

**Uchwała Nr IX/49/2007  
Rady Gminy Świerczów  
z dnia 14 września 2007 roku**

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Świerczów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. nr 142, poz. 1591 z 2002r. nr 23, poz. 220, nr 62. poz. 558, nr 113, poz. 984, nr 153, poz. 1271, nr 214, poz. 1806, z 2003r. nr 80, poz. 717, nr 162, poz. 1568, z 2004r. nr 102, poz. 1055 i nr 116, poz. 1203, nr.167 poz.1759 z 2005r. nr.172,poz.1441,nr.175 poz.1457 z 2006r. nr.17,poz.128,nr 181 poz.1337 z 2007r. nr.48 poz.327) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80, poz. 717, z 2004r. nr 6, poz. 41, nr 141, poz. 1492, z 2005r. nr 113, poz. 954 nr 130, poz. 1087 z 2006r. Nr 45 poz.319,nr 225 poz.1635) oraz w związku z Uchwałą Nr VI/24/2007 z dnia 26 lutego 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Świerczów - Rada Gminy Świerczów uchwała, co następuje:

§ 1

Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Świerczów uchwalonego uchwałą nr IX/151/2003 Rady Gminy Świerczów z dnia 10 października 2003 r. (ogłoszoną w Dz. U. Woj. Op. Nr 101 poz. 194 z 2003 r.), zwaną dalej zmianą planu.

**Rozdział 1  
Ustalenia ogólne**

§ 2

1. Obszary objęte zmianą planu, o którym mowa w § 1 zgodne są ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Świerczów.
2. Zmiana dotyczy:
  - 1) wieś Świerczów
  - a) części terenu dotychczas oznaczonego w planie symbolem B/R (tereny użytków rolnych ) i C/RL (tereny do zalesienia) obejmującego działkę nr 222/1 k.m. 1 obręb Świerczów – który przeznaczają się pod zabudowę w kategoriach techniczno produkcyjnych i lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej,
  - b) części terenu dotychczas oznaczonego w planie symbolem B/Zc ( teren cmentarza) i B/R (tereny użytków rolnych ) obejmującego działkę nr 118 k.m. 1 obręb Świerczów – który przeznaczają się pod cmentarz,
  - c) części terenu dotychczas oznaczonego w planie symbolem B/R (tereny użytków rolnych ) obejmującego działkę nr 197 k.m. 1 obręb Świerczów – który przeznaczają się pod zabudowę usługową związaną z obsługą podróżnych,
  - d) części terenu dotychczas oznaczonego w planie symbolem A/U/AG (tereny usług i aktywizacji gospodarczej) obejmującego działki nr 542 i 543 k.m. 2 obręb Świerczów – który przeznaczają się pod zabudowę w kategoriach usługowo produkcyjnych,
  - e) części terenu dotychczas oznaczonego w planie symbolem B/R/L (tereny użytków rolnych dopuszczonych do dolesienia) obejmującego działki nr 636/1 i 636/2 k.m. 2 obręb Świerczów – który przeznaczają się pod zabudowę w kategoriach usługowo produkcyjnych,

- f) terenu oznaczonego dotychczas w planie symbolem KDW obejmującego pas zarezerwowany pod budowę obwodnicy drogowej wsi Świerczów w ciągu drogi wojewódzkiej nr 454 Opole-Namysłów – który przeznacza się pod tereny użytków rolnych, tereny rolnicze z dopuszczeniem dolesień i zabudowę mieszkaniową w odniesieniu do działek 642/19, 642/20, 642/21, 642/22, 642/23, 642/24, 642/25, 244/1, 244/2, 245/1, 89, 243, (położonych przy drodze powiatowej nr 1136 O) .
- 2) wieś Dąbrowa
  - części terenu dotychczas oznaczonego w planie symbolem A/MR ( tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej ) oraz A/RO (tereny ogrodów i sadów) obejmującego działkę nr 311/8 k.m. 1 obręb Świerczów – który przeznacza się pod zabudowę w kategoriach techniczno produkcyjnych.
- 3) Obszarów (wszystkich) dotychczas oznaczonych w planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Świerczów symbolem A/MR - obejmujących tereny zabudowy zagrodowej, dla których określa się nowe ustalenia w zakresie dopuszczalnej wielkości hodowli zwierząt.
- 4) Błędów pisarskich na dotychczasowym rysunku planu w przypadku terenów oznaczonych symbolami B/MR znajdujących się na terenach rolniczych z dopuszczeniem dolesień, położonych w północnej części wsi Grodziec i Gola oraz w południowej części wsi Miodary.
- 5) Dotychczasowych zapisów § 22 ust 1.1 pkt 2 , 3, 4, 5, 6, 7, 8 wymagających zmiany i dostosowania treści ustaleń do obowiązujących przepisów o lasach.
- 6) Uzupełnienia brakujących w tekście ustaleń planu miejscowego zapisów dotyczących symbolu C/RL ( znajduącego się na rysunku dotychczasowego planu)

### § 3

Zmiana planu składa się z :

- a) ustaleń zawartych w niniejszej uchwale,
- b) ustaleń graficznych stanowiących załącznik nr 1 do uchwały, przedstawionych na siedmiu rysunkach zmiany planu sporządzonych na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 i map w skali 1: 5 000 i 10 000,
- c) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych przez osoby prawne i fizyczne do projektu zmiany planu podczas wyłożenia do publicznego wglądu, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały
- d) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji inwestycji, które należą do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 3.

