

Uchwała nr V / 30 / 03
Rady Miejskiej w Paczkowie
z dnia 30 stycznia 2003 r.

w sprawie: **uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjnych w Kozielnie i mieście Paczków w rejonie Nysy Kłodzkiej.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 Ustawy o Samorządzie Gminnym z dnia 8 marca 1990 r. (t.j. Dz. U. nr 142 z 2001 r. poz. 1591) oraz art. 26 Ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 r. (tekst jednolity Dz. U. Nr 15 z 1999 r. poz. 139 z późniejszymi zmianami) oraz uchwały Rady Miejskiej w Paczkowie nr XIX/157/2000 z dnia 24 sierpnia 2000 r.

Rada Miejska w Paczkowie uchwala co następuje:

R O Z D Z I A Ł 1
USTALENIA OGÓLNE

§1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjnych w Kozielnie i mieście Paczków w rejonie Nysy Kłodzkiej.

Tereny dzieli się na następujące obszary:

1. Obszar A- położony pomiędzy drogą wojewódzką nr 382 a Nysą Kłodzką, przy granicy z gminą Kamieniec Ząbkowicki,
2. Obszar B - położony wzdłuż Nysy Kłodzkiej, która ogranicza obszar od północy,
3. Obszar C – położony w północno-zachodniej części Paczkowa i w obrębie wsi Kozielno, na północ od drogi powiatowej nr 27-645, w sąsiedztwie projektowanego zbiornika „Kozielno”

§2.

Ustalenia planu obejmują:

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

§3.

Ileokroć w ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o :

1. **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej uchwały Rady Miejskiej, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej.
2. **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek w skali 1:2000 stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

3. **terenie** - należy przez to rozumieć część obszaru wyodrębnioną liniami rozgraniczającymi oznaczoną symbolem przeznaczenia.
4. **przepisach szczególnych i odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych
5. **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie dominujące na danym terenie.
6. **przeznaczeniu towarzyszącym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które występując na danym terenie wzbogaca jego zagospodarowanie i funkcje.
7. **liczbie kondygnacji** - należy przez to rozumieć kondygnacje budynku, z wyjątkiem piwnic, suterenu i poddaszy,
8. **wysokości budynków** - należy przez to rozumieć wysokość liczoną od poziomu otaczającego terenu (średnia dla narożników) do okapu dachu.
9. **wskaźniku zabudowy terenu** - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej.

§4.

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

§5.

1. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu w skali 1:2000.
2. Ustalenia planu obowiązują na obszarach objętych na rysunku planu granicami opracowania.
3. Poniższe oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) Oznaczenie obszarów objętych opracowaniem.
 - 2) Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu.
 - 3) Linie rozgraniczające, które mogą ulec nieznacznemu przesunięciu.
 - 4) Symbole przeznaczenia terenów.
 - 5) Symbole klasyfikacji dróg i ulic.
 - 6) Nieprzekraczalne linie zabudowy.
 - 7) Obszar chronionego krajobrazu.
 - 8) Strefa „E” ekspozycji zabytkowego zespołu miejskiego.
 - 9) Strefa „OW” obserwacji archeologicznej.
 - 10) Wyróżnione formy zieleni towarzyszącej.
 - 11) Zasady podziału na działki budowlane.
 - 12) Zasady prowadzenia ciągów pieszo-rowerowych.
 - 13) Zasady prowadzenia ciągów pieszych.
 - 14) Kierunek obsługi komunikacyjnej.
 - 15) Granica terenu zagrożonego obsuwem.
 - 16) Granica strefy bezpieczeństwa budowli zrzutowej i zapory czołowej zbiornika „Kozielno”.
 - 17) Dominanta przestrzenna.
4. Na rysunku planu występują następujące oznaczenia, nie będące obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) Granica województw.
 - 2) Granica gminy.
 - 3) Granica obrębów miasta Paczków i wsi Kozielno.
 - 4) Orientacyjna granica projektowanego zbiornika „Kozielno”.
 - 5) Orientacyjny zasięg powodzi z 1997 r.
 - 6) Napowietrzna linia średniego napięcia 15 kV.
 - 7) Kablowa linia średniego napięcia 15 kV.
 - 8) Osie dróg i ulic.

- 9) Oznaczenia dróg przyległych do obszarów objętych planem:
- droga wojewódzka nr 382 Dzierżoniów - Ząbkowice Śląskie – Paczków, dla której „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Paczków” ustala kategorię drogi głównej, oznaczona symbolem KG nr 382,
 - droga powiatowa nr 27-645 Paczków – Błotnica, dla której „Studium...” ustala kategorię drogi zbiorczej, oznaczona symbolem KZ nr 27-645,
 - droga dojazdowa do budowli zrzutowych, oznaczona symbolem KD1.
 - ulica Miraszewskiego, oznaczona symbolem KD2.
5. Na rysunku planu przedstawia się także proponowane przekroje uliczne, w skali 1:200.

R O Z D Z I A Ł 2

USTALENIA DLA CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

§6.

Ustala się przeznaczenie terenów.

- Ustala się następujące podstawowe przeznaczenia obszarów:
 - Obszar A - usługi sportu i rekreacji związane z istniejącym zbiornikiem wodnym,
 - Obszar B - zieleni łęgowa i wody,
 - Obszar C - rekreacja, turystyka i mieszkalnictwo.
- Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania.
- Ustala się następujące przeznaczenia podstawowe poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami:
 - Grunty rolne oznaczone symbolem R.
 - Lasy oznaczone symbolem ZL.
 - Lasy wraz z wodami, oznaczone symbolem ZL,W.
 - Zieleni parkowa oznaczona symbolem ZP.
 - Zieleni trwała łęgowa oznaczona symbolem ZT.
 - Wody płynące i stojące oznaczone symbolem W.
 - Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca oznaczona symbolem MN.
 - Zabudowa mieszkaniowa i usługi oznaczona symbolem MN,U.
 - Zabudowa letniskowa oznaczona symbolem ML.
 - Usługi sportu oznaczone na rysunku planu symbolami US1, US2, US3.
 - Usługi turystyki oznaczone symbolami UT1 i UT2.
 - Usługi pozostałe oznaczone symbolem U.
 - Ulice i drogi oznaczone symbolem K.
 - Parkingi z usługami towarzyszącymi oznaczone symbolami KS.
 - Stacje transformatorowe oznaczone symbolem EE.
 - Stacja redukcyjna gazu oznaczona symbolem EG.
- Określone dla części terenów przeznaczenia towarzyszące podaje się w rozdziałach zawierających ustalenia dla poszczególnych obszarów.

§7.

Ustala się tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych.

- Tereny komunikacji:
 - Ulice, drogi publiczne i ciągi pieszo-jezdne.
 - Parkingi ogólnodostępne.
 - Ciągi pieszo-rowerowe i piesze.
- Parki i skwery.
- Usługi sportu oznaczone symbolem US.

§8.

Ustala się warunki i zasady kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenów dla wszystkich obszarów objętych opracowaniem:

1. Obowiązuje nakaz stosowania w budownictwie form architektonicznych harmonizujących z walorami krajobrazowymi obszaru chronionego krajobrazu.
2. Wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy o przebiegu podanym na rysunku planu.
3. Na terenach, gdzie na rysunku nie określa się linii zabudowy, należy ją kształtować zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.
4. Wyróżnia się następujące rodzaje zieleni towarzyszącej i nanosi je na rysunku planu:
 - 1) Zieleń towarzysząca terenom komunikacji w formie pasów zieleni ze szpalerem drzew w liniach rozgraniczających ulic.
 - 2) Zieleń izolacyjna w formie pasów zieleni, które tworzą drzewa, krzewy i zielen niską.
5. W liniach rozgraniczających dróg i ulic dopuszcza się:
 - 1) Umieszczanie ogrodzeń spełniających warunki określone w przepisach szczególnych lub w ustaleniach dla poszczególnych obszarów.
 - 2) Prowadzenie urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach szczególnych, z uwzględnieniem docelowego przekroju drogi.

Na wszystkich obszarach objętych planem dopuszcza się prowadzenie dróg i dojazdów wewnętrznych, dostosowanych do wielkości i charakteru ruchu określonego zgodnie z ustaleniami planu.
7. Wymaga się lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych w obrębie poszczególnych terenów w ilości co najmniej:
 - 1) Na terenach mieszkaniowych - 2 miejsca postojowe/działkę.
 - 2) Na terenach usługowych:
 - a) dla gastronomii - 1 m.p. na 6-8 m² powierzchni części konsumpcyjnej,
 - b) dla sklepów - 1 m.p. na 40 m² pow. użytkowej, nie mniej niż 2 m.p. na sklep,
 - c) dla hal sportowych, kręgielni itp. - 1 m.p. na 50 m² pow. użytkowej + 1 m.p. na 10 miejsc na widowni,
 - d) dla salonów gry - 1 m.p. na 15 m² powierzchni sali gry,
 - e) dla hoteli i pensjonatów - 1 m.p. na 4 łóżka.
8. Wyznacza się strefę bezpieczeństwa budowli zrzutowej i zapory czołowej zbiornika „Kozielno”, której granicę przedstawia się na rysunku planu. Dla terenu strefy ustala się:
 - 1) Wstęp może odbywać się jedynie za zgodą zarządcy zbiornika wodnego.
 - 2) Wprowadza się zakaz biwakowania, palenia ognisk, pływania wpraw i korzystania ze sprzętu pływającego.

§9.

Ustala się zasady ochrony środowiska przyrodniczego.

1. Większość terenu objętego planem znajduje się w granicach Otmuchowsko-Nyskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, utworzonego uchwałą Nr XXIV/193/88 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Opolu z dnia 26 maja 1988 r (pod nazwą „Rejon jezior Otmuchowskiego i Nyskiego”). Granice obszaru chronionego krajobrazu przedstawia się na rysunku planu.
2. W związku z tym obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) Zakaz lokalizacji obiektów powodujących zanieczyszczenia powietrza, gleby wody bądź uciążliwych jako źródło hałasu.
 - 2) Zabudowa, urządzenia komunikacyjne i techniczne winny być zharmonizowane z otaczającym krajobrazem, cechować się estetycznym wyglądem, zabudowa powinna nawiązywać do lokalnych tradycji budowlanych.
3. Ze względu na wysokie walory krajobrazowe terenu objętego planem nie dopuszcza się realizacji obiektów zaliczanych do kategorii budynków średniowysokich, wysokich i wysokościowych oraz innych budowli w wysokości większej niż 12m.

4. Obszary objęte planem znajdują się w strefie ochrony pośredniej ujęć wodnych dla miasta Wrocławia, w zlewni chronionej rzeki Nysy Kłodzkiej.
5. Na terenach wyznaczonych na cele budowlane dopuszcza się wyłącznie występowanie i lokalizowanie obiektów mieszkalnych, letniskowych i usługowych, nie wywołujących stałych lub okresowych uciążliwości dla środowiska i mieszkańców.
6. Nie dopuszcza się wprowadzenia usług mogących pogorszyć stan środowiska i jakość życia mieszkańców.
7. Obszary A i B leżą w zasięgu powodzi z 1997 r. o prawdopodobieństwie zbliżonym do $Q_{1\%}$. Orientacyjny zasięg powodzi przedstawia się na rysunku planu.
8. Po realizacji zbiornika "Kozielno" tereny te będą nadal w warunkach powodziowych narażone na podtopienie.
9. Dla obszarów tych obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów szczególnych i odrębnych, zakazujące między innymi:
 - 1) Gromadzenia ścieków, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, w tym w szczególności ich składowania.
 - 2) Wykonywania urządzeń wodnych oraz wznoszenia innych obiektów budowlanych.
 - 3) Sadzenia drzew i krzewów, z wyjątkiem roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych.
10. Tereny przeznaczone do zagospodarowania nierolniczego i nieleśnego należą do następujących rodzajów terenów, ze względu na dopuszczalne poziomy hałasu:
 - 1) Pod zabudowę mieszkaniową – tereny oznaczone symbolami MN, MN,U, ML.
 - 2) Na cele rekreacyjno-wypoczynkowe poza miastem - tereny oznaczone symbolami US1, US2, US3, UT1 i UT2.
11. Dla terenów przeznaczonych do zagospodarowania nierolniczego ustala się dopuszczalny poziom hałasu wyrażony równoważnym poziomem dźwięku w dB(A), który wynosi:
 - 1) W porze dziennej
 - a) od drogi publicznej - 55 dB(A)
 - b) od innych obiektów i grup źródeł hałasu - 45 dB(A)
 - 2) W porze nocnej
 - a) od drogi publicznej - 45 dB(A)
 - b) od innych obiektów i grup źródeł hałasu - 40 dB(A)
12. Ustala się ochronę istniejącej szaty roślinnej - starodrzewu, ciągów zieleni związanych z ciekami wodnymi, ciągów zieleni łąkowej wzdłuż rzeki Nysy Kłodzkiej, zadrzewień i zakrzewień śródpolnych, i cieków wodnych poprzez:
 - 1) utrzymanie naturalnych siedlisk łąkowych i roślinności wodnej oraz w miarę możliwości ich powiększanie i wzbogacanie gatunkowe.
 - 2) zakaz pozyskiwania, niszczenia i uszkodzania drzew i krzewów.
 - 3) zakaz niszczenia i likwidowania cieków wodnych.
13. Zaleca się zachowanie zgodności składu gatunkowego planowanych nasadzeń (zieleni izolacyjna i towarzysząca) z warunkami siedliskowymi, otaczającą szatą roślinną (zadrzewienia, zalesienia) i możliwie zbliżonym składem do tzw. Roślinności potencjalnej tego regionu.
14. Wprowadza się przy pracach ziemnych obowiązek zdjęcia humusu i wykorzystania na cele produkcji rolnej lub rekultywacji terenów.
15. Ustala się zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód, zanieczyszczania terenu olejami i ich pochodnymi, detergentami.
16. Ustala się zakaz stosowania środków chemicznej ochrony roślin należących do I i II klasy trucizn.

§10.

Ustala się zasady ochrony środowiska kulturowego.

1. Część terenów objętych planem znajduje się w strefie „E”- ochrony ekspozycji układu zabytkowego miasta Paczkowa. Granice strefy, przyjęte zgodnie z obowiązującym planem ogólnym

zagospodarowania przestrzennego miasta Paczkowa podaje się na rysunku planu. Zapisy dotyczące zabudowy oraz zasad zagospodarowania w obrębie strefy podaje się w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi - §15 i §19 niniejszej uchwały. W obrębie strefy „E” nie przewiduje się lokalizacji jakiegokolwiek zabudowy stałej.

2. Wprowadza się wymóg opiniowania inwestycji budowlanych położonych na terenie strefy „E” z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
3. Część obszaru nr 3 położona jest w strefie „OW” - obserwacji archeologicznej. Granice strefy, przyjęte zgodnie z obowiązującym planem ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Paczkowa podaje się na rysunku planu.
4. Prace ziemne w obrębie strefy „OW” muszą być prowadzone pod nadzorem archeologicznym, na koszt inwestora, przez uprawnioną do tego instytucję archeologiczną. W przypadku odkrycia zabytków i obiektów archeologicznych należy podjąć ratownicze badania wykopaliskowe.

§11.

Nie wyznacza się obszarów zorganizowanej działalności inwestycyjnej.

§12

Ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

1. Woda pobierana będzie z wodociągu miejskiego.
2. Ustala się rozdzielnosplawny system kanalizacji.
3. Nie przewiduje się stosowania systemów indywidualnych lub grupowych oczyszczania ścieków bądź zbiorników bezodpływowych.
4. Ścieki będą odprowadzane do miejskiej oczyszczalni ścieków.
5. Wody opadowe z terenów przeznaczonych na parkingi oraz innych terenów mogących zanieczyścić wody powierzchniowe należy oczyszczać w stopniu zapewniającym usunięcie zawiesin ogólnych oraz substancji ekstrahujących się eterem do wartości określonych w przepisach szczególnych.
6. Odpady stałe winne być gromadzone w odpowiednich pojemnikach i okresowo wywożone na komunalne wysypisko śmieci, w sposób zgodny z ustaleniami Uchwały Rady Miejskiej w sprawie ustalenia szczegółowych zasad utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta i Gminy Paczków.
7. Powstające inne odpady związane z działalnością usługową gromadzone muszą być w odpowiedni sposób na posesji właściciela terenu i kierowane do odbioru przez specjalistyczne firmy według zawartych umów cywilno-prawnych.
8. Nie dopuszcza się budowy obiektów bez możliwości podłączenia do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, uzbrojenie w sieci infrastruktury musi wyprzedzać inwestycje kubaturowe.
9. Nie dopuszcza się korzystania z obiektów nie posiadających sprawnego systemu usuwania ścieków.
10. Przesyłanie i dystrybucja paliw gazowych, energii elektrycznej i ciepła będzie się odbywać zgodnie z planami rozwoju sporządzonymi przez przedsiębiorstwa energetyczne zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.
11. Zasady zaopatrzenia w ciepło, gaz i energię elektryczną:
 - 1) Zaopatrzenie w ciepło:
 - a) zaopatrzenie w ciepło będzie odbywać się przy stosowaniu urządzeń grzewczych wysokiej sprawności i nośników energii o niskiej emisji zanieczyszczeń
 - b) wprowadza się zakaz realizacji kotłowni na paliwa stałe nieekologiczne,
 - 2) Zaopatrzenie w gaz ziemny:
 - a) przewiduje się zaopatrzenie w gaz do celów grzewczych,
 - b) dla zaopatrzenia obszaru w gaz ziemny planuje się lokalizację stacji redukcyjnej gazu, na terenie oznaczonym symbolem EG oraz realizację rozdzielczej sieci gazowej.
 - 3) Zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną będzie odbywać się zgodnie z warunkami wydanymi przez Zakład Energetyczny.

- b) przewiduje się zaopatrzenie w energię elektryczną do celów oświetleniowych, gospodarczych oraz grzewczych,
 - c) istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne w razie kolizji z projektowanym zainwestowaniem mogą zostać przebudowane na wniosek inwestora, który zostanie obciążony kosztami przebudowy.
 - d) dla zaopatrzenia obszaru w energię elektryczną niezbędna jest budowa stacji elektroenergetycznych 15/0,4kV,
 - e) w planie rezerwuje się tereny dla lokalizacji stacji transformatorowych, na terenach oznaczonych symbolem EE.
12. W granicach wszystkich obszarów objętych planem dopuszcza się lokalizowanie urządzeń i sieci infrastruktury technicznej niezbędnych dla prawidłowej obsługi tych obszarów.
13. Sieci infrastruktury technicznej należy w miarę możliwości prowadzić w liniach rozgraniczających terenów publicznych - ulic, dróg dojazdowych, ciągów pieszo-jezdnym i pieszych..

§13.

Ustala się tymczasowe sposoby zagospodarowania oraz użytkowania terenów.

1. Do czasu realizacji ustaleń planu obowiązuje dotychczasowy sposób użytkowania terenów.
- Na terenach zarezerwowanych na budowę nowych i modernizację istniejących dróg mogą być wznoszone tylko tymczasowe budynki lub konstrukcje budowlane, ich usunięcie w wypadku budowy drogi następuje na koszt właściciela.

R O Z D Z I A Ł 3

USTALENIA DLA OBSZARU A

§14.

1. Podstawowym przeznaczeniem obszaru są usługi rekreacji związane z istniejącym zbiornikiem wodnym. Przeznaczenie towarzyszące stanowi zielenią łęgowa i użytki rolne.
2. Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej obszaru.
 - 1) Dojazd do obszaru stanowi droga wojewódzka nr 382 Dzierżoniów - Ząbkowice Śląskie - Paczków oraz droga dojazdowa do budowli zrzućowych, oznaczona symbolem KD1.
 - 2) Przewiduje się lokalizację przystanku komunikacji zbiorowej - zatoki autobusowej przy terenie parkingu z usługami towarzyszącymi.
 - 3) Obsługę komunikacyjną obszaru stanowi droga dojazdowa o symbolu KD1 oraz drogi wewnętrzne.

§15.

Ustalenia dla poszczególnych terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi.

1. Grunty rolne oznaczone symbolem R.

- 1) Wprowadza się zakaz lokalizacji jakiegokolwiek zabudowy kubaturowej.

2. Zielenią trwała łęgowa oznaczona symbolem ZT.

- 1) Wprowadza się zakaz lokalizacji zabudowy, z wyjątkiem obiektów gospodarki wodnej.
- 2) Dopuszcza się prowadzenie dróg dojazdowych wewnętrznych do obiektów gospodarki wodnej oraz wyznaczenie ścieżek dla pieszych i dla rowerów.

3. Droga dojazdowa oznaczona symbolem KD1.

- 1) Dla drogi ustala się szerokość 10m w liniach rozgraniczających.
- 2) Drogę zakańczą się placem do zawracania o wymiarach 20x20m.

4. Poszerzenia dróg oznaczone symbolem K.

- 1) Poszerzenie drogi wojewódzkiej nr 382 - teren o szerokości 4.5 metra, oznaczony symbolem 1K.
- 2) W pasie poszerzenia przewiduje się lokalizację urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej - przystanków, zatok autobusowych.



- 3) Poszerzenie ulicy dojazdowej do budowli zrzutowych - teren o szerokości 4 m, oznaczony symbolem 2K.

5. Parking z usługami towarzyszącymi oznaczony symbolem KS.

- 1) Podstawowe przeznaczenie terenu stanowi parking dla postojów czasowych dla potrzeb terenu rekreacji. Przeznaczeniem towarzyszącym są usługi takie jak handel i gastronomia.
- 2) Obsługę komunikacyjną terenu stanowi droga dojazdowa, oznaczona symbolem KD1. Nie dopuszcza się wjazdu na teren z drogi wojewódzkiej.
- 3) Kształtowanie zabudowy i urządzenie terenu.
 - a) wykonanie parkingu oraz wprowadzenie usług wymaga podniesienia poziomu terenu do poziomu korony drogi wojewódzkiej.
 - b) zaleca się wykonanie parkingu „zielonego” o nawierzchni ażurowej. Minimalna ilość miejsc postojowych - 50.
 - c) ustala się obowiązek realizacji obiektów sanitarnych.
 - d) dopuszcza się lokalizację zabudowy sezonowej - obiektów handlu i gastronomii.
 - e) ustala się obowiązek urządzenia pasa zieleni izolacyjnej, o lokalizacji podanej na rysunku planu.
 - f) ustala się obowiązek urządzenia zieleni towarzyszącej, o powierzchni minimum 10% powierzchni terenu.
- 4) Nie dopuszcza się podziału terenu na mniejsze działki budowlane.

6. Usługi sportu i rekreacji oznaczone symbolem IUS.

- 1) Podstawowym przeznaczeniem terenu jest rekreacja i wypoczynek związane z istniejącym zbiornikiem wodnym.
- 2) Obsługę komunikacyjną terenu stanowią drogi wewnętrzne prowadzone od dróg stanowiących dojazd do obszaru.
- 3) Kształtowanie zabudowy i urządzenie terenu.
 - a) Planuje się wykorzystanie istniejącego zbiornika wodnego, opisanego literą **W** na cele rekreacyjne, w tym na kąpielisko, po spełnieniu wymagań służb sanitarnych i ochrony środowiska
 - b) wyznacza się strefę zagospodarowania, opisaną na rysunku planu literą **Z** – gdzie należy lokalizować plażę kąpieliska, terenowe urządzenia sportowe.
 - c) ze względu na zagrożenie terenu podtopieniem przez zrzut wody ze zbiornika "Kozielno" nie dopuszcza się lokalizacji zabudowy stałej,
 - d) w strefie zagospodarowania ustala się obowiązek urządzenia zieleni towarzyszącej, o powierzchni minimum 20% strefy, w formie zieleni niskiej o charakterze ozdobnym i trawników.
- 4) Nie dopuszcza się podziału terenu na mniejsze działki budowlane.

R O Z D Z I A Ł 4 U S T A L E N I A D L A O B S Z A R U B

§16.

1. Podstawowym przeznaczeniem obszaru jest zielen łąkowa i wody. Przeznaczenie towarzyszące stanowią użytki rolne.
2. Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej obszaru.
 - 1) Dojazd stanowią następujące drogi:
 - a) ulica Miraszewskiego, oznaczona symbolem KD2,
 - b) droga gminna nr ewd. 16, oznaczona symbolem Kpj.
 - 2) Obsługa poszczególnych terenów odbywa się przy pomocy dróg wewnętrznych.

§17.

Ustalenia dla poszczególnych terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi.**1. Grunty rolne oznaczone symbolem R.**

- 1) Grunty mogą być użytkowane jako grunty rolne a także jako ogrody działkowe.
- 2) W wypadku przeznaczenia terenu na ogrody działkowe dopuszcza się podział terenu na działki o powierzchni zgodnej z przepisami szczególnymi i odrębnymi.
- 3) Nie dopuszcza się wprowadzania jakiegokolwiek zabudowy kubaturowej.

2. Zieleń trwała łęgowa oznaczona symbolem ZT.

- 1) Wprowadza się zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy, z wyjątkiem obiektów gospodarki wodnej.
- 2) Dopuszcza się prowadzenie dróg dojazdowych wewnętrznych do obiektów gospodarki wodnej oraz wyznaczenie ścieżek dla pieszych i dla rowerów.
- 3) Dopuszcza się lokalizację terenowych urządzeń rekreacyjnych.

3. Wody oznaczone symbolem W, które obejmują:

- 1) Rzekę Młynówkę.
- 2) Korektę kanału z budowli zrzutowych zbiornika wodnego „Kozielno”. Ustalenie granic terenu zajętego przez wody nastąpi na etapie realizacji inwestycji. Pozostały teren należy użytkować jako zieleń trwałą.

R O Z D Z I A Ł 5

USTALENIA DLA OBSZARU C

§18.

1. Podstawowym przeznaczeniem obszaru są usługi rekreacji i turystyki oraz zabudowa mieszkaniowa.
2. Przeznaczenie towarzyszące stanowią zieleń - lasy i parki.
3. Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej obszaru
 - 1) Dojazd do obszaru stanowi droga powiatowa nr 27-645 Paczków – Błotnica, o szerokości 20 m w liniach rozgraniczających. Droge oznacza się na rysunku planu symbolem KZ ½ nr 27-645. Przy realizacji ustaleń planu niezbędna będzie przebudowa tej drogi, do osiągnięcia parametrów ulicy zbiorczej.
 - 2) W pasie drogowym drogi powiatowej przewiduje się lokalizację urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej - przystanków, zatok autobusowych.
 - 3) Wyznacza się następujące drogi dojazdowe i ciągi pieszo-jezdne obsługujące obszar:
 - a) ulice dojazdowe, oznaczone symbolami KD2 o szerokości 10 m w liniach rozgraniczających. W liniach rozgraniczających wyróżnia się jezdnię o szerokości 5 m, dwustronne chodniki i ścieżkę rowerową.
 - b) ulica dojazdowa, oznaczona symbolem KD3 o szerokości 20 m w liniach rozgraniczających. W jej liniach rozgraniczających wyróżnia się jezdnię o szerokości 5 m, dwustronne chodniki, ścieżkę rowerową i dwustronny pas zieleni ze szpalerem drzew.
 - c) ulica dojazdowa, oznaczona symbolem KD4 o szerokości 16 m w liniach rozgraniczających. W liniach rozgraniczających wyróżnia się jednokierunkową jezdnię o szerokości 3.5 m, dwustronne chodniki, ścieżkę rowerową i jednostronny pas zieleni ze szpalerem drzew.
 - d) ulice dojazdowe, oznaczone symbolem KD5 o szerokości 13 m w liniach rozgraniczających. W liniach rozgraniczających dróg wyróżnia się jezdnię o szerokości 5 m, dwustronne chodniki, ścieżkę rowerową i jednostronny pas zieleni ze szpalerem drzew.
 - e) ulice dojazdowe, które mają formę sięgaczy są zakończone placami do zawracania o wymiarach 20 x 20m.
 - f) ciągi pieszo-jezdne, oznaczone symbolem Kpj o szerokości 8 m w liniach rozgraniczających, zakończone placami do zawracania o wymiarach 12 x 14 m
 - g) ciągi pieszo-jezdne, oznaczone symbolem Kpj o szerokości 5 - 8 m w liniach rozgraniczających biegnące równoległe do drogi powiatowej

- 4) Kierunki obsługi komunikacyjnej przedstawia się na rysunku planu.
- 5) Nie dopuszcza się zwiększania ilości bezpośrednich wyjazdów z działek na drogę powiatową.
- 6) Proponowane przekroje uliczne przedstawia się na rysunku planu.
- 7) Wyznacza się następujące ciągi pieszo-rowerowe, oznaczone symbolem Kpr, tworzące system komunikacyjny na całym obszarze:
 - a) ciąg pieszo-rowerowy prowadzony wzdłuż drogi powiatowej o szerokości 5 m w liniach rozgraniczających, w tym ścieżka rowerowa i chodnik,
 - b) ścieżka rowerowa i chodnik stanowią na wyodrębnionych fragmentach część ciągu pieszo-jezdnego o szerokości 8 m w liniach rozgraniczających.
 - c) ciągi pieszo-rowerowe o szerokości 3-4 m w liniach rozgraniczających przy terenach zainwestowania oraz ich kontynuacja na terenach lasu i zieleni parkowej.
- 8) Wyznacza się parkingi ogólnodostępne dla postojów czasowych oznaczone symbolem KS.
4. Ustala się zasady podziału terenów na działki budowlane.
 - 1) Zasady podziału na działki przedstawia się w formie graficznej na rysunku planu.
 - 2) Dopuszcza się podział na działki budowlane inny niż przedstawiony na rysunku planu, pod warunkiem zachowania następującej minimalnej powierzchni działek:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolem MN - 0.09 ha,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolem MN,U - 0.11 ha,
 - c) dla terenów oznaczonych symbolem ML - 0.10 ha,
 - d) dla terenów oznaczonych symbolem UT1 - 0.20 ha,
 - e) dla terenów oznaczonych symbolem UT2 - 0.30 ha,
 - f) dla terenów oznaczonych symbolem U - 0.05 ha.
 - 3) Nie dopuszcza się podziału na działki budowlane terenów oznaczonych symbolami US2.
 - 4) Dopuszcza się podział terenu oznaczonego symbolem US3 na dwie działki budowlane o minimalnej powierzchni 0.25 ha każda.
5. Obszar jest położony w strefie krawędziowej doliny Nysy Kłodzkiej i istnieje zagrożenie obsuwem krawędzi skarp nadrzecznych.
6. Ustala się strefę zagrożoną obsuwem, w obrębie której nie dopuszcza się lokalizacji jakiegokolwiek zabudowy. Granicę strefy przedstawia się na rysunku planu.
7. Przed przystąpieniem do realizacji wszelkich inwestycji budowlanych na obszarze wprowadza się wymóg wykonania ekspertyzy nośności geotechnicznej gruntu.

§19.

Ustalenia dotyczące przeznaczenia oraz kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla poszczególnych terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi.

1. Istniejące i planowane lasy ochronne oznaczone symbolem ZL.

- 1) Lasy będą udostępnione dla potrzeb turystyki.
- 2) Planuje się prowadzenie ciągów pieszych i pieszo-rowerowych, a także ścieżek edukacyjnych. Zasady prowadzenia ciągów pieszych i pieszo-rowerowych podaje się w formie graficznej na rysunku planu. Ich przebieg ma zapewnić połączenie pomiędzy terenami ciągów wyznaczonymi liniami rozgraniczającymi.
- 3) Dopuszcza się realizację terenowych urządzeń sportowych, za zgodą właściwego Nadleśnictwa.
- 4) Nie dopuszcza się lokalizacji obiektów kubaturowych, za wyjątkiem obiektów przeznaczonych dla potrzeb gospodarki leśnej.

2. Parki i skwery oznaczone symbolem ZP.

- 1) Podstawowym przeznaczeniem terenów jest zieleń parkowa.
- 2) Przeznaczenie towarzyszące stanowią usługi rekreacji.
- 3) Planuje się prowadzenie ciągów pieszych i pieszo-rowerowych, a także ścieżek edukacyjnych. Zasady prowadzenia ciągów pieszych i pieszo-rowerowych podaje się w formie graficznej na rysunku planu. Ich przebieg ma zapewnić połączenie pomiędzy terenami ciągów wyznaczonymi liniami rozgraniczającymi.

9

12

4) Planuje się lokalizację placów zabaw dla dzieci oraz terenowych urządzeń sportowych.

5) Nie dopuszcza się lokalizacji jakichkolwiek obiektów kubaturowych.

3. Zabudowa jednorodzinna, wolnostojąca, oznaczona symbolem MN.

1) Podstawowym przeznaczeniem terenów jest zabudowa mieszkaniowa.

2) Przeznaczeniem towarzyszącym są usługi takie jak pracownie i gabinety w pomieszczeniach będących częścią obiektu mieszkalnego.

3) Na każdej z działek projektuje się lokalizację jednego budynku mieszkalnego, dopuszcza się budowę obiektu gospodarczego i garażu wolnostojącego.

4) Ustala się maksymalną wysokość budynków mieszkalnych na jedną kondygnację z dopuszczeniem użytkowego poddasza - maksymalna wysokość ściany 4.5 m,

5) Ustala się maksymalną wysokość budynków gospodarczych i garaży na 1 kondygnację naziemną.

6) Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy o przebiegu podanym na rysunku planu.

7) Ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki - 0.25.

8) Ustala się obowiązek urządzenia zieleni towarzyszącej, na powierzchni co najmniej 30% powierzchni każdej z działek.

4. Zabudowa jednorodzinna, wolnostojąca z usługami oznaczona symbolem MN,U.

1) Podstawowym przeznaczeniem terenów jest zabudowa mieszkaniowa.

2) Przeznaczeniem towarzyszącym są usługi nieuciążliwe takie jak handel, gastronomia w odrębnych obiektach zlokalizowanych na terenie działki budowlanej.

3) Na każdej z działek projektuje się lokalizację jednego budynku mieszkalnego i budynku usługowego, dopuszcza się lokalizację garażu wolnostojącego.

4) Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy o przebiegu podanym na rysunku planu.

5) Ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki - 0.4.

6) Ustala się maksymalną wysokość budynków mieszkalnych i usługowych - na dwie kondygnacje z dopuszczeniem użytkowego poddasza - maksymalna wysokość ściany 7.5 m.

7) Ustala się maksymalną wysokość garaży na jedną kondygnację naziemną.

8) Ustala się obowiązek urządzenia zieleni towarzyszącej, na powierzchni co najmniej 20% powierzchni każdej z działek. Zielen od frontu działek winna mieć charakter ozdobny.

5. Zabudowa jednorodzinna, wolnostojąca o charakterze rekreacyjnym i letniskowym, oznaczona symbolem ML.

1) Na każdej z działek projektuje się lokalizację budynku mieszkalnego, dopuszcza się budowę garażu wolnostojącego.

2) Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy o przebiegu podanym na rysunku planu.

3) Ustala się maksymalną wysokość budynków mieszkalnych na jedną kondygnację z dopuszczeniem użytkowego poddasza - maksymalna wysokość ściany 4.5 m.

4) Ustala się maksymalną wysokość garaży na jedną kondygnację.

5) Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy o przebiegu podanym na rysunku planu.

6) Ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki - 0.25.

7) Ustala się obowiązek urządzenia zieleni towarzyszącej, na powierzchni co najmniej 35% powierzchni każdej z działek.

6. Usługi rekreacji i sportu oznaczone symbolem US2.

1) Planuje się budowę terenowych boisk i urządzeń sportowych, takich jak boiska do gier i ćwiczeń, tory do jazdy na deskach i rolkach, korty, itp.

2) Zaleca się przeznaczenie części boisk na lodowisko w okresie zimowym,

3) Przewiduje się budowę obiektów zaplecza takich jak sanitariaty, przebieralnie, administracja.

4) Ustala się maksymalną wysokość budynków na jedną kondygnację - wysokość ściany 4.5 m.

7. Usługi sportu i rekreacji oznaczone symbolem US3.

1) Teren przeznaczony na lokalizację kubaturowych obiektów sportowych takich jak kryty kort tenisowy, sala sportowa wraz z zapleczem.

2) Ustala się maksymalną wysokość zabudowy na jedną kondygnację naziemną.

- 3) Ustala się obowiązek urządzenia zieleni towarzyszącej, na powierzchni co najmniej 15% powierzchni każdej z działek.
- 4) Dopuszcza się czasowe wykorzystanie terenu na terenowe urządzenia sportowe, do chwili realizacji obiektów kubaturowych.
- 5) Zaleca się wykonanie dominanty przestrzennej, o lokalizacji podanej na rysunku planu.

8. Usługi turystyki oznaczone symbolem UT1.

- 1) Podstawowym przeznaczeniem terenów są usługi turystyki takie jak niewielkie hotele i pensjonaty.
- 2) Funkcję towarzyszącą stanowi mieszkalnictwo, w pomieszczeniach będących częścią obiektów usługowych.
- 3) Na każdej działce budowlanej przewiduje się lokalizację jednego obiektu usługowego, dopuszcza się budowę garażu i obiektu gospodarczego.
- 4) Dopuszcza się lokalizację domków kempingowych oraz urządzenie pól namiotowych.
- 5) Ustala się maksymalną wysokość budynków usługowych na dwie kondygnacje z użytkowym poddaszem - maksymalna wysokość ściany 7.5 m.
- 6) Ustala się maksymalną wysokość pozostałych budynków na jedną kondygnację naziemną.
- 7) Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy o przebiegu podanym na rysunku planu.
- 8) Ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki - 0.4.
- 9) Ustala się obowiązek urządzenia zieleni towarzyszącej, na powierzchni co najmniej 20% powierzchni każdej z działek. Zieleń od frontu działek winna mieć charakter ozdobny.

9. Usługi turystyki, oznaczone symbolem UT2.

- 1) Tereny przeznacza się na usługi takie jak hotele, duże pensjonaty, domy wycieczkowe, ośrodki wypoczynkowe, kluby. Funkcją uzupełniającą jest mieszkalnictwo, w zakresie niezbędnym dla właściwej obsługi ruchu turystycznego.
- 2) Na każdej z działek budowlanych planuje się budowę obiektów usługowych, garaży oraz dopuszcza się budowę obiektów gospodarczych, a także lokalizację sezonowych obiektów noclegowych niezwiązanych trwale z gruntem.
- 3) Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy o przebiegu podanym na rysunku planu.
- 4) Ustala się maksymalną wysokość budynków usługowych na dwie kondygnacje z dopuszczeniem użytkowego poddasza - maksymalna wysokość ściany 7.5 m.
- 5) Ustala się maksymalną wysokość pozostałych budynków - jedna kondygnacja naziemna.
- 6) Ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki - 0.5.
- 7) Ustala się obowiązek urządzenia zieleni towarzyszącej, na powierzchni co najmniej 20% powierzchni każdej z działek. Zieleń od frontu działek winna mieć charakter ozdobny.

10. Pozostałe usługi, oznaczone symbolem U.

- 1) Tereny przeznacza się na usługi takie jak małe sale ćwiczeń, wypożyczalnie sprzętu sportowego, gabinety odnowy biologicznej, sklepy, gastronomia, dyskoteka, usługi rzemiosła (fryzjer, kosmetyczka) i tym podobne.
- 2) Dopuszcza się funkcję mieszkaniową, w pomieszczeniach stanowiących część obiektu usługowego.
- 3) Na każdej z działek budowlanych planuje się budowę obiektu usługowego oraz budynku gospodarczego.
- 4) Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy o przebiegu podanym na rysunku planu.
- 5) Ustala się maksymalną wysokość budynków usługowych na dwie kondygnacje z dopuszczeniem użytkowego poddasza - maksymalna wysokość ściany 7.5 m.
- 6) Ustala się maksymalną wysokość budynków gospodarczych - 1 kondygnacja naziemna.
- 7) Ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki - 0.6.
- 8) Ustala się obowiązek urządzenia zieleni towarzyszącej, na powierzchni co najmniej 15% powierzchni każdej z działek. Zieleń od frontu działek winna mieć charakter ozdobny.

ROZDZIAŁ 6 USTALENIA KOŃCOWE

§20.

Ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. Nr 15 z 1999 r, poz. 139 z późniejszymi zmianami) w wysokości 30%.

§21.

W odniesieniu do obszarów stanowiących przedmiot niniejszej uchwały tracą moc ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Paczkowa zatwierdzonego uchwałą VIII/32/89 Rady Narodowej Miasta i Gminy w Paczkowie z dnia 23 listopada 1989 r, z późniejszymi zmianami z 1996r oraz miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Paczków, zatwierdzonego uchwałą 50/94 Rady Miejskiej w Paczkowie z dnia 12 grudnia 1994 r z późniejszymi zmianami z 1999 r. w zakresie objętym niniejszą uchwałą.

§22.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Paczków.

§23.

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Paczkowie
Wacław Lewik

