

UCHWAŁA NR IX/51/2003
Rady Gminy Świerczów
z dnia 10 października 2003 r.

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

Na podstawie art.18 ust.2 pkt15 i art.40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz.1591 z późniejszymi zmianami), art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (j.t.Dz.U. z 1999 r. Nr 15, poz.139 z późniejszymi zmianami) Rada Gminy Świerczów uchwała:

**miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
gminy Świerczów**

zwany dalej planem,

w następującej treści:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1

1. Ustalenia niniejszej uchwały obejmują obszar administracyjny gminy Świerczów zgodnie z oznaczeniem na rysunku w skali 1:10 000.
2. Do czasu utraty ważności, dla gminy Świerczów zachowują moc dotychczas obowiązujące plany.
3. Niżej wymienione oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania,
 - 2) tereny przeznaczone na różne funkcje i zasady zagospodarowania przestrzennego
 - 3) linie rozgraniczające drogi publiczne , istniejące oraz nowoprojektowane
 - 4) granica Stobrawskiego Parku Krajobrazowego,
 - 5) granica Obszaru Chronionego Krajobrazu (Lasy Stobrawsko-Turawskie),
 - 6) granica strefy ochrony ujęcia wody,
 - 7) granica ograniczonego zagospodarowania przestrzennego wokół cmentarza,
 - 8) granica ograniczonego zagospodarowania przestrzennego wokół oczyszczalni ścieków,
 - 9) tereny lasów ochronnych,
 - 10) tereny zagrożone zalewami powodziowymi,
 - 11) linie energetyczne wysokiego i średniego napięcia (EE),
 - 12) trasa przebiegu gazociągu wysokoprężnego (EG),
 - 13) linia kolejowa (Kkt).

§ 2

Integralną część miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Świerczów stanowi rysunek planu, obejmujący:

- 1) Rysunek planu Nr 1 w skali 1 : 10 000, w granicach administracyjnych gminy, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały,

Rozdział 2

Zasady zagospodarowania odnoszące się do całego obszaru

§ 3

Na obszarze objętym planem wyznacza się:

- 1) obszary wyłączone z zabudowy, ze względu na ochronę środowiska przyrodniczego oraz gruntów rolnych i leśnych, oznaczone na rysunku Nr 1,
- 2) obszary przeznaczone pod zabudowę, zgodnie z §13, oznaczone na rysunku Nr 1,
- 3) strefy ochrony krajobrazu, w tym obszary prawnie chronione, oznaczone na rysunku Nr1,
- 4) urządzenia infrastruktury technicznej, oznaczone graficznie na rysunku Nr 1.

§ 4

1. Na całym obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizowania inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko – szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi.
2. Inwestycje mogące pogorszyć stan środowiska mogą być realizowane na obszarach, zgodnie z przeznaczeniem terenu, wynikającym z niniejszej uchwały, z zachowaniem przepisów szczególnych oraz zasady nieuciążliwości dla zabudowy mieszkaniowej bez względu na obowiązujące graniczne normy oddziaływania czynników uciążliwych, w szczególności - hałasu.
3. Za uciążliwe dla środowiska uznaje się stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otoczenia, a zwłaszcza hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza i zanieczyszczenie odpadami.

§ 5

1. Dla części obszaru objętego planem obowiązują zasady zagospodarowania wynikające z Rozporządzenia Nr5/98 Wojewody Opolskiego z dnia 15.05.1998 r. w sprawie ustanowienia obszarów chronionego krajobrazu w województwie opolskim.
2. Granice obszarów chronionego krajobrazu, o którym mowa w ust. 1, oznaczono graficznie na rysunku Nr 1
3. Dla części obszaru objętego planem obowiązują zasady zagospodarowania wynikające z Rozporządzenia Nr P/11/99 Wojewody Opolskiego z dnia 28.09.1999 r. w sprawie utworzenia „Stobrawskiego Parku Krajobrazowego” w województwie opolskim.
4. Granice obszaru parku krajobrazowego, o którym mowa w ust. 3, oznaczono graficznie na rysunku Nr 1

§ 6

1. Na całym obszarze objętym planem mogą być realizowane:

- 1) urządzenia wodne określone w ustawie z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (D.U. z 11.10.2001 r.)
- 2) urządzenia infrastruktury technicznej, nie określone w niniejszej uchwale, a służące obsłudze terenów wyznaczonych pod zabudowę oraz ochronie środowiska przyrodniczego.

2. Urządzenia, o których mowa w ust. 1 pkt. 2, mogą być realizowane na terenach, dla których zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, nie jest wymagana zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i leśne.

§ 7

1. Na całym obszarze objętym planem dopuszcza się przeznaczenie pod zalesienie obszarów przyleśnych oraz terenów rolnych zbędnych dla gospodarki polowej.
2. Obszar opracowania planu gminy został podzielony na 15 jednostek urbanistycznych o granicach pokrywających się z granicami obrębów geodezyjnych ewidencji (gruntów-wsi sołeckich).
Do podziału tego dostosowano układ ustaleń szczegółowych dla poszczególnych wsi.
3. Ze względu na znaczne zróżnicowanie charakteru przestrzennego zagospodarowania oraz uwarunkowanie społeczno – gospodarcze wprowadzono na obszarze gminy podział na 3 strefy funkcjonalne:
 - obszar osadniczy A,
 - obszar rolno-produkcyjny B,
 - obszar leśny C.

1) OBSZAR OSADNICZY - A

Występuje we wszystkich wsiach, obejmuje tereny istniejącego zainwestowania o charakterze mieszkaniowe - produkcyjnym istniejących gospodarstw rolnych, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej i obiektów i urządzeń usługowych.

Generalny zakres działań w obszarze osadniczym obejmuje:

- adaptację istniejącej zabudowy z dopuszczeniem modernizacji i przekształceń,
- porządkowanie istniejącego użytkowania,
- rozwój funkcji mieszkaniowej w wymiarze wynikającym z potrzeb ludności,
- lokalizację nowych obiektów i urządzeń na warunkach ustalonych planem.

2) OBSZAR ROLNO - PRODUKCYJNY - B

Obszar powierzchniowej dominacji użytków rolnych - gruntów ornych, użytków zielonych i stawów hodowlanych z udziałem obiektów produkcyjnych i urządzeń infrastruktury technicznej.

Generalna zasada dotyczy ochrony gruntów przed nieuzasadnionym ich przeznaczaniem na cele nierolnicze i utrzymania występujących w tym obszarze skupisk leśnych. - Plan wskazuje tereny zdegradowane i nieużytki przeznaczone do rekultywacji i włączenia w system terenów zielonych.

W obszarze B wyznacza się:

- lokalizacje i rezerwy terenów ważnych dla osadnictwa w gminie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (oczyszczalnię) i obiektów produkcyjnych,
- tereny do zalesienia.

3) OBSZAR LEŚNY – C

Obszar tworzą lasy występujące w większych skupiskach we wschodniej, w północno - wschodniej i w zachodniej części gminy. Obszary leśne w gminie stanowią fragment obszaru chronionego krajobrazu *BORY STOBRAWSKO – TURAWSKIE* oraz *STOBRAWSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO*. Generalna zasada dotyczy prowadzenia gospodarki w sposób zapewniający zachowanie trwałości lasów. Gospodarkę leśną w obszarze C prowadzić należy wyłącznie w oparciu o plany urządzenia lasu.

Rozdział 3

Obszary wyłączone z zabudowy

§ 8

1. Obszarami wyłączonymi z zabudowy są:

- 1) tereny gruntów leśnych, w rozumieniu art. 2 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach,
- 2) tereny użytków rolnych, w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
- 3) tereny zieleni obejmujące: skupiska zieleni (kępy drzew i krzewów), stanowiące pozostałości ekosystemów, użytki ekologiczne, cmentarze i parki,
- 4) tereny wód otwartych, zgodnie z ewidencją gruntów.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1 pkt 1 – 4, oznaczono na rysunku planu .

3. O ile z treści uchwały nie wynika inaczej, obszary, o których mowa w ust. 1 i 2, są obszarami wyłączonymi z zabudowy – budynkami.

4. Istniejąca zabudowa rozproszona, na terenach wyłączonych z zabudowy, kwalifikowana jest jako grunty rolne z zabudową, zgodnie z §13 pkt 1.

5. Na terenach użytków rolnych, oznaczonych na rysunkach – MR , dopuszcza się realizację budynków związanych z gospodarką rolną, w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy istniejącej na działce zagrodowej.

§ 9

Dla terenów lasów, o których mowa w §8 ust. 1 pkt 1, ustala się zachowanie istniejącego przeznaczenia gruntów oraz prawo do realizacji:

- 1) przebudowy i modernizacji istniejących budynków na terenach osad leśnych,
- 2) dróg,
- 3) sieci uzbrojenia terenu,
- 4) urządzeń melioracji wodnych,
- 5) parkingów leśnych.

§ 10

Dla użytków rolnych, o których mowa w §8 ust. 2, ustala się prawo do realizacji budowli obejmujących:

- 1) drogi,
- 2) sieci uzbrojenia terenu,
- 3) urządzenia melioracji wodnych.

§ 11

1. Dla terenów zieleni, o których mowa w §8 ust. 1 pkt 3, ustala się następująco:

- 1) tereny skupisk zieleni są wyłączone w całości z zabudowy,
- 2) na terenach cmentarzy dopuszcza się budowę kaplic, obiektów małej architektury, ogrodzeń, sieci uzbrojenia terenu oraz parkingów przycmentarnych, z zachowaniem przepisów ustawy o ochronie dóbr kultury, w odniesieniu do terenów objętych ochroną konserwatorską.

- 3) na terenach parków dopuszcza się realizację obiektów małej architektury i sieci uzbrojenia terenu, z zachowaniem przepisów ustawy o ochronie dóbr kultury, w odniesieniu do terenów objętych ochroną konserwatorską.
2. Tereny cmentarzy oznaczono na rysunkach A/ Zc lub B/ Zc.
3. Teren zabytkowego parku, oznaczono na rysunku A/ Z.

§ 12

Na wszystkich wodach, o których mowa w §8 ust. 1 pkt 4, dopuszcza się realizację budowli hydrotechnicznych, z zachowaniem przepisów szczególnych wynikających z ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne.

Rozdział 4

Obszary przeznaczone pod zabudowę.

§ 13

1. Na obszarze objętym planem ustala się prawo do zabudowy terenów o następującym przeznaczeniu:
 - 1) grunty rolne z zabudową określoną w art. 2 ust.1 pkt 3 i 4 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, oznaczenie na rysunku planu B/R/L, B/R/1
 - 2) tereny istniejącej zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej, oznaczone na rysunku planu A/MR, B/MR, C/MR,
 - 3) tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkalno-usługową, rzemieślniczą oznaczone na rysunku planu A/MP,
 - 4) tereny o funkcji mieszkaniowej, oznaczenie na rysunku A/MN, B/MW,
 - 5) tereny usług , oznaczenie na rysunku A/U,
 - 6) tereny kościoła, oznaczenie na rysunku A/OS,
 - 7) tereny urządzeń zaplecza gospodarki komunalnej, oznaczenie na rysunku A/G
 - 8) tereny urządzeń obsługi kolejowej, oznaczenie na rysunku A/KK
 - 9) tereny produkcyjne i składowe, oznaczenie na rysunku A/P,
 - 10) tereny produkcji zwierzęcej, oznaczenie na rysunku A/Pz,
 - 11) tereny produkcji rybackiej, oznaczenie na rysunku A/Pr,
 - 12) tereny składowe-magazynowe, oznaczenie na rysunku A/S,
 - 13) tereny aktywizacji gospodarczej, oznaczenie na rysunku A/AG, B/AG,
 - 14) tereny gospodarstw leśnych i rekreacji, oznaczenie na rysunku A/UL, B/UL,C/UL,
 - 15) tereny przemysłu i usług, oznaczenie na rysunku PU,
 - 16) tereny usług kultury , oznaczenie na rysunku A/UK,

17) tereny obiektów i urządzeń produkcyjnych, oznaczenie na rysunku B/P, C/Pr.

§ 14

1. Na gruntach rolnych z zabudową (MR), o których mowa w §13, ust 1, pkt 2, zachowuje się istniejące obiekty oraz ustala się prawo do budowy nowych siedlisk oraz obiektów związanych z przetwórstwem rolno-spożywczym.
2. Siedlisko stanowi wyodrębnioną z użytków rolnych, działkę zagrodową, obejmującą budynek mieszkalny, budynki gospodarcze, komunikację i ogród przydomowy.
3. Istniejące obiekty, na gruntach, o których mowa w ust. 1, mogą zmieniać przeznaczenie na cele usługowe, z zastrzeżeniami wynikającymi z niniejszej uchwały.
4. Przy istniejących siedliskach dopuszcza się wydzielenie jednej działki budowlanej na cele mieszkaniowe, uzupełniającej zabudowę zagrodową, kwalifikowanej zgodnie z ust. 1, jako nowe siedlisko.
5. Zabudowa, o której mowa w ust. 1 i 4, może być realizowana przy istniejących drogach, w zwartych przestrzennie układach, z zachowaniem gabarytów i formy spójnej z zabudową sąsiednią.

§ 15

1. Na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej (MR), o której mowa w §13 ust.1, pkt 2, podstawowym przeznaczeniem jest zachowanie istniejącego mieszkalnictwa i usług oraz produkcji rolniczej.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, mogą być realizowane budynki mieszkalne, gospodarcze, produkcji rolniczej oraz usługowe, nie powodujące uciążliwości dla zabudowy mieszkaniowej, określonej w niniejszej uchwale oraz przepisach szczególnych.

§ 16

1. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkalno-usługową (MP), o której mowa w §13 pkt 3, mogą być realizowane budynki:
 - 1) mieszkalne,
 - 2) rzemieślnicze, usługowe, służące obsłudze ludności,
 - 3) gospodarcze.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się zakaz realizacji budynków produkcyjnych, w tym związanych z produkcją rolną.

§ 17

1. Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych ludności, wyznacza się tereny przeznaczone tylko na cele mieszkaniowe (MN, MW), o których mowa w §13 ust.1, pkt 4.
2. Za cele mieszkaniowe, w rozumieniu niniejszej uchwały, uznaje się zabudowę mieszkaniową i letniskową.
3. Na każdej działce budowlanej, przeznaczonej na cele, o których mowa w ust. 1 i 2, mogą być zrealizowane trzy budynki:
 - 1) mieszkalny i letniskowy,
 - 2) gospodarczy.
4. Na terenach przeznaczonych na cele mieszkaniowe ustala się zakaz realizacji obiektów produkcji rolniczej.

§ 18

1. Dla terenów usług publicznych zachowuje się dotychczasowe przeznaczenie na cele usług edukacji, opieki socjalnej, kultury, kultu religijnego i sportu.
2. Istniejące obiekty mogą być modernizowane zgodnie z warunkami technicznymi, a dla obiektów objętych ochroną konserwatorską na podstawie zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
3. Na terenach istniejących boisk sportowych mogą być realizowane budynki i budowle związane z przeznaczeniem terenu.
4. Wyodrębnione, na rysunkach, tereny usługowe mogą być przeznaczone na inne, niż dotychczasowe, (cele usługowe lub mieszkaniowe), o ile istniejące obiekty spełniają warunki techniczne jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

§ 19

Tereny usług (A/U), o których mowa w §13 ust.1, pkt 5, przeznacza się na usługi służące zaspokojeniu potrzeb ludności, w szczególności handel, gastronomię, usługi bytowe itp.

§ 20

1. Tereny produkcyjno-składowe (A/P), o których mowa w §13 ust.1, pkt 9, przeznaczone są na cele działalności produkcyjno-składowej oraz usługowej, w tym obsługi rolnictwa.
2. Tereny istniejących ośrodków produkcji zwierzęcej (A/Pz) mogą być przeznaczone na cele, o których mowa w ust. 1.
3. Na terenach usługowych i usługowo-produkcyjnych należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych.

Rozdział 5

Ustalenia szczegółowe

§ 21

1. OBSZAR OSADNICZY - A

1.0 Ustalenia funkcjonalne

1.1. Tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony na rysunku planu symbolem A/MR

1) Funkcje dominujące terenu stanowią: zabudowa zagrodowa, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, urządzenia towarzyszące i zieleń;

a) należy zachować funkcje dominujące poprzez:

- utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej (modernizację, rozbudowę oraz uzupełnianie istniejących zasobów),
- adaptację i modernizację istniejącej zabudowy zagrodowej¹,
- realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i urządzeń towarzyszących;
- b) dopuszcza się przekształcenia obejmujące:
 - adaptację z możliwością modernizacji i rozbudowy, realizację nowych obiektów i punktów² usługowych, rzemieślniczych, produkcyjnych o uciążliwości nie wykraczającej poza granice władania terenem, a w strefie szczególnej ochrony ekologicznej wyłącznie obiektów nieuciążliwych,
 - adaptację z możliwością modernizacji, rozbudowy i realizację nowych obiektów hodowlanych o obsadzie do 10 DJP³,
 - zmiany użytkowania obiektów zgodnie z ustaleniami funkcjonalnymi,
 - wydzielanie nowych działek pod zabudowę zgodną z funkcją terenu, na zapleczu istniejącej zabudowy, wyłącznie dla posiadających własny dojazd;

c) zakazuje się:

- lokalizacji obiektów i urządzeń powodujących uciążliwości wykraczające poza użytkowany teren,
- lokalizacji obiektów i urządzeń, których funkcjonowanie wiąże się z obsługą transportową powyżej dwóch kursów wciągu doby ciężkim transportem (powyżej 2,5 tony w jednym kursie) w granicach obszaru osadniczego, używaniem ciężkiego sprzętu jezdnego (ciągniki, koparki itp.); nie dotyczy pojazdów rolniczych, wytwarzaniem ścieków technologicznych;
- lokalizacji obiektów przemysłowej produkcji zwierzęcej,
- niszczenia zadrzewień przydrożnych, w szczególności wartościowych, zaznaczonych na rysunku planu.

¹ Obiekty i urządzenia związane z prowadzeniem gospodarstw rolnych z wyłączeniem obiektów hodowlanych o obsadzie powyżej 10 DJP.

² Obiekty nietrwałe, tj. nie związane na stałe z gruntem lub wydzielone pomieszczenie w obiekcie o innej funkcji.