### § 4

1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały mówi się o:

- 1) zmianie planu - należy przez to rozumieć przepisy zawarte w niniejszej uchwale wraz załącznikami graficznymi;
- 2) przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z ważnych decyzji administracyjnych;
- 3) terenie - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi , oznaczony symbolem, określającym funkcję oraz obowiązujące ustalenia;
- 4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia dominującego na danym terenie;
- 5) uzupełniającym przeznaczeniu - należy przez to rozumieć formę przeznaczenia, która wzbogaca albo uzupełnia przeznaczenie podstawowe na poszczególnych działkach, w sposób nie przekraczający 30 % podstawowego przeznaczenia;

- 6) zagospodarowaniu tymczasowym - należy przez to rozumieć dopuszczalny planem sposób użytkowania lub zagospodarowania terenów do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego;
  - 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków i budowli nadziemnych, nie będących sieciami uzbrojenia terenu;
  - 8) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę na powierzchni działki, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów urządzonych kwietnikami na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację;
  - 9) zadania dla realizacji lokalnych celów publicznych - należy przez to rozumieć obiekty mające charakter ogólnospołeczny, realizowanych w ramach zadań własnych gminy, zadań zleconych oraz wprowadzanych do realizacji w drodze negocjacji przez administrację rządową;
2. Nie zdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisami prawa budowlanego.

#### § 5

1. Integralną częścią zmiany planu są rysunki stanowiące załączniki nr 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6, 1.7 do uchwały.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku zmiany planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) oznaczenia ogólne:
    - a) granice obszaru objętego zmianą planu
    - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
    - c) symbole identyfikujące tereny,
  - 2) oznaczenia określające warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    - a) nieprzekraczalne linie zabudowy,
    - b) linie zasięgu strefy sanitarnej,
  - 3) oznaczenia dotyczące systemu transportowego:
    - a) projektowane drogi dojazdowe,
    - b) odcinki drogi publicznej, z której dopuszcza się wjazd na teren,
3. Nie wymienione w ust 2 elementy rysunku zmiany planu, mają charakter informacyjny.

### **Rozdział 2**

#### **Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu - kategorie przeznaczenia terenu i ich grupy**

#### § 6

1. Ustala się następujące kategorie dopuszczalnego przeznaczenia terenu:
  - 1) domy jednorodzinne, przez co rozumie się budynki mieszkalne w zabudowie wolnostojącej i bliźniaczej usytuowane na wydzielonych działkach, mieszczące od jednego do dwóch mieszkań,
  - 2) obiekty gastronomiczne,
  - 3) handel detaliczny, przez co rozumie się sprzedaż prowadzoną w sklepach,
  - 4) biura, przez co rozumie się budynki lub ich części, w których prowadzona jest działalność w dziedzinie obsługi nieruchomości oraz związana z prowadzeniem interesów, w tym: działalność prawnicza, rachunkowość, księgowość, doradztwo, i działalności pokrewnej,

- 5) motel,
  - 6) obiekty usługowe w zakresie obsługi ruchu drogowego, w tym dozwolone jest wykonanie: stacji paliw, stacji obsługi z obiektami takimi jak: myjnia samochodowa, warsztat drobnych napraw, parking dla samochodów osobowych w ilości do 50 stanowisk,
  - 7) zakłady rzemieślniczo produkcyjne, na terenie tym mogą być lokalizowane obiekty o funkcjach wytwórczych w tym : rzemiosła produkcyjnego i usługowego, składów i magazynów oraz możliwość lokalizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego funkcjonalnie związanego z prowadzoną działalnością usługową,
  - 8) obiekty techniczno produkcyjne
  - 9) składy i magazyny
  - 10) zielen cmentarza, przez co rozumie się starannie urządzone tereny wyznaczone pod miejsca pochówku wraz z budynkami i urządzeniami związanymi z funkcją cmentarza oraz zieleni izolacyjnej.
  - 11) zielen izolacyjna, przez co rozumie się pasy zieleni ukształtowane w sąsiedztwie ulic lub innych obiektów i urządzeń w taki sposób, aby minimalizować uciążliwości wynikające z tych terenów dla sąsiednich terenów,
  - 12) lasy,
  - 13) dolesienia
  - 14) drogi lokalne gminne,
  - 15) drogi wewnętrzne dojazdowe nie zaliczone do żadnej kategorii dróg publicznych,
  - 16) parkingi, przez co rozumie się miejsca parkingowe urządzone w terenie,
  - 17) garaże, przez co rozumie się indywidualne miejsca parkingowe znajdujące się w budynku.
2. Na każdym z terenów zakazuje się przeznaczeń innych niż te, które są dla niego ustalone w planie.
  3. Przeznaczenie terenu wymienione w ust 1 pkt 1 należą do rodzaju terenu, o którym mowa w art. 113 ust. 2 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska ( Dz. U. Nr 62, poz. 627 z późniejszymi zmianami).

#### § 7

Ustala się ogólne zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

- a) zagospodarowanie terenu oznaczonego w planie stanowiska symbolem 12 P położonego w otoczeniu stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków może być wyłączone spod lokalizacji inwestycji jeżeli decydują o tym względy konserwatorskie i naukowe.
- b) wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia wskazujące na stanowisko archeologiczne podlegają ochronie prawnej,

#### § 8

Ustala się ogólne zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązujące na obszarze objętym planem:

- 1) lokalizacja stacji bazowych telefonii komórkowej wyłącznie na terenie określonym w planie miejscowym,
- 2) działalność usługowa i produkcyjna nie może powodować uciążliwości na terenach sąsiednich oraz ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 3) stosować należy rozwiązania techniczne umożliwiające dotrzymanie standardów jakości środowiska na terenach normowanych, zgodnie z przepisami ustawy Prawo ochrony środowiska oraz rozporządzeń wykonawczych,
  - 4) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku dla terenów chronionych określa się zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami powszechnymi,

- 5) wycinkę istniejącego drzewostanu ograniczyć do minimum,
- 6) w przypadku dokonania odkrycia kopalnych szczątków roślin lub zwierząt, należy powiadomić niezwłocznie Wojewodę Opolskiego, a jeżeli nie jest to możliwe Wójta Gminy Świerczów,
- 7) nowa zabudowa powinna być projektowana z dostosowaniem do tradycyjnych, regionalnych form przestrzennych; nowoprojektowane obiekty powinny nawiązywać stylem do istniejącej miejscowej zabudowy tzn. być zgodne z regionalnym charakterem zabudowy oraz lokalnymi tradycjami materiałowymi i architektonicznymi.

#### § 9

Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) na terenie przeznaczonym w planie pod zabudowę, określonym liniami rozgraniczającymi, realizacja budowy przedsięwzięcia może wymagać scalenia i podziału nieruchomości na zasadach określonych w przepisach o gospodarce nieruchomościami,
- 2) na terenie położonym w strefie zabudowy mieszkaniowej linie podziału wewnętrznej oznaczone na rysunku planu jako nieobowiązujące mogą być zmienione z zastrzeżeniem zachowania co najmniej 15,0 m szerokości frontu działki budowlanej w przypadku zabudowy szeregowej mierzonej w linii zabudowy, pozwalające na prawidłowe jej zagospodarowanie,
- 3) na pozostałych terenach, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, poza przypadkami mającymi na celu wyrównanie granic lub powiększenie działek sąsiednich, podział nieruchomości jest niedozwolony.

#### § 10

Ustala się szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) w przypadku budynku zlokalizowanego w linii zabudowy, elementami takimi jak okapy, gzymsy, schody, wejścia do budynków można wyjść poza linie zabudowy,
- 2) minimalny poziom podłogi parteru co najmniej 0,50 m. nad poziomem jezdni drogi dojazdowej,
- 3) w zagospodarowaniu terenów uwzględnić istniejący drzewostan, w szczególności dotyczy zwartych zespołów drzew.

#### § 11

Na obszarach zmiany planu obowiązują ustalenia jak dotychczas w zakresie: dróg publicznych i systemów zaopatrzenia w energię elektroenergetyczną, gaz, wodę, odprowadzenia ścieków sanitarnych i ścieków deszczowych oraz gospodarki odpadami.

Dopuszcza się sytuowanie sieci i urządzeń niezbędnych związanych z funkcjonowaniem nowej zabudowy tych terenów.

#### § 12

Zgodnie z art.36 ust 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty w związku ze wzrostem wartości nieruchomości - następującej wysokości :

- |  |   |       |
|--|---|-------|
| 1) dla terenów oznaczonych symbolami U   | - | 10 %. |
| 2) dla terenów oznaczonych symbolami U/P | - | 10 %. |
| 3) dla terenów oznaczonych symbolami MN  | - | 10 %. |
| 4) dla terenów oznaczonych symbolami T   | - | 10 %. |
| 5) dla terenów oznaczonych symbolami P   | - | 10 %. |

### Rozdział 3

#### Ustalenia szczegółowe w zakresie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów

##### § 13

1. Na terenach oznaczonym symbolem **1MN** i **2 MN** dopuszcza się następujące kategorie przeznaczenia terenu:
  - 1) domy jednorodzinne w zabudowie wolnostojącej i w zabudowie bliźniaczej, z możliwością lokalizacji usług bytowych ( fryzjer, gabinet kosmetyczny, punkt pralniczy itp.) możliwość wprowadzania funkcji pokrewnych, uzupełniających, nie kolidujących z funkcją podstawową, nie zmieniających charakteru zagospodarowania, warunków środowiska przyrodniczego i kulturowego,
  - 2) zielen ogrodowa,
  - 3) drogi wewnętrzne,
  - 4) budynki gospodarcze i garażowe
2. Na terenach należących do strefy oznaczonej symbolem **1 MN** i **2 MN** obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania budynków:
  - 1) liczba nadziemnych kondygnacji budynków nie może być mniejsza niż 2 i większa niż 3, licząc łącznie z poddaszem użytkowym,
  - 2) wysokość budynku licząc od poziomu terenu przy wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia budynku nie może przekraczać 13 m,
  - 3) dopuszcza się podniesienie poziomu parteru na wysokość co najwyżej 1,5 m powyżej terenu,
  - 4) dopuszcza się garaż wbudowany,
3. Na terenie oznaczonym symbolem **1MN** **2 MN** obowiązują następujące ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenu:
  - 1) na każdej działce dopuszcza się wzniesienie co najwyżej jednego budynku,
  - 2) reprezentacyjna fasada budynków powinna znajdować się od strony ulicy, przy której usytuowany jest budynek,
  - 3) od strony frontowej obowiązuje reprezentacyjnie ukształtowany ogród, którego ważnym elementem jest trawnik i zielen zimozielona.
4. Na terenach należących do strefy **1MN** i **2 MN** obowiązują następujące ustalenia zasad i warunków podziałów terenów na działki budowlane:
  - 1) wielkość działki budowlanej ustala się na co najmniej 500 metrów kwadratowych i co najwyżej 1200 metrów kwadratowych,
  - 2) szerokość frontu działki ustala się na co najmniej 15 metrów.
5. Na terenach należących do strefy **1MN** i **2 MN** obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu transportowego.
  - 1) dopuszcza się urządzenie miejsc postojowych dla samochodów osobowych w liczbie co najwyżej 2 miejsc parkingowych na każdej działce, nie wliczając w to garażu,
  - 2) dopuszcza się urządzenie co najwyżej 2 miejsc parkingowych w formie garażu wbudowanego w budynek mieszkalny
  - 3) dopuszcza się dojazd do budynków drogą wewnętrzną, którą należy na ten cel wyznaczyć.

##### § 14

Wyznacza się ulicę lokalną ( drogę gminną dojazdową), oznaczoną w planie symbolem **3 KDW**, w odniesieniu do której obowiązują następujące ustalenia:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczenia 6 m.
- 2) obowiązuje jezdnia mająca jeden pas ruchu w każdym kierunku jazdy,
- 3) dopuszcza się stosowanie przeszkód zmniejszających prędkość jazdy.

## § 15

1. Na terenie oznaczonym symbolem **4 U** dopuszcza się następujące kategorie przeznaczenia terenu:
  - 1) obiekty usługowe w zakresie obsługi ruchu drogowego, w tym budynki, w których mogą być lokalizowane lokale użytkowe: handlu, gastronomii, motel, biura,
  - 2) zieleń urządzona,
  - 3) drogi wewnętrzne dojazdowe
2. Na terenie oznaczonym symbolem **4 U** obowiązują ustalenia dotyczące kształtowania budynków:
  - 1) liczba nadziemnych kondygnacji budynków nie może być większa niż 2, licząc łącznie z poddaszem użytkowym,
  - 2) wysokość budynku licząc od poziomu terenu przy wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia budynku nie może przekraczać 12 m
  - 3) poziomu parteru nie powinien wynosić 0.75 m powyżej terenu.
3. Na terenie oznaczonym symbolem **4 U** obowiązują następujące ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenu:
  - należy zachować strefę sanitarną szerokości co najmniej 50,0 m od terenu cmentarza dla zabudowy mieszkaniowej, zakładów żywienia, produkcji i składowania żywności.
4. Zagospodarowanie terenu **4 U** winno uwzględniać:
  - 1) wydzielenie stref zabudowy, w których znajdują się obiekty:
    - a) obsługi samochodów tj; stacja paliw, stacja obsługi (myjnia samochodowa, warsztat drobnych napraw),
    - b) parkowania (parking dla samochodów osobowych w ilości do 40 miejsc postojowych),
    - c) usługowe tj: handlu, gastronomii, hotelarstwa itp.
  - 2) maksymalny wskaźnik intensywności na projektowanych terenach zabudowy usługowej 0,5.
  - 3) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 40%.
5. Na terenie oznaczonym symbolem **4 U** obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu transportowego.
  - 1) wydzielenie miejsc parkingowych na terenie inwestora, przyjmując, że na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług lub na 10 miejsc konsumpcyjnych lub 10 miejsc noclegowych należy zakładać 3 miejsca parkingowe,
  - 2) dojazd od strony drogi gminnej, którą należy w miejscu wskazanym na rysunku planu poszerzyć.

## § 16

Wyznacza się teren oznaczonym symbolem **5 ZC**, na który obowiązują następujące ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: cmentarz parafialny,
- 2) szczegółowe zasady zagospodarowania terenu:
  - a) konieczność funkcjonalno - przestrzennego połączenia istniejącej części cmentarza z częścią projektowaną, tym:
    - wymagane wyznaczenie alei głównej oraz obszaru kwater grzebalnych,
    - wejście główne na teren cmentarza jak dotychczas,
    - dopuszcza się realizację domu przedpogrzebowego, pomników oraz innych elementów małej architektury,
    - usuwanie istniejącego na terenie drzewostanu ograniczyć do minimum,

- b) ogrodzenie cmentarza trwałe, zalecane ażurowe powyżej 0,8 m od poziomu terenu,
- c) wzdłuż linii ogrodzenia przewidzieć pas zieleni trzypiętrowej o charakterze izolacyjnym, w szczególności od strony drogi wojewódzkiej i od strony drogi lokalnej oznaczonej w planie symbolem KDW,
- d) zaopatrzenie w wodę z wodociągu wiejskiego,
- 3) projekt zagospodarowania terenu inwestycji powinien być poprzedzony wykonaniem badań geologicznych.

#### § 17

1. Na terenie oznaczonym symbolem **6 T** dopuszcza się następujące kategorie przeznaczenia terenu:
  - 1) zabudowa techniczno produkcyjna , dozwolona lokalizacja stacji bazowych telefonii komórkowej.
  - 2) zieleń izolacyjna
  - 3) droga wewnętrzna dojazdowa
2. Na terenie oznaczonym symbolem **6 T** obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania budynków:
  - a) wysokość budynku / obiektu z godnie z potrzebami technicznymi i technologicznymi,
  - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy terenach zabudowy techniczno produkcyjnej nie może przekroczyć 0,5 ( odnosi się do całkowitej powierzchni terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi pod ten rodzaj zabudowy),
  - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 50%,
  - d) dojazd wewnętrzną drogą dojazdową, którą należy na ten cel wyznaczyć.

#### § 18

Na terenie oznaczonym symbolem **7 ZL** obowiązują następujące ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren doleśień
- 2) po doleśieniu teren stanowi grunty leśne w rozumieniu przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych, dozwolone umieszczenie niezbędnych odcinków sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób nie powodujący kolizji z urządzeniami służącymi ochronie środowiska. Zmiana przeznaczenia tych gruntów na cele nierolnicze i nieleśne może być dokonana tylko w trybie zmiany planu określonym w przepisach o planowaniu przestrzennym.

#### § 19

Na terenie oznaczonym symbolem **8 ZL** obowiązują następujące ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren lasów
- 2) teren stanowi grunty leśne w rozumieniu przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych, dozwolone umieszczenie niezbędnych odcinków sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób nie powodujący kolizji z urządzeniami służącymi ochronie środowiska. Zmiana przeznaczenia tych gruntów na cele nierolnicze i nieleśne może być dokonana w trybie zmiany planu określonym w przepisach o planowaniu przestrzennym.



## § 20

Wyznacza się ulicę lokalną ( drogę gminną), oznaczoną w planie symbolem **9 KDW**, w odniesieniu do której obowiązują następujące ustalenia:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczenia co najmniej 5 m.
- 2) dopuszcza się stosowanie przeszkód zmniejszających prędkość jazdy.
- 3) w miejscu wskazanym na rysunku planu poszerzenie drogi (do szerokości minimum 10 m.)

## § 21

Na terenie oznaczonym symbolem **10 R i 10a R** obowiązują dotychczasowe ustalenia tekstu planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Świerczów w § 22 ust 1.1 pkt 1 dotyczące użytków rolnych oznaczonych na rysunku plany symbolem B/R

## § 22

1. Na terenie oznaczonym symbolem **11 U/P** dopuszcza się następujące kategorie przeznaczenia terenu:
  - 1) zabudowa usługowa produkcyjna, w tym budynki, w których znajdują się: zakład rzemieślniczo produkcyjny oraz usługi handlu, gastronomii, biura, magazyny, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną,
  - 2) zieleń urządzona,
  - 3) drogi wewnętrzne dojazdowe
2. Na terenie oznaczonym symbolem **11 U/P** obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania budynków:
  - 1) liczba nadziemnych kondygnacji budynków nie może być większa niż 3 licząc łącznie z poddaszem użytkowym ,
  - 2) wysokość budynku licząc od poziomu terenu przy wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia budynku nie może przekraczać 12 m
  - 3) dopuszcza się podniesienie poziomu parteru na wysokość co najwyżej 0,75 m powyżej terenu jezdni.
  - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy terenie zabudowy usługowej i techniczno produkcyjnej nie może przekroczyć 0,75 ( odnosi się do całkowitej powierzchni terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi pod ten rodzaj zabudowy).
  - 5) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 25%.
3. Na terenie oznaczonym symbolem **11 U/P** obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu transportowego.
  - 1) wydzielenie miejsc parkingowych na terenie inwestora, przyjmując, na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej 3 miejsca parkingowe,
  - 2) dojazd od strony drogi wojewódzkiej.
4. Na terenie oznaczonym symbolem **11 U/P** dopuszcza się sytuowanie technicznych urządzeń ochrony akustycznej.

## § 23

1. Na terenie oznaczonym symbolem **12 P** dopuszcza się następujące kategorie przeznaczenia terenu:
  - 1) zabudowa techniczno produkcyjna oraz składy i magazyny, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną,
  - 2) zieleń izolacyjna,
  - 3) drogi wewnętrzne dojazdowe.

2. Na terenie oznaczonym symbolem 12 P obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania budynków:
  - 1) liczba nadziemnych kondygnacji budynków nie może być większa niż 2 licząc łącznie z poddaszem użytkowym,
  - 2) wysokość budynku licząc od poziomu terenu przy wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia budynku nie może przekraczać 12 m
  - 3) poziom parteru co najwyżej 1,5 m powyżej terenu.
3. Na terenie oznaczonym symbolem 12 P zaleca się:
  - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy terenach zabudowy techniczno produkcyjnej nie może przekroczyć 0,75 ( odnosi się do całkowitej powierzchni terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi pod ten rodzaj zabudowy).
  - wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 20%.
4. Na terenie oznaczonym symbolem 12 P obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu transportowego.
  - 1) wydzielenie miejsc parkingowych na terenie inwestora, przyjmując, że na 1 000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej 30 miejsc parkingowych,
  - 2) dojazd wewnętrzną drogą dojazdową, którą należy na ten cel wyznaczyć.
5. Na terenie oznaczonym symbolem 12 P dopuszcza się sytuowanie technicznych urządzeń ochrony akustycznej.

#### § 24

Teren oznaczony dotychczas w planie symbolem KDW obejmujący pas ok. 30 m. zarezerwowany pod budowę obwodnicy drogowej wsi Świerczów w ciągu drogi wojewódzkiej nr 454 Opole-Namysłów – przeznaczają się pod: tereny użytków rolnych (10aR), tereny rolnicze z dopuszczeniem dolesień ( 11B/R/L) oraz zabudowę mieszkaniową ( MN) w odniesieniu działek 642/19, 642/20, 642/21, 642/22, 642/23, 642/24, 642/25, 244/1, 244/2, 245/1, 89, 243 – co zostało przedstawione na rysunku nr 1.5 do uchwały.

#### § 25

Na terenach (wszystkich) przeznaczonych w planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Świerczów pod zabudowę zagrodową oznaczoną symbolem A/MR - nie określa się dopuszczalnej wielkości chowu i hodowli zwierząt wyrażonej w DJP. W postępowaniu dotyczącym inwestycji związanych z chowem i hodowlą zwierząt w gospodarstwach rolnych: a) zaliczonych do rodzaju przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko b) zaliczonych do rodzaju przedsięwzięć, dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagany c) w przypadkach, gdy zmiany dokonywane w obiektach są kwalifikowane jako przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko - obowiązują wymogi określone w przepisach prawa ochrony środowiska.

#### § 26

Na terenach przeznaczonych w planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Świerczów jako rolnicze z dopuszczeniem dolesień położonych w północnej części wsi: Grodziec, Gola i Wężowice oraz w południowej części wsi Miodary skreśla się błąd w oznaczeniu symbolem B/MR a w to miejsce wprowadza się symbol B/R/L określający tereny rolnicze z dopuszczeniem dolesień.

§ 27

Skreśla się w tekście planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Świerczów dotychczasowe zapisy § 22 ust 1.1 pkt 2 , 3, 4, 5, 6, 7, 8 o treści:

„2) Wieś Dąbrowa

- a) Teren oznaczony na rys. planu B/R/1 o niskiej klasie bonitacyjnej gruntów i wysokich walorach krajobrazowych, korzystny dla lokalizacji indywidualnego budownictwa rekreacyjnego lub dolesień.

Dopuszcza się dolesienia na działkach nie kolidujących z terenami upraw rolniczych i z melioracjami za zgodą Wójta Gminy oraz Starosty Namysłowskiego.

- b) Teren oznaczony na rys. planu B/R/L o niskiej klasie bonitacyjnej gruntów i wysokich walorach krajobrazowych, korzystny dla realizacji dolesień.

Dopuszcza się dolesienia na działkach nie kolidujących z terenami upraw rolniczych i z melioracjami za zgodą Wójta Gminy oraz Starosty Namysłowskiego.

3) Wieś Staroścín

Teren oznaczony na rys. planu B/R/L o niskiej klasie bonitacyjnej gruntów i wysokich walorach krajobrazowych, korzystny dla realizacji dolesień.

Dopuszcza się dolesienia na działkach nie kolidujących z terenami upraw rolniczych i z melioracjami za zgodą Wójta Gminy oraz Starosty Namysłowskiego.

4) Wieś Pieczyska

Tereny oznaczone na rys. planu B/R/L – ustalenia jak dla terenów B/R/L wsi Staroścín

5) Wieś Miodary

Tereny oznaczone na rys. planu B/R/L – ustalenia jak dla terenów B/R/L wsi Staroścín

6) Wieś Świerczów

Tereny oznaczone na rys. planu B/R/L – ustalenia jak dla terenów B/R/L wsi Staroścín

- 7) Teren użytków rolnych, na którym planuje się realizację obwodnicy wsi Świerczów w ciągu drogi DW-454 oznaczony na rysunku planu przerywaną, czarną linią – zakazuje się lokalizować trwałych obiektów i urządzeń

8) Wieś Miejsce

Tereny oznaczone na rys. planu B/R/L – ustalenia jak dla terenów B/R/L wsi Staroścín”

a w to miejsce wprowadza się następujące ustalenia :

„2) Wieś Dąbrowa

- a) Teren oznaczony na rys. planu B/R/1 o niskiej klasie bonitacyjnej gruntów i wysokich walorach krajobrazowych, korzystny dla lokalizacji indywidualnego budownictwa rekreacyjnego lub dolesień. Dopuszcza się dolesienia.

- b) Teren oznaczony na rys. planu B/R/L o niskiej klasie bonitacyjnej gruntów i wysokich walorach krajobrazowych, korzystny dla realizacji dolesień. Dopuszcza się dolesienia.

3) Wieś Staroścín

Teren oznaczony na rys. planu B/R/L o niskiej klasie bonitacyjnej gruntów i wysokich walorach krajobrazowych, korzystny dla realizacji dolesień. Dopuszcza się dolesienia.

4) Wieś Pieczyska

Tereny oznaczone na rys. planu B/R/L – ustalenia jak dla terenów B/R/L wsi Staroścín

5) Wieś Miodary

Tereny oznaczone na rys. planu B/R/L – ustalenia jak dla terenów B/R/L wsi Staroścín

6) Wieś Świerczów

Tereny oznaczone na rys. planu B/R/L – ustalenia jak dla terenów B/R/L wsi Staroścín

7) Wieś Miejsce

Tereny oznaczone na rys. planu B/R/L – ustalenia jak dla terenów B/R/L wsi Staroścín”

§ 28

Uzupełnienia się tekst planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Świerczów w części dotychczasowych zapisów § 23 ust 1.1 dotyczących obszarów leśnych o ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem C/RL określonych jako tereny użytków rolnych przeznaczonych do dolesienia. W odniesieniu do terenów C/RL obowiązują ustalenia identyczne jak dla terenów 7 ZL w § 18 niniejszej uchwały.

§ 29

W sprawach nie określonych ustaleniami niniejszego planu obowiązują przepisy ustaw szczególnych i norm.

§ 30

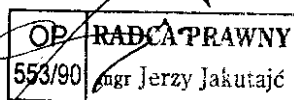
Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Świerczów uchwalonego uchwałą nr IX/151/2003 Rady Gminy Świerczów z dnia 10 października 2003 r. (ogłoszoną w Dz. U. Woj. Op. Nr 101 poz. 194 z 2003 r.), w zakresie objętym niniejszą zmianą planu.

§ 31

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

*mgr Roman Zolniewski*



Załącznik nr 2  
do Uchwały Nr IX/49/2007  
Rady Gminy Świerczów  
z dnia 14 września 2007 roku

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych przez osoby prawne i fizyczne do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Świerczów uchwalonego uchwałą nr IX/151/2003 Rady Gminy Świerczów z dnia 10 października 2003 r. (ogłoszoną w Dz. U. Woj. Op. Nr 101 poz. 194 z 2003 r.) na etapie wyłożenia do publicznego wglądu, o którym mowa w art. 17 pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami).**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) Rada Gminy Świerczów rozstrzyga, co następuje:

Wobec nie zgłoszenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Świerczów wyłożonego do publicznego wglądu w okresie od 18 lipca 2007 r do 16 sierpnia 2007 r i wyznaczonym w ogłoszeniu terminie do 07 września 2007 r, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi – Rada Gminy Świerczów nie rozstrzyga o sposobie ich rozpatrzenia

Przewodniczący Rady Gminy  
*mgr Roman Ziobrowski*

Załącznik nr 3  
do Uchwały Nr IX/49/2007  
Rady Gminy Świerczów  
z dnia 14 września 2007 roku

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, wynikających z projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Świerczów uchwalonego uchwałą nr IX/151/2003 Rady Gminy Świerczów z dnia 10 października 2003 r. (ogłoszoną w Dz. U. Woj. Op. Nr 101 poz. 194 z 2003 r.) oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami), art. 7 ust 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 z dnia 8 marca 1990r o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) Rada Gminy Świerczów rozstrzyga, co następuje:

Uchwalone zmiany planu dotyczące:

- 1) wieś Świerczów
  - a) części terenu dotychczas oznaczonego w planie symbolem B/R (tereny użytków rolnych ) i C/RL (tereny do dolesienia) obejmującego działkę nr 222/1 k.m. 1 obręb Świerczów – który przeznacza się pod zabudowę w kategoriach techniczno produkcyjnych i lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej,
  - b) części terenu dotychczas oznaczonego w planie symbolem B/Zc ( teren cmentarza) i B/R (tereny użytków rolnych ) obejmującego działkę nr 118 k.m. 1 obręb Świerczów – który przeznacza się pod cmentarz,
  - c) części terenu dotychczas oznaczonego w planie symbolem B/R (tereny użytków rolnych ) obejmującego działkę nr 197 k.m. 1 obręb Świerczów – który przeznacza się pod zabudowę usługową związaną z obsługą podróżnych,
  - d) części terenu dotychczas oznaczonego w planie symbolem A/U/AG (tereny usług i aktywizacji gospodarczej) obejmującego działki nr 542 i 543 k.m. 2 obręb Świerczów – który przeznacza się pod zabudowę w kategoriach usługowo produkcyjnych,
  - e) części terenu dotychczas oznaczonego w planie symbolem B/R/L (tereny użytków rolnych dopuszczonych do dolesienia) obejmującego działki nr 636/1 i 636/2 k.m. 2 obręb Świerczów – który przeznacza się pod zabudowę w kategoriach usługowo produkcyjnych,
  - f) terenu oznaczonego dotychczas w planie symbolem KDW obejmującego pas zarezerwowany pod budowę obwodnicy drogowej wsi Świerczów w ciągu drogi wojewódzkiej nr 454 Opole-Namysłów – który przeznacza się pod tereny użytków rolnych, tereny rolnicze z dopuszczeniem dolesień i zabudowę mieszkaniową w odniesieniu do działek 642/19, 642/20, 642/21, 642/22, 642/23, 642/24, 642/25, 244/1, 244/2, 245/1, 89, 243, (położonych przy drodze powiatowej nr 1136 O) .
- 2) wieś Dąbrowa
  - części terenu dotychczas oznaczonego w planie symbolem A/MR ( tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej ) oraz A/RO (tereny ogrodów i sadów) obejmującego działkę nr 311/8 k.m. 1 obręb Świerczów – który przeznacza się pod zabudowę w kategoriach techniczno produkcyjnych.

§ 28

Uzupełnienia się tekst planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Świerczów w części dotychczasowych zapisów § 23 ust 1.1 dotyczących obszarów leśnych o ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem C/RL określonych jako tereny użytków rolnych przeznaczonych do dolesienia. W odniesieniu do terenów C/RL obowiązują ustalenia identyczne jak dla terenów 7 ZL w § 18 niniejszej uchwały.

§ 29

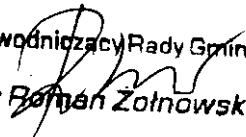
W sprawach nie określonych ustaleniami niniejszego planu obowiązują przepisy ustaw szczególnych i norm.

§ 30

Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Świerczów uchwalonego uchwałą nr IX/151/2003 Rady Gminy Świerczów z dnia 10 października 2003 r. (ogłoszoną w Dz. U. Woj. Op. Nr 101 poz. 194 z 2003 r.), w zakresie objętym niniejszą zmianą planu.

§ 31

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Przewodniczący Rady Gminy  
  
mgr Robert Zolnowski