DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia wtorek, 11 maja 2021 r.

Poz. 1318

Podpisany przez:
Joanna Pietrzykowska
Data: 11.05.2021 15:01:53

UCHWAŁA NR XX/181/21
RADY MIEJSKIEJ KOLONOWSKIEGO

z dnia 12 kwietnia 2021 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla południowej części wsi Staniszcze Małe

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.), w związku z uchwałą nr IX/88/19 Rady Miejskiej Kolonowskiego z dnia 25 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla południowej części wsi Staniszcze Małe, uchwala się co następuje:

DZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE
Rozdział 1
Przedmiot i zakres planu

§ 1. 1. Stwierdza się, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla południowej części wsi Staniszcze Małe nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kolonowskie, przyjętego uchwałą nr X/68/11 Rady Miejskiej w Kolonowskiem z dnia 12 września 2011 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla południowej części wsi Staniszcze Małe, zwany dalej planem.

3. Obszar objęty planem stanowi część obrębu ewidencyjnego Staniszcze Małe oraz część obrębu ewidencyjnego Staniszcze Wielkie, którego granice oznaczono na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

4. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:2000;

2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;

3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;

4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

5. Załączniki nr 2, 3 i 4, o których mowa w ust. 4, nie stanowią ustaleń planu.

§ 2. 1. Obowiązującymi oznaczeniami graficznymi, zawartymi na rysunku planu, są:

1) granica obszaru objętego planem;

2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) obowiązująca linia zabudowy;

4) nieprzekraczalna linia zabudowy;

5) przeznaczenie terenu określone kolorem oraz symbolem literowym i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów;

6) Obszar Chronionego Krajobrazu „Lasy Stobrawsko-Turawskie”;

7) użytek ekologiczny;

8) chronione siedlisko przyrodnicze;

9) stanowiska roślin chronionych i rzadkich;

10) drzewa objęte ochroną na podstawie ustaleń planu;

11) aleje drzew projektowane;

12) obszar zagrożony podtopieniami;

13) zabytki nieruchome objęte ochroną konserwatorską na podstawie ustaleń planu;

14) pomnik objęty ochroną na podstawie ustaleń planu;

15) strefa ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego wsi;

16) granica terenu zamkniętego;

17) linia elektroenergetyczna średniego napięcia – istniejąca;

18) pas technologiczny od linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia;

19) pas technologiczny od linii elektroenergetycznej średniego napięcia;

20) strefa ograniczonego użytkowania od obszaru kolejowego;

21) Główny Zbiornik Wód Podziemnych GZWP nr 335 – cały obszar objęty planem;

22) strefa ograniczonej wysokości zabudowy (BRA) lotniczego urządzenia naziemnego (LUN) – cały obszar objęty planem.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 3. Ustalenia planu zawarte w części tekstowej i graficznej obowiązują łącznie.

§ 4. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) **budowlach rolniczych** – należy przez to rozumieć budowle dla potrzeb rolnictwa i przechowalnictwa produktów rolnych, o których mowa w przepisach odrębnych;

2) **działalności nieuciążliwej** – należy przez to rozumieć działalność usługową oraz produkcyjną, w tym rzemiosło, która nie jest zaliczona do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz której funkcjonowanie nie spowoduje pogorszenia stanu środowiska na działkach sąsiednich, w tym przekroczenia standardów emisyjnych i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;

3) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć linię określającą minimalną odległość nadziemnych części zabudowy od linii rozgraniczających, zgodnie z ustaleniami planu;

4) **linii zabudowy obowiązującej** – należy przez to rozumieć linię wskazującą w sposób ścisły położenie lica ściany stanowiącej elewację frontową budynku przeznaczenia podstawowego na minimalnie 50% jej długości; linia ta jest jednocześnie linią nieprzekraczalną dla pozostałej zabudowy;

5) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie określone dla każdego wydzielonego liniami rozgraniczającymi terenu, które powinno przeważać jednocześnie w granicach działki budowlanej, jak i terenu;

7) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone do realizacji jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego i nie będące z nim w konflikcie, które nie może występować samodzielnie ani przeważać, zarówno w granicach działki budowlanej, jak i terenu;

8) **stawce procentowej opłaty** – należy przez to rozumieć opłatę ustaloną w planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości, zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

9) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem wyróżniającym go spośród innych terenów, