powyżej 20 lat usytuowanych w pasie drogowym - dopuszcza się tylko cięcia sanitarne.
  - 2) Szerokość pasa drogowego:
    - a) dla dróg projektowanych – min.15m – max. 17m w liniach rozgraniczających,
    - b) dla ulic istniejących – dotychczasowa, docelowo 12m.

- 3) Zalecane elementy przekroju:
- a) jezdnia – szer. min. 5,5m ,
  - b) jednostronny chodnik – szer. min. 2,0m,
  - c) jednostronny pas zieleni – o szer. 3,0m,
  - d) przyuliczne pasy postojowe dla samochodów osobowych o szer. 2,5m lub 5m, na przemian z zielenią przyuliczną, w zależności od możliwości lokalizacji.
  - e) wzdłuż terenów UT, US, USK.2. i USK.3. - ścieżka rowerowa dwukierunkowa – min. 2,4m.

#### § 25.

1. **CP – teren komunikacji pieszej**, z przeznaczeniem podstawowym pod ciąg publiczny o charakterze reprezentacyjnym:
- a) o ruchu pieszo-jezdnym - na odcinku biegnącym w kierunku wschodnim od północnej bramy wjazdowej zabytkowego zespołu parkowo-pałacowego (ZP),
  - b) o ruchu pieszym – na odcinku biegnącym w kierunku zachodnim od północnej bramy ww. zespołu (ZP).
2. **Dopuszcza** się lokalizację małej architektury i sieci infrastruktury technicznej, w tym oświetlenia, pod warunkiem zachowania wymaganych przepisami szczególnymi odległości od drzew, poddanych ochronie konserwatorskiej.
3. **Dla terenu komunikacji pieszej (CP) ustala się:**
- 1) Zakaz ruchu pojazdów, z wyłączeniem pojazdów uprzywilejowanych, na odcinku położonym po zachodniej stronie północnej bramy wjazdowej zabytkowego zespołu pałacowo-parkowego.
  - 2) Obowiązek:
    - a) ochrony konserwatorskiej istniejącego drzewostanu w wieku powyżej 20 lat,
    - b) stosowania naturalnych materiałów na nawierzchnię ciągu pieszego, na odcinku położonym po zachodniej stronie północnej bramy zabytkowego zespołu pałacowo-parkowego ZP,
    - c) zapewnienia wysokiego poziomu rozwiązań architektonicznych nawierzchni, małej architektury i oświetlenia.

#### § 26.

1. Ustala się zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną:
- 1) Zaopatrzenie w wodę dla celów bytowo-gospodarczych i produkcyjnych oraz ochrony przeciwpożarowej – w oparciu o istniejące komunalne ujęcie wody ZAKRZÓW, docelowo w oparciu o ujęcie wody POLSKA CEREKIEW, rozdzielczą siecią wodociągową istniejącą oraz rozbudowaną.
  - 2) Odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych, przemysłowych oraz zanieczyszczonych ścieków opadowych – do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej; dopuszcza się czasowo gromadzenie ścieków w szczelnym zbiorniku wybieralnym z odprowadzeniem na komunalną oczyszczalnię ścieków.
  - 3) Zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych; dopuszcza się realizację indywidualnych stacji transformatorowych na terenie PS i KS w dostosowaniu do potrzeb, na warunkach właściwego Zakładu Energetycznego.
  - 4) Zaopatrzenie w ciepło – z indywidualnych źródeł ciepła, zaleca się paliwa niskoemisyjne lub na paliwa stałe, z wykorzystaniem urządzeń niskoemisyjnych.
  - 5) Odprowadzenie odpadów – na składowisko komunalne, za zgodą i na warunkach zarządcy.
2. W przypadkach uzasadnionych względami technicznymi, dopuszcza się realizację sieci, o których mowa w ust. 1 pkt. 1 i 2 poza terenami położonymi w liniach rozgraniczających dróg i ulic, za zgodą właściciela lub władającego terenem.

#### § 27.

Tracą moc ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Polska Cerekiew, zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy w Polskiej Cerekwi Nr VI/35/91 z dnia 11 lutego 1991 roku (ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego Nr 3, poz. 73 z 1991r.) , w zakresie uregulowanym niniejszą uchwałą.

#### § 28.



Zgodnie z art.10 ust.3 i art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się następujące stawki procentowe, w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości objętych niniejszym planem, służące naliczaniu jednorazowej opłaty uiszczanej przez właścicieli nieruchomości w przypadku ich zbycia w ciągu 5 lat od dnia, w którym ustalenia planu stały się obowiązujące:

- 1) tereny oznaczone symbolem PS i KS - 30%,
- 2) pozostałe tereny - 0 % .

#### **§ 29.**

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Polska Cerekiew.

#### **§ 30.**

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

Przewodniczący Rady Gminy

Leonard Kasper