³ DJP – duże jednostki produkcyjne (przeliczeniowe)

1.2. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem A/MN

- 1) Funkcję dominującą terenu stanowią: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z urządzeniami towarzyszącymi i zielenią;
- a) należy zachować dominującą funkcję terenu poprzez:
- utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej (modernizację, rozbudowę i uzupełnianie istniejących zasobów),
 - realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (wolnostojącej, bliźniaczej, zwartej), małych domów mieszkalnych, urządzeń towarzyszących i zieleni;
- b) dopuszcza się przekształcenia:
- adaptację z możliwością modernizacji i rozbudowy, realizację nowych obiektów i punktów³ usługowych, rzemieślniczych nie uciążliwych dla środowiska;
- c) zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń uciążliwych oraz mogących spowodować przekroczenia obowiązujących norm w zakresie jakości środowiska oraz wymagających:
- obsługi transportowej powyżej dwóch kursów w ciągu doby ciężkim transportem (powyżej 2,5 tony w kursie),
 - używania ciężkiego sprzętu jezdnego (ciągniki, koparki itp.),
 - urządzania składowisk.

1.3. Tereny zabudowy mieszkaniowej, wielorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem A/MW

- 1) Funkcję dominującą terenu stanowią: mieszkalnictwo wielorodzinne z urządzeniami towarzyszącymi i zielenią
- a) należy:
- modernizować istniejącą zabudowę w celu podniesienia jej standardu użytkowego,
 - realizować urządzenia towarzyszące podnoszące standard życia i estetykę otoczenia (place zabaw dla dzieci, zieleńce, parkingi, garaże, ogródki przydomowe);
- b) dopuszcza się:
- realizowanie nieuciążliwych punktów usługowych służących potrzebom mieszkańców;
- c) zakazuje się: jak w ust.1.2 , pkt 1)c;

2) Wieś DABROWA

Teren budynku mieszkalnego oznaczony na rys. planu symbolem A/MW/1 stanowiący fragment zespołu folwarcznego. Budynek podlega prawnej ochronie konserwatorskiej i wymaga przeprowadzenia prac renowacyjnych w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

3) Wieś BIESTRZYKOWICE

Teren budynku mieszkalnego A/MW/2 - dawnej oficyny dworskiej obowiązuje ustalenie, jak dla terenu A/MW/1.

1.4. Tereny zabudowy mieszkaniowej – rzemieślniczej oznaczonej na rys. planu symbolem A/ MP

- 1) Funkcję dominującą terenu stanowią: mieszkalnictwo jednorodzinne, usługi i rzemiosło;
- a) należy:
- realizować nową zabudowę zgodnie z funkcją terenu;
- b) dopuszcza się:
- realizację obiektów i urządzeń rzemiosła i drobnej wytwórczości;
- c) zakazuje się:
- jak w ust.1.1 pkt 1) c.

2) Wieś ŚWIERCZÓW :

a) teren projektowanej zabudowy mieszkaniowo – rzemieślniczej oznaczonej na rys. planu A/MP/1, parcelację terenu na działki budowlane należy poprzedzić opracowaniem projektu koncepcyjnego zagospodarowania terenu, dojazd do projektowanych działek z dodatkowego pasa ruchu, który należy zrealizować wzdłuż istniejącej drogi DW-NR454,

b) teren projektowanej zabudowy mieszkaniowo – rzemieślniczej oznaczonej na rys. planu symbolem A/MP/2 , budynki mieszkalne należy realizować od strony drogi z zachowaniem istniejącej linii zabudowy, a warsztaty rzemieślnicze na zapleczu działek.

1.5. Tereny usług oznaczone na rys. planu A/U , A/UO , A/US , A/OS.

1) Funkcję dominującą terenu stanowi zabudowa usługowa z urządzeniami towarzyszącymi i zielenią;

a) należy:

- modernizować istniejące obiekty usługowe celem podnoszenia ich standardu i estetyki,
- intensyfikować istniejące zainwestowanie - jeżeli ustalenia adresowane nie stanowią inaczej,
- realizować nowe obiekty i urządzenia zgodnie z funkcją i przeznaczeniem terenu oraz ustaleniami adresowanymi;

b) dopuszcza się:

- zmiany użytkowania istniejących obiektów zgodnie z funkcją terenu,
- realizację mieszkań właścicieli oraz mieszkań służbowych z urządzeniami towarzyszącymi;

c) zakazuje się jak w ust 1.1 pkt 1)c;

2) Wieś ŚWIERCZÓW

- a) teren istniejących obiektów usługowych oznaczonych na rys. planu symbolem A/U/1 , zaleca się intensyfikację zabudowy usługowej oraz odpowiednie zagospodarowanie terenu (zieleńce, piesze pasaże, parkingi, mała architektura),
- b) teren istniejącego boiska oznaczony na rys. planu symbolem A/US/1, należy wykonać nawierzchnię, uzupełnić o obiekty: sanitarne, socjalne i usługowe – towarzyszące,
- c) teren kościoła filialnego oraz plebani oznaczony na rys. planu symbolem A/OS/1 , kościół jest obiektem zabytkowym i podlega, wraz z przykościelnym cmentarzem, prawnej ochronie konserwatorskiej - wszelkie działania inwestycyjne wpływające na obiekty chronione wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

3) Wieś DABROWA

- a) teren zabytkowego kościoła filialnego A/OS/2 podlegającego wraz z murowanym ogrodzeniem prawnej ochronie konserwatorskiej - obowiązuje ustalenie jak dla A/OS/1.

4) Wieś BIESTRZYKOWICE

- a) teren zabytkowego kościoła parafialnego A/OS/3 podlegającego wraz z plebanią i bramką w ogrodzeniu prawnej ochronie konserwatorskiej - obowiązuje ustalenie jak dla A/OS/1.
- b) teren klasycystycznego pałacu A/U/2 z barokową elewacją od strony południowej, podlegającego prawnej ochronie konserwatorskiej. Wymagana renowacja (w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków) przystosowująca obiekt do celów usługowych i turystycznych (klub, restauracja, pokoje hotelowe, izby pamięci itp.).

5) Wieś BAKOWICE

- a) teren zabytkowego kościoła parafialnego A/OS/4 podlegającego wraz z bramką w ogrodzeniu kościoła prawnej ochronie konserwatorskiej - obowiązuje ustalenie jak dla A/OS/1.
- b) teren zabytkowego pałacu oznaczonego na rys. planu symbolem A/U/3 podlegającego prawnej ochronie konserwatorskiej, wskazana renowacja w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków przystosowująca obiekt poza funkcją administracyjną do celów usługowych i turystycznych.

6) Wieś STAROŚCIN

a) teren zabytkowego zespołu pałacowego oznaczony na rys. planu symbolem A/U/4 w wiejskim parku krajobrazowym stanowiącym wraz z parkiem leśnym A/Z/5 jedno założenie. Park w całości (park właściwy i park leśny) oraz budynki i budowle ogrodowe podlegają prawnej ochronie konserwatorskiej. Wymagana całościowa renowacja ze szczególnym podkreśleniem i wydobyciem walorów dendrologiczno - krajobrazowych, według wytycznych Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, przystosowująca park do celów turystycznych.

7) Wieś MIEJSCE

a) teren zabytkowego kościoła parafialnego oznaczony na rys. planu symbolem A/OS/5 podlegającego wraz z przykościelnym cmentarzem prawnej ochronie konserwatorskiej - obowiązuje ustalenie jak dla A/OS/1.

1.6. Teren urządzeń zaplecza gospodarki komunalnej _____ w Świerczowie oznaczony na rys. planu symbolem A/G/1

1) Funkcją dominującą stanowi obsługa zaplecza gospodarki komunalnej (bazy magazynowo - sprzętowe, obiekty socjalne i inne);

a) należy:

- realizować obiekty i urządzenia zaplecza gospodarki komunalnej zgodnie z potrzebami z uwzględnieniem warunków obowiązujących w strefie ujęcia wody;

b) dopuszcza się:

- realizację obiektów i urządzeń produkcyjnych lub usługowych zaakceptowanych przez Radę Gminy, jeśli nie jest to sprzeczne z warunkami obowiązującymi w strefie ujęcia wody;

c) zakazuje się:

- jak w ust. 1.1 , pkt 1) c.

1.7. Tereny urządzeń obsługi komunikacji kolejowej oznaczony na rys. planu symbolem A/KK

Funkcją dominującą terenu stanowi obsługa ruchu kolejowego:

a) należy:

- modernizować istniejące oraz realizować nowe obiekty i urządzenia zgodnie z funkcją terenu;

b) dopuszcza się:

- realizację punktów usługowych wspierających funkcję dominującą;

c) zakazuje się:

- realizacji obiektów i urządzeń uciążliwych

1.8. Tereny produkcyjne i składowe oznaczone na rys. planu symbolem A/P , A/Pr , A/S , A/Pz

1) Funkcję dominującą terenu stanowią usługi produkcyjne, produkcja przemysłowa (P), zwierzęca (Pz), rybacka (Pr), składy i magazyny (S) z urządzeniami towarzyszącymi i zielenią;

a) należy:

- uciążliwość istniejących obiektów ograniczyć do granic użytkowanego terenu poprzez zmianę technologii produkcji, zainstalowanie odpowiednich urządzeń lub ograniczenie produkcji (działalności),
- modernizować istniejące zainwestowanie pod kątem ograniczenia uciążliwości i podnoszenia estetyki terenów;

b) dopuszcza się:

- realizację mieszkań właścicieli oraz mieszkań służbowych, jeśli nie jest to sprzeczne z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- zmiany użytkowania zgodne z funkcją terenu,
- zmianę funkcji terenu na usługową;

c) zakazuje się:

- jak w ust.1.1 , pkt 1) c;

2) Wieś DABROWA

a) teren zabudowań gospodarczych oznaczony na rys. planu symbolem A/P,S/1 , stanowiący fragment zabytkowego zespołu folwarcznego. Wymagane przeprowadzenie prac renowacyjnych obiektów zabytkowych według wytycznych Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

3) Wieś BIESTRZYKOWICE

a) teren istniejącej bazy magazynowo - sprzętowej oznaczony na rys. planu symbolem A/P,S/2 , stanowiący fragment zespołu pałacowo - dworskiego. Wskazane : sukcesywne przeprowadzanie prac renowacyjnych obiektów zabytkowych wykazanych w załączniku Nr 1 oraz przebudowanie pozostałych obiektów w celu przywrócenia dawnego charakteru urbanistyczno - architektonicznego zespołu - w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

4) Wieś BAKOWICE

a) teren zabytkowego folwarku dworskiego oznaczony na rys. planu symbolem A/Pz/3 , wykorzystywany jako baza hodowlano - sprzętowa. W całości podlega prawnej ochronie konserwatorskiej. Wskazane sukcesywne przeprowadzanie prac renowacyjnych i zachowawczych w porozumieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

1.9. Tereny aktywizacji gospodarczej oznaczone na rys. planu symbolem A/AG

1) Funkcję terenu ustala właściciel w uzgodnieniu z Radą Gminy;

a) należy:

- inwestować zgodnie z ustaloną funkcją stosując właściwe dla tej funkcji ustalenia planu;

b) dopuszcza się:

- kilka funkcji niekolidujących;

c) zakazuje się:

- jak w ust.1.1 , pkt 1)c.

1.10. Teren zieleni urządzonej (parkowej) oznaczony na rys. planu symbolem A/Z

1) Funkcję dominującą terenu stanowią wypoczynek i rekreacja:

a) należy:

- utrzymywać i uzupełniać istniejące zadrzewienia i zakrzewienia,
- utrzymywać istniejące zbiorniki wodne,
- realizować urządzenia służące wypoczynkowi i rekreacji nie ingerujące w zabytkowe założenia parkowe,
- przeprowadzić rekultywację nieużytków i terenów poeksploatacyjnych (obecnie zieleń nieurządzona);

b) dopuszcza się:

- lokalizację punktów usługowych wspierających funkcję dominującą ,
- zmianę dotychczasowej funkcji w przypadku nieużytków poeksploatacyjnych;

c) zakazuje się:

- wprowadzania do parków zabytkowych jakichkolwiek inwestycji bez całościowej dokumentacji projektowej uzgodnionej z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

2) Wieś DABROWA

a) teren oznaczony na rys. planu symbolem A/ Z / 1 – teren zabytkowego parku krajobrazowego o nurcie romantycznym z I - ej połowy XIX wieku z cmentarzyskiem z okresu wczesnego średniowiecza. Stan zaniedbany. Należy poczynić starania w kierunku budowy nowej zlewni mleka poza terenem parku, przeprowadzić renowację całego założenia parkowego według wytycznych Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków przystosowując go do celów wypoczynkowych i turystycznych.

3) Wieś BIESTRZYKOWICE

a) teren oznaczony na rys. planu symbolem A/ Z / 2 – teren zabytkowego parku krajobrazowego o nurcie romantycznym z I - ej połowy XIX wieku, uwzględniający poprzednie założenie barokowe. Stan zaniedbany. Wymagana całościowa renowacja parku uwzględniająca uregulowanie zagadnień związanych z użytkowaniem otoczenia dziedzińca i budynków mieszkalnych na obrzeżu parku oraz terenów: ogródka zabaw i awaryjnej studni głębinowej - według wytycznych Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków - przystosowująca park do celów wypoczynkowych i turystycznych.

b) teren oznaczony na rys. planu symbolem A/ Z / 3 -teren starego dworu będącego przykładem założenia dworskiego z okresu późnego średniowiecza. Wymagany kapitalny remont w oparciu o dokumentację projektową - według wytycznych Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków - przystosowujący go do celów turystycznych.

4) Wieś BAKOWICE

a) zabytkowy park krajobrazowy oznaczony na rys. planu symbolem A/ Z / 4 , o cechach klasycystycznych z I - ej połowy XIX wieku, uwzględniający poprzednie założenie barokowe. Stan dobry. Wymagane dalsze prace renowacyjne - według wytycznych Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków - przystosowujące park nie tylko do celów wypoczynkowych ale i turystycznych.

wieś STAROŚCIN

a) teren parku leśnego oznaczony na rys. planu symbolem A/Z/5 stanowiący z właściwym wiejskim parkiem krajobrazowym (A/U/4) jedno założenie. Obowiązują ustalenia jak dla terenu A/U/4.

1.11. Teren cmentarza oznaczony na rys. planu symbolem A/Zc

1) Funkcja - zgodnie z przeznaczeniem terenu;

a) należy:

- utrzymywać w należyłym stanie istniejące obiekty, urządzenia i zieleń,
- zamknąć cmentarze, które nie zachowują strefy 50 m od istniejącej zabudowy mieszkaniowej, tj. cmentarz A/Zc/1 w Biestrzykowicach i cmentarze przykościelne we wsiach Świerczów i Miejsce,
- zagospodarować, przystosowując do nowej funkcji teren przeznaczony pod rozbudowę istniejącego cmentarza we wsi Bąkowice - A/Zc/2 ;

b) zakazuje się:

- realizacji w strefie sanitarnej cmentarzy - 50 m -nowej zabudowy mieszkaniowej oraz obiektów dla produkcji i przetwórstwa żywności.

1.12. Tereny ogrodów działkowych oznaczony na rys. planu symbolem A/Zd

1) Funkcją dominującą terenu stanowią uprawy warzywnicze - sadownicze;

a) należy:

- użytkować teren zgodnie z funkcją;

b) dopuszcza się:

- lokalizację obiektów gospodarczych, altan, parterowych o powierzchni zabudowy do 35 m² i urządzeń towarzyszących;

c) zabrania się:

- lokalizacji obiektów i urządzeń nie związanych z funkcją terenu.

1.13. Tereny ogrodów i sadów oznaczony na rys. planu symbolem A/RO

1) Funkcją dominującą terenu stanowią uprawy warzywnicze - sadownicze;

a) należy:

- użytkować zgodnie z funkcją terenu;

b) dopuszcza się:

- inwestowanie jak na terenach zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej (MR) wyłącznie dla posiadających własny dojazd (pkt 1.1 .a,b);

c) zakazuje się:

- jak w ust.1.1 , pkt 1) c.

1.15. Tereny lasów oznaczony na rys. planu symbolem A/L

1) Funkcją dominującą jest funkcja ochronna i zachowawcza lasów;

a) należy:

- prowadzić gospodarkę leśną według planów urządzenia lasów (dotyczy również lasów niepaństwowych),
- wprowadzać elementy parkowe (alejki, ławki) w sposób nie kolidujący z funkcją dominującą w uzgodnieniu ze służbą leśną (właścicielem);

b) dopuszcza się:

- realizację urządzeń gospodarki leśnej;

c) zakazuje się:

- działań mogących ujemnie wpłynąć na funkcjonowanie ekosystemu leśnego.

1.16. Tereny gospodarstw leśnych i rekreacji oznaczony na rys. planu symbolem A/UL

- obowiązują ustalenia jak dla terenów zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej A/MR ust.1.1.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

a) Dla nowej zabudowy należy przyjmować powierzchnie działek :

- budynku jednorodzinnego, wolnostojącego – minimum 700 m²,
- zabudowy mieszkaniowo - usługowej, mieszkaniowo – produkcyjnej (rzemieślniczej) i zabudowy zagrodowej - minimum 1200 m²,
- innych obiektów - w dostosowaniu do projektowanego zainwestowania, kierując się zasadą racjonalnego wykorzystania terenu i wymogami ochrony środowiska.

- b) Przy modernizacji i przebudowie istniejącego zainwestowania, program użytkowy należy przyjmować w dostosowaniu do wielkości zajmowanego terenu z uwzględnieniem warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz wymogów ochrony środowiska.
- c) Szerokość projektowanych i modernizowanych dróg oraz linie zabudowy - wg tabeli 1
- d) Tereny posesji zawarte między linią rozgraniczającą i linią zabudowy należy przeznaczać na zieleni.
- e) Wysokość zabudowy:
- mieszkaniowej, jednorodzinnej - maksymalnie dwie kondygnacje naziemne,
 - gospodarczej - jedna kondygnacja naziemna.
- f) Wielkość obiektów usługowych, wyłączając obiekty sakralne i oświaty, należy dostosowywać do skali zabudowy mieszkaniowej.
- g) Forma i skala obiektów produkcyjnych powinna harmonizować z zabudową otaczającą (w wątpliwych przypadkach należy wymagać uzupełnienia dokumentacji projektowej o rozwinięcia widokowe).
- h) Dla nowej i modernizowanej zabudowy zaleca się strome dachy z możliwością wykorzystania poddaszy dla celów użytkowych.
- i) Budynki gospodarcze należy architektonicznie dostosować do zabudowy mieszkaniowej;
- j) W zespołach istniejącej zabudowy sprzed 1945r nowa i modernizowana zabudowa powinna nawiązywać do lokalnych tradycji urbanistycznych i architektonicznych (w tym materiałowych).
- k) Architektura nowej zabudowy lokalizowanej na terenach użytków rolnych powinna harmonijnie wpisywać się w krajobraz .
- l) W granicach posesji obiektów usługowych i produkcyjnych należy urządzać:
- zieleńce o charakterze ozdobnym,
 - zieleń izolacyjną na granicy z zabudową mieszkaniową,
 - miejsca parkowania samochodów osobowych.

3. Warunki techniczne

- a) zaopatrzenie w wodę z wodociągów, do czasu ich zrealizowania - z ujęć własnych;
- b) • odprowadzenie ścieków sanitarnych z obiektów istniejących i projektowanych - do sieci kanalizacyjnej. Do czasu jej zrealizowania dopuszcza się szczelne zbiorniki wybieralne dla indywidualnych budynków 1-2 rodzinnych oraz małych obiektów handlowych, usługowych i produkcyjnych odprowadzających tylko ścieki sanitarne, jeśli ich ilość nie przekracza 10 m³/dobę. Pozostałe obiekty wymagają urządzeń do biologicznego oczyszczania ścieków, zaleca się dla zabudowy rozproszonej budowę przyzagrodowych oczyszczalni ścieków,
- odprowadzenie ścieków technologicznych wyłącznie poprzez lokalne oczyszczalnie ścieków;
- c) zasilanie w energię elektryczną zgodnie z warunkami określonymi przez Rejonowy Zakład Energetyczny;
- d) usuwanie odpadów stałych do kontenerów wymiennych,
- e) składowanie odpadów przemysłowych - niedozwolone;
- f) postępowanie z przeterminowanymi środkami ochrony roślin i z opakowaniami po tych środkach - zgodnie z przepisami szczególnymi (przekazanie do specjalnych składowisk poza terenem gminy).

4. Ustalenia proceduralne

- a) Podstawą wydzielenia geodezyjnego nowych działek budowlanych jest:
- dla pojedynczych działek usytuowanych przy istniejących drogach publicznych - decyzja ustalająca warunki zabudowy i zagospodarowania terenu i decyzja zatwierdzająca projekt podziału,
 - dla pozostałych działek - projekt koncepcyjny zagospodarowania terenu opracowany przez wnioskodawcę i zaopiniowany przez organ właściwy do wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie zgodności z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy, który powinien zawierać:
 - granicę terenu objętego podziałem geodezyjnym,
 - projektowane granice działek budowlanych,
 - rozwiązanie w zakresie komunikacji (dojazdów)-zgodnie z obowiązującą ustawą o drogach,

-propozycję usytuowania obiektów budowlanych i niezbędnych urządzeń towarzyszących.

b) O zatwierdzeniu projektów koncepcyjnych zagospodarowania terenu stanowiących podstawę podziałów geodezyjnych, jeśli ich realizacja wymaga udziału gminy (wykupienia terenu pod drogi i ich urządzenia) decyduje Rada Gminy.

c) Modernizację i rozbudowę obiektów zabytkowych na terenie całej gminy Świerczów należy prowadzić w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

§ 22

1. OBSZARY ROLNO – PRODUKCYJNE

1.0. Ustalenia funkcjonalne

1.1. Tereny użytków rolnych oznaczone na rys. planu B / R, w tym: gruntów ornym, użytków zielonych, pastwisk, upraw ogrodniczych i sadowniczych, zadrzewień śródpolnych, zieleni łąkowej, stawów hodowlanych i zbiorników wodnych służących potrzebom rolnictwa.

1) Funkcję dominującą terenu stanowi produkcja rolna;

a) należy:

- użytkować grunty orne, użytki zielone i pastwiska odpowiednio do warunków naturalnych, wodnych, bonitacji gruntów i klasy kompleksu przydatności rolniczej,
- doskonalić ekologiczną produkcję rolną poprzez preferowanie:
 - gospodarstw o zrównoważonym profilu roślin-no - zwierzęcym z ograniczonym użyciem nawozów sztucznych,
 - biologicznych i technicznych systemów ochrony roślin,
 - wdrożenie zasad rolnictwa ekologicznego i produkcji zdrowej żywności,
 - rozwoju pszczelarstwa i uprawy roślin leczniczych;
- w stosowaniu nawożenia mineralnego uwzględnić potrzebę dostosowania dawek i terminów do właściwości gleb i potrzeb pokarmowych roślin,
- chemiczną walkę ze szkodnikami! chwastami stosować jako środek ostateczny i w sposób ochraniający sąsiednie tereny,
- modyfikować istniejące fermy hodowli zwierząt w celu eliminowania ich uciążliwości dla środowiska przyrodniczego,
- w agrotechnice stosować zabiegi w terminach i w sposób uwzględniający uzyskanie optymalnej retencji wodnej gleb i skuteczności w zwalczaniu chwastów oraz potrzebę ochrony dziko żyjących zwierząt,
 - projektowanie melioracji wodnych uzależnić od wyników ekspertyzy,
- zalesiać tereny wskazane na rysunku planu,
- utrzymywać istniejące zbiorniki wodne i stawy hodowlane (W) - użytkować je zgodnie z warunkami zawartymi w pozwoleniach wodno - prawnych,
- rekultywować wyrobiska poeksploatacyjne i dzikie wysypiska śmieci,
- nasadzać zadrzewienie śródpolne zapobiegające erozji gleb;

b) dopuszcza się:

- realizację budynków i urządzeń wchodzących w skład gospodarstw rolnych z wyłączeniem terenów zalewów powodziowych,
- zmiany funkcjonalne na terenach korzystnych do zainwestowania, wskazanych na rysunku planu
- lokalizację urządzeń komunalnych - oczyszczalni ścieków i wysypisk na terenach wskazanych na rysunku planu z ustanowieniem niezbędnych stref ochrony sanitarnej,
- lokalizację obiektów przetwórstwa rolno - spożywczego o uciążliwości nie wykraczającej poza granice władania z wyłączeniem terenów zalewów powodziowych,
- odstąpienie od niektórych zasad rolnictwa ekologicznego na rzecz intensywnej produkcji roślinnej i zwierzęcej ,
- rolnicze wykorzystanie ścieków (gnojowicy) w postaci nawodnień grawitacyjnych i w dawce nie większej niż 1 500 mm/rok ,
- złagodzenie wymagań dotyczących dopuszczalnych wartości hałasu - rozdział IV pkt 14 ;

c) zakazuje się:

- niszczenia zadrzewień śródpolnych, zieleni łąkowej oraz zadrzewień przydrożnych;

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 Powiatu 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 Powiatu

1.2. Tereny oznaczone na rys. planu B / MR – tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej.

1) Funkcję dominującą terenu stanowią: zabudowa zagrodowa, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, urządzenia towarzyszące i zieleń;

a) należy:

- modernizować istniejącą zabudowę mieszkaniową i zagrodową w celu podniesienia jej standardu użytkowego oraz estetyki;

b) dopuszcza się:

- inwestowanie, jak na terenach zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej w obszarach osadniczych (A/MR),
- adaptowanie istniejącej zabudowy zagrodowej dla celów rekreacyjnych, usługowych i produkcyjnych;

c) zakazuje się:

- lokalizacji obiektów i urządzeń uciążliwych dla środowiska,
- lokalizacji obiektów i urządzeń powodujących uciążliwości wykraczające poza użytkowany teren,
- niszczenia zieleni przydrożnej.

1.3. Tereny oznaczone na rys. planu symbolem B / MW zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

1) Funkcję dominującą terenu stanowi mieszkalnictwo wielorodzinne z urządzeniami towarzyszącymi i zielenią - obowiązują ustalenia, jak dla zabudowy wielorodzinnej na obszarze osadniczym - A/MW;

2) Wieś STAROŚCIN

Teren oznaczony na rys. planu symbolem B / MW / 1 - teren budynku mieszkalnego będącego pozostałością po starym dziedzińcu majątkowym. Budynek podlega prawnej ochronie konserwatorskiej i wymaga przeprowadzenia prac renowacyjnych w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

1.4. Tereny oznaczony symbolem B / L- teren lasów

1) Funkcje dominujące to: funkcja ochronna i zachowawcza lasów oraz funkcja krajobrazowa;

a) należy:

- prowadzić gospodarkę leśną według planów urządzenia lasów (w lasach niepaństwowych - według uproszczonych planów urządzenia lasów) z uwzględnieniem *Ogólnych zasad zagospodarowania lasów wchodzących w skład parków krajobrazowych i obszarów chronionego krajobrazu*;

b) dopuszcza się:

- realizację urządzeń gospodarki leśnej,
- realizację urządzeń służących rekreacji w sposób nie kolidujący z funkcją dominującą i w porozumieniu ze służbą leśną (właścicielem) na terenach dostępnych dla penetracji pieszej;

c) zabrania się:

- działań mogących ujemnie wpłynąć na funkcjonowanie ekosystemu leśnego.

1.5 Tereny B /UL obiektów i urządzeń gospodarki leśnej oraz rekreacji

Funkcję dominującą terenu stanowi obsługa gospodarki leśnej;

a) należy zachować funkcję dominującą terenu poprzez:

- utrzymanie istniejącej zabudowy (modernizację, rozbudowę i uzupełnianie istniejącego zainwestowania),
- realizację nowych obiektów zgodnych z funkcją terenu;

b) dopuszcza się:

- funkcję mieszkaniową dla pracowników leśnych,
- funkcję rekreacyjną i usługową jako funkcję towarzyszącą;

c) zakazuje się:

- jak w ust.1.2 , pkt 1) c.

1.6. Tereny B / P obiektów i urządzeń produkcyjnych

1) Funkcją dominującą terenu stanowią: produkcja przemysłowa (P), zwierzęca B / Pz i rybacka B / Pr;

a) należy:

- utrwaląc funkcję dominującą poprzez modernizację, uzupełnianie i rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń produkcyjnych, jeśli nie spowoduje to pogorszenia stanu środowiska,
- podnieść estetykę terenów zakładów poprzez odpowiednie zagospodarowanie terenu i utrzymanie właściwego stanu technicznego obiektów,
- realizować nowe obiekty na terenach projektowanych inwestycji zgodnie z rysunkiem planu;

b) dopuszcza się:

- zmiany użytkowania zgodne z funkcją terenu,
- realizację mieszkań właścicieli i mieszkań służbowych, jeśli nie jest to sprzeczne z warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- zmiany funkcji terenów na magazynowo - składową i usługową

c) zakazuje się:

- jak w ust.1.2 , pkt 1) c;

2) Wieś ŚWIERCZÓW

a) Teren B / P / 1 - przeznaczony na przemysł nieuciążliwy i rzemiosło. Inwestycję należy realizować z uwzględnieniem warunków obowiązujących w pośredniej strefie ujęcia wody.

b) Teren B / P / 2 -przeznaczony na przemysł i rzemiosło nieuciążliwe.

1.7. Tereny cmentarzy B / Zc

1) Funkcja - zgodnie z przeznaczeniem terenu;

a) należy:

- utrzymywać w należyłym stanie istniejące obiekty, urządzenia i zieleni,
- zagospodarować, przystosowując do nowej funkcji, tereny nowych cmentarzy we wsiach:

Biestrzykowice - B/Zc/3,

Miejsce - B/Zc/4;

2) Wieś BIESTRZYKOWICE

Teren B / Zc / 3 – teren nowego cmentarza .

3) Wieś MIEJSCE

a) Teren oznaczony na rys. planu symbolem B / Zc / 4 - teren nowego cmentarza ustalenia, jak dla B/Zc/3.

b) Teren oznaczony na rys. planu B / Zc / 5 - cmentarz żydowski z XIX wieku w stanie bardzo zaniedbanym. Zaleca się, ze względu na wartości historyczne, przeprowadzenie prac porządkowych.

1.8. Teren B / E / 1 - teren eksploatacji surowców mineralnych (piasku i żwiru) w obrębie wsi Świerczów

1) Funkcję dominującą terenu stanowi eksploatacja kruszywa naturalnego;

a) należy:

- wydobywać kopalinę w oparciu o dokumentację geologiczną i projekt zagospodarowania złoża wykonany pod kątem możliwości realizacji zbiornika wodnego na terenie pokopalnianym.

2) Dopuszcza się stopniowe wykorzystanie złoża surowców mineralnych i etapową realizację zagospodarowania tych terenów.

1.9. Tereny B / AG – teren aktywizacji gospodarczej

1) Funkcję terenu ustala właściciel w uzgodnieniu

z Wójtem Gminy;

a) należy:

- modernizować i uzupełniać istniejące zainwestowanie zgodnie z ustaloną funkcją,

b) dopuszcza się:

- wprowadzenie kilku funkcji - nie kolidujących;

c) zakazuje się:

- jak w ust. 1.2, pkt 1) c;

1.10. Teren B / KS / 1 przeznaczony na usługi związane z obsługą komunikacji samochodowej - MOP (miejsce obsługi podróżnych) w Świerczowie.

1) Funkcja- zgodnie z przeznaczeniem terenu :

a) należy:

- realizować nowe obiekty i urządzenia zgodnie z funkcją terenu,

b) dopuszcza się:

- realizację obiektów i punktów usługowych wspierających funkcję dominującą

c) zakazuje się:

- realizacji obiektów i urządzeń powodujących uciążliwości wykraczające poza użytkowany teren.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

Obowiązują ustalenia jak w § 21 ust.2

3. Warunki techniczne

Obowiązują ustalenia, jak w § 21 ust. 3.

4. Ustalenia proceduralne

Obowiązują odpowiednie ustalenia, jak w § 21 ust.4

§ 23

1. OBSZARY LEŚNE

1.0 Ustalenia funkcjonalne

1.1. Tereny C / L- lasów

1) Funkcją dominującą jest funkcja ochronna i zachowawcza lasów:

a) należy:

- prowadzić gospodarkę leśną wg planów urządzania lasów (w lasach niepaństwowych - według uproszczonych planów urządzania lasów),
- w planach urzędzeniowych lasów uwzględnić ogólne zasady zagospodarowania lasów wchodzących w skład parków krajobrazowych i obszarów chronionego krajobrazu,
- utrzymywać istniejące zbiorniki wodne i stawy hodowlane (W) - użytkować je zgodnie z warunkami zawartymi w pozwoleniach wodno - prawnych;

b) zaleca się:

- wydzielić i uznać za lasy ochronne (glebochronne) fragmenty porastające wydmy,
- utrzymywać, w granicach gospodarczo uzasadnionych, wysokie stany zwierzyny łownej;

c) dopuszcza się:

- realizację urządzeń gospodarki leśnej,
- realizację urządzeń służących rekreacji (np. miejsca biwakowe) na terenach dostępnych dla penetracji pieszej, wyznaczonych na rysunku planu w sposób nie kolidujący z funkcją dominującą i w porozumieniu ze służbą leśną (właścicielem);

d) zakazuje się:

- działań mogących ujemnie wpłynąć na funkcjonowanie ekosystemu leśnego,
- lokalizowania obiektów i urządzeń pogarszających stan środowiska.

1.2. Tereny C / R - tereny użytków rolnych (gruntów ornych, łąk, pastwisk, łąk, pastwisk, zieleni łąkowej)

1) Funkcją dominującą terenu jest funkcja ekologiczna i krajobrazowa;

a) zaleca się:

- przekształcanie gruntów ornych w trwałe użytki zielone;

b) zakazuje się:

- jak w ust. 1.1 , pkt.1) d.

1.3. Tereny C / UL - tereny obiektów i urządzeń gospodarki leśnej oraz rekreacji.

1) Funkcją dominującą terenu stanowią: produkcja leśna i obsługa gospodarki leśnej;

a) należy:

- utrzymać i uzupełniać zagospodarowanie zgodnie z funkcją

b) dopuszcza się:

- lokalizowanie nowych urządzeń i obiektów związanych z gospodarką leśną
- funkcję mieszkaniową dla pracowników leśnych,
- funkcję rekreacyjne - usługową jako funkcję towarzyszącą

c) zakazuje się:

- jak w ust. 1.1 , pkt 1) d.

1.4. Tereny C / Pr obiektów i urządzeń produkcyjnych.

1) Funkcję dominującą terenu stanowi produkcja rybacka;

a) należy:

- użytkować zgodnie z funkcją terenu,
- modernizować istniejące zainwestowanie w celu podniesienia standardu użytkowego i estetyki;

b) dopuszcza się:

- rozbudowę i uzupełnianie istniejącej zabudowy zgodnie z funkcją terenu,
- realizację mieszkań właścicieli i mieszkań służbowych, jeśli nie jest to sprzeczne z warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- funkcję rekreacyjną - usługową jako funkcję towarzyszącą,

c) zakazuje się:

- jak w ust. 1.1 , pkt.1) d.

1.5. Tereny C / MR zabudowy zagrodowej.

1) Funkcję dominującą terenu stanowi zabudowa zagrodowa z urządzeniami towarzyszącymi i zielenią

a) należy :

- modernizować istniejące zainwestowanie w celu podniesienia standardu użytkowego i estetyki;

b) dopuszcza się:

- rozbudowę i uzupełnianie istniejącej zabudowy zgodnie z funkcją terenu,
- adaptowanie istniejącej zabudowy dla celów rekreacyjnych, usługowych i produkcyjnych;

c) zakazuje się:

- jak w ust. 1.1 , pkt.1) d.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

Obowiązują ustalenia jak w § 21 ust.2

3. Warunki techniczne

Obowiązują ustalenia, jak w § 21 ust. 3.

4. Ustalenia proceduralne

Obowiązują odpowiednie ustalenia, jak w § 21 ust.4

5. Informacje uzupełniające

a) Obowiązują odpowiednie ustalenia ogólne:

- w zakresie ochrony środowiska - rozdział 10 § 43 ,
- w zakresie ochrony dóbr kultury - rozdział 10 § 42 .

Rozdział 6

Drogi publiczne i transport kolejowy

§24

1. Na całym obszarze objętym uchwałą zachowuje się przebiegi dróg publicznych w istniejących, zgodnych z ewidencją gruntów, liniach rozgraniczających.

2. Dla obsługi sieci osadniczej Gminy Świerczów ustala się:

- 1) podstawowy układ komunikacyjny obejmujący:
 - a) drogę wojewódzką,
 - b) drogi powiatowe,
 - c) drogi gminne,
- 2) układ komunikacyjny obejmujący drogi dojazdowe i wewnętrzne.
3. Wszystkie drogi, wymienione w ust. 2 pkt 1, są drogami jednojezdniowymi, o dwóch pasach ruchu, z zachowaniem warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.
4. Dla dróg, o których mowa w ust. 2 pkt 2, zachowuje się istniejące standardy techniczne.
5. W obszarach zurbanizowanych jednostek osadniczych ustala się przekrój uliczny dróg, z wyodrębnioną jezdnią i chodnikami.
6. Linie rozgraniczające dla skrzyżowań, w zależności od potrzeb, mogą być ustalane zgodnie z art. 93 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 46 , poz. 543 z 2000r.)
7. Przy drogach, w uzgodnieniu z zarządcą drogi, dopuszcza się realizację stacji paliw i miejsc obsługi podróżnych, na gruntach, dla których nie jest wymagana zgoda na zmianę sposobu użytkowania gruntów rolnych na cele nierolnicze.
8. Włączenie do drogi wojewódzkiej miejsc obsługi podróżnych i terenów aktywizacji gospodarczej oraz zjazdu publiczne należy wyposażyć w pasy włączenia i wyłączenia oraz pasy dla pojazdów skręcających w lewo.
9. Poza pasem drogowym drogi wojewódzkiej rezerwuje się, wzdłuż linii rozgraniczającej, pas wolny od zabudowy, na prowadzenie nie związanej z funkcjonowaniem drogi –infrastruktury technicznej.

§ 25

Poza pasem drogowym drogi wojewódzkiej rezerwuje się, pas terenu o szerokości 5 m na prowadzenie drogi pieszo-rowerowej (wojewódzkiej).

§ 26

1. W liniach rozgraniczających dróg powiatowych i gminnych dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych, z zachowaniem warunków technicznych.
2. Na drodze wojewódzkiej i na wszystkich drogach powiatowych mogą być prowadzone linie komunikacji autobusowej, z prawem realizacji zatok przystankowych oraz budowy wiat osłonowych.
3. Dojazd do terenów zlokalizowanych wzdłuż drogi wojewódzkiej ustala się za pomocą wewnętrznych układów komunikacyjnych jednostek osadniczych oraz istniejących zjazdów.
4. Obejście wsi Świerczów na drodze wojewódzkiej Nr 454 określa plan z możliwością wykonania ronda w miejscu skrzyżowania z drogą powiatową
5. Wykaz dróg :
 - a. DW – droga wojewódzka IV klasy technicznej,
 - b. DP – drogi powiatowej V klasy technicznej,
 - c. DG V – drogi gminne V klasy technicznej,
 - d. DG – drogi gminne gospodarcze
 - e. ulice wiejskie i drogi dojazdowe – bez symbolu

6. Projektowane parametry techniczne dróg i linie zabudowy :

TABELA 1

	szerokość dróg w liniach rozgraniczających [m]		szerokość jezdni [m]	Linie zabudowy mierzone od krawędzi jezdni [m]	dostępność
	Obszar osadniczy A	Obszar rolno-produkcyjny -B i leśny -C C			
DW	30	60	7	20	tylko poprzez skrzyżowania, dopuszcza się pasy postojowe oddzielone dodatkowym pasem ruchu, <u>wyjątkowo</u> dopuszcza się wjazdy bramowe
DP	25	50	7	15	poprzez skrzyżowanie, dopuszcza się pasy parkingowe i wjazdy bramowe
DG V	20	40	5	15	
DG	min 10	-	3,5 -6	10	nieograniczona
Ulice wiejskie	12-15	12-15	5	10	
drogi dojazdowe	min 10		min 3,5	-	-

§ 27

1. Transport kolejowy

- 1) Linia kolejowa oznaczona na rysunku planu symbolem KKt zelektryfikowana linia Opole – Namysłów – nie
- a) Obowiązujące odległości budynków mieszkalnych i użyteczności publicznej od linii kolejowej (mierząc od skraju toru) – 60,0 m.

Rozdział 7

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

§ 28

1. Ustala się docelowo zaopatrzenie w wodę wszystkich gospodarstw domowych, na terenie gminy, z gminnych sieci wodociągowych.

- 1). Zaopatrzenie w wodę zapewniają następujące ujęcia wody:
 - ujęcie i Stacja Uzdatniania Wody Świerczów zasilające wsie : Świerczów, Dąbrowa, Miejsce, Biestrzykowice, Miodary, Wężowice, Goła, Grodziec i Bąkowice oraz Bielice, Przygorzele, Kuźnica Dąbrowska,
 - ujęcie i Stacja uzdatniania Wody Siemysław

3. Dopuszcza się łączenie, wymienionych w ust.2, układów wodociągowych w systemy wspomagające, służące sprawnemu zaopatrzeniu w wodę

wszystkich jednostek osadniczych.

4. Awaryjne zaopatrzenie ludności w wodę pitną określa odrębny „program publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych”.
5. Wykaz ujęć wód podziemnych (ujęcia istniejące)

TABELA 2

	strefy ochrony sanitarnej
1WZ –SWIERCZÓW	700 m (wymaga uprawomocnienia)
2WZ - BIESTRZYKOWICE	wymagają ustanowienia
3WZ - BIESTRZYKOWICE	
4WZ – BAŁKOWICE	
5WZ –STAROŚCIN	

6. W obrębie stref obowiązują zasady użytkowania określone w ustaleniach ogólnych. Wymagana strefa ochronna -150 m.

§ 29

1. W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych ustala się zbiorowe odprowadzenie dla obszarów zurbanizowanych wsi, z wyłączeniem zabudowy rozproszone.
2. Dla całej gminy ustala się system grawitacyjno- pompowy, z oczyszczalnią mechaniczno-biologiczną zlokalizowaną we wsi Miejsce.
3. Zrzut oczyszczonych ścieków nastąpi do Strugi Kluczborskiej.
4. Dopuszcza się alternatywne odprowadzanie ścieków sanitarnych np. do oczyszczalni w Namysłowie.
5. Dla terenów rolnych z zabudową ustala się możliwość stosowania:
 - 1) szczelnych zbiorników bezodpływowych, z wywozem do oczyszczalni w Miejscu lub oczyszczalni w gminach sąsiednich,
 - 2) przydomowych, bezobsługowych oczyszczalni ścieków, o ile zastosowanie ich jest możliwe ze względu na warunki gruntowe i wielkość nieruchomości.

§ 30

Dla terenów, na których prowadzona jest działalność mogąca spowodować zanieczyszczenie wód i powierzchni ziemi, wprowadza się obowiązek zastosowania indywidualnych systemów oczyszczania, z zachowaniem przepisów szczególnych w tym zakresie.

§ 31

Zasilanie terenów mieszkalnych i aktywizacji gospodarczej gminy Świerczów w energię elektryczną .

1. Zaopatrzenie terenów osadniczych gminy w energię elektryczną zapewnią istniejące i projektowane sieci elektroenergetyczne średniego napięcia.
2. Zasilanie terenów przeznaczonych pod zabudowę zapewniają istniejące sieci nn wyprowadzone z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV, .

3. Należy zachować strefy ograniczonego użytkowania od linii napowietrznych średniego napięcia (15 kV) 7,5 m od osi linii w obie strony .
4. Zakazuje się w strefach ograniczonego użytkowania o których mowa w ust.3 lokalizacji wszelkiej zabudowy i nasadzeń zielenią wysoką.
5. W miarę potrzeb i posiadanych środków wykonywane będą przez Zakład Energetyczny Opole S.A. modernizacje i remonty istniejącej sieci energetycznej SN. i nn. oraz budowa nowych niezbędnych stacji transformatorowych 15/0,4 kV
6. Informacje o możliwościach zasilania w energię elektryczną i zakresie rozbudowy sieci poda zainteresowanym Rejonowy Zakład Energetyczny Namysłowie
7. Inwestorzy poszczególnych obiektów związanych z rozwojem gospodarczym i budownictwem mieszkaniowym gminy winni przygotować środki finansowe na opłaty przyłączeniowe, umożliwiające przyłączenie tych obiektów do sieci. Zgodnie z obowiązującymi aktualnie przepisami realizacja przyłączenia do sieci odbywać się będzie na podstawie umów o przyłączenie zawieranych pomiędzy zainteresowanymi podmiotami i Zakładem Energetycznym Opole S.A.
8. Przez teren Gminy Świerczów przebiegają tranzytowo linie napowietrzne najwyższych napięć:
 - jednotorowa 400 kV
 - dwutorowa 110 kV
 dla których strefy ochrony wynoszą odpowiednio :
 - dla linii 400 kV - 33 m
 - dla linii 110 kV - 14,5 m
9. Przebieg istniejących linii energetycznych SN-15 kV oraz rozmieszczenie stacji transformatorowych 15/0,4 kV pokazano na załączonym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, gdzie również pokazano przebieg tranzytowy linii 110 kV i 400 kV .
10. Prognozowany bilans mocy zainstalowanych i zapotrzebowanych dla przedstawionych na załączonym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów inwestycyjnych oraz związaną z tym budowę dodatkowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV i linii SN. przedstawia poniższa tabela. Stacje transformatorowe należy lokalizować możliwie centralnie do obciążenia.

Lp.	Oznaczenia na mapie terenu zainwestowania.	Moc Zainstal. kW	Moc Przyłączen. kW	Przewidywany sposób zasilania.
1	2	3	4	5
	Biestrykowice			
1.	A / MR i A / U	450	135	
2.	- „ -	300	105	
3.	AG	750	187	
	Miodary			
4.	AG	1305	261	
5.	MR ; US	50	35	
	Gola			
6.	MR	500	200	
7.	AG	300	120	
	Świerczów			
8.	MR / AG	525	157	

9.	MR	150	75	
10.	MR	120	72	
11.	MR	50	30	
12.	MR	700	175	
13.	E	15	15	
	Miejsce			
14.	AG / U	1800	360	
15.	MR	400	120	
16.	AG	150	75	
	Dąbrowa			
17.	MR	100	60	
18.	MR	350	140	
	Kuźnica Dąbrowska			
19.	AG	150	75	
	Staroścín			
20.	MR	1200	240	

11. W przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania z istniejącą infrastrukturą elektroenergetyczną koszty usunięcia kolizji poniesie inwestor bezpośredni przy ewentualnym współdziałaniu Urzędu Gminy Świerczów na warunkach określonych przez Zakład Energetyczny Opole S.A.

§ 32

W zakresie zaopatrzenia w ciepło, na obszarze objętym niniejszą uchwałą, zachowuje się indywidualne systemy grzewcze, z zakazem stosowania jako źródeł energii, paliw i urządzeń do ich spalania, które nie spełniają wymogów ochrony powietrza atmosferycznego.

§ 33

1. Ustala się docelową możliwość zaopatrzenia gminy w gaz zaazotowany GZ – 35.
2. Przebieg gazociągu wysokoprężnego oznaczono graficznie na rysunku planu.
3. Zasady zaopatrzenia w gaz, jednostek osadniczych Gminy Świerczów, określi program gazyfikacji.
4. Projektowany gazociąg wysokoprężny oznaczono na rysunku planu symbolem EG.
5. Ustala się orientacyjny przebieg gazociągu, który należy uściślić na etapie opracowywania projektu technicznego.
6. Obowiązuje zachowanie odległości od gazociągu:
 - dla zabudowy zwartej – 50 m,
 - dla zabudowy luźnej (odległość między budynkami do 20 m) – 35 m,
 - dla zabudowy indywidualnej (odległość między budynkami powyżej 20 m) – 25 m

§ 34

1. Na całym obszarze gminy dopuszcza się, wzdłuż linii rozgraniczających drogi, realizację podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej nie wymienionych w niniejszej uchwale.
2. Zachowuje się przebiegi i strefy wyłączone z zabudowy dla:
 - 1) gazociągu wysokiego ciśnienia,
 - 2) przesyłowych linii elektroenergetycznych wysokiego i średniego napięcia.

§ 35

1. Ustala się wywóz odpadów stałych komunalnych na składowisko o uregulowanym stanie formalno-prawnym.

2. Odbiór odpadów zapewnia komunalny system usuwania odpadów.
3. Ustala się wywóz zwierząt padłych do spalarni w miejscowości Węgry koło Opola.

Rozdział 8

Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów.

§ 36

1. Na wszystkich terenach, przeznaczonych pod zabudowę, budynki muszą być lokalizowane z zachowaniem następujących zasad:
 - 1) na obszarach zurbanizowanych – budynki mieszkalne i usługowe należy lokalizować w liniach zabudowy sąsiedniej, w szczególności jeżeli zabudowa uzupełnia istniejącą pierzeję ulicy,
 - 2) zagrody, zabudowa usługowa i usługowo produkcyjna winna być lokalizowana w zwartych przestrzennie układach urbanistycznych,
 - 3) forma i gabaryty budynków muszą nawiązać do zabudowy sąsiedniej,
 - 4) budynki mogą być lokalizowane przy granicy sąsiada tylko w przypadku realizacji budynków bliźniaczych lub przylegających do zabudowy sąsiedniej,
 - 5) budynki, o których mowa w pkt 4, muszą posiadać jednakową wysokość.

§ 37

1. Dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych ustala się maksymalną wysokość II kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, z warunkiem zróżnicowania wysokości budynku w nawiązaniu do zabudowy sąsiedniej, o ile występują znaczące różnice wysokości.
2. Nachylenie połaci dachowych, w budynkach o których mowa w ust. 1, musi nawiązywać do zabudowy sąsiedniej.
3. Budynki, o których mowa w ust. 1, muszą posiadać przeważającą kalenicę równoległą do drogi, o ile nie sąsiadują z zabudową istniejącą, ustawioną szczytem do drogi.
4. Dla budynków mieszkalnych oraz pozostałych budynków, dla których kontekst przestrzenny stanowi tylko krajobraz, ustala się maksymalną wysokość II kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, bez stosowania ścianek kolankowych.
5. Przy modernizacji i rozbudowie budynków istniejących nie jest dopuszczalne podwyższanie elewacji i zmiana nachylenia połaci dachowych.
6. Zasady lokalizowania budynków mieszkalnych na terenach przeznaczonych do zagospodarowania, oznaczono graficznie na rysunkach wsi.
Wyznaczona na rysunku linia, obowiązuje jako wspólna linia zabudowy, z zachowaniem minimalnych odległości od dróg zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych.

Rozdział 9

Zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane.

§ 38

Na terenach zabudowy istniejącej zachowuje się istniejące podziały, zgodnie z ewidencją gruntów.

§ 39

1. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych następująco:
 - 1) dla budynków wolno stojących o szerokości nie mniejszej niż 25 m,
 - 2) dla budynków bliźniaczych o szerokości nie mniejszej niż 18 m.
2. Minimalna głębokość działek, o których mowa w ust. 1, winna być co najmniej równa obszarom zabudowanym na działkach sąsiednich.

§ 40

1. Dla wydzielonych pojedynczych działek budowlanych mają zastosowanie przepisy art. 93 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.
2. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę, których podział wymaga ustalenia dróg publicznych, wewnętrznych lub służebności drogowych, wymagane jest opracowanie koncepcji zagospodarowania, zgodnie z art. 93 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

§ 41

Dla terenów zabudowanych niedopuszczalne jest ustalenie granic działek, które nie spełniają odległości od budynków, zgodnych z warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Rozdział 10

Ochrona środowiska kulturowego i przyrodniczego.

§ 42

1. Na obszarze objętym planem, ochrona środowiska kulturowego obejmuje:
 - 1) obiekty architektury znajdujące się w rejestrze i ewidencji zabytków,
 - 2) cmentarze objęte ochroną konserwatorską ,
 - 3) zabytkowe parki.
2. Ustala się zakaz przekształcania formy obiektów znajdujących się w rejestrze zabytków, a przebudowa i modernizacja obiektów objętych ochroną konserwatorską wymaga zezwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
3. Na obszarach, na których występują zaewidencjonowane stanowiska archeologiczne, prowadzenie robót ziemnych wymaga zgłoszenia do właściwych służb ochrony zabytków.

§ 43

Na obszarze objętym planem, wszystkie działania przestrzenne muszą spełniać warunki przepisów ustaw: ochrony środowiska, o odpadach, prawo wodne, prawo geologiczne i górnicze, o ochronie

gruntów rolnych i leśnych, o ochronie przyrody, o lasach oraz przepisów wynikających z prawa miejscowego, w odniesieniu do obszarów chronionego krajobrazu i parku krajobrazowego.

§ 44

Na obszarze objętym planem, wszystkie działania przestrzenne muszą spełniać warunki przepisu rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 9 stycznia 2002 r. w sprawie wartości progowych (dopuszczalnych) poziomów hałasu.

Rozdział 11

Przepisy końcowe.

§ 45

1. Zgodnie z art. 10 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów rolnych, które zmieniły przeznaczenie na cele nierolnicze, na podstawie niniejszej uchwały, ustala się stawkę 25% służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.
2. Ustalenia ust. 1 nie mają zastosowania do terenów, dla których oznaczono przeznaczenie na cele nierolnicze uchwałą Nr VI /35/89 Gminnej Rady Narodowej z dnia 30.03.1989 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Świerczów, gdyż wartość nieruchomości nie wzrosła na podstawie niniejszej uchwały.
3. Stawka, o której mowa w ust. 1, nie będzie naliczana w stosunku do gruntów sprzedawanych lub nabywanych przez Gminę Świerczów.

§ 46

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowowi Gminy Świerczów.

§ 47

Na obszarze objętym niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia uchwały Nr VI/20/94 Rady Gminy Świerczów z dnia 05.12.1994 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Świerczów .
(ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego nr 28/94 poz.264)

§ 48

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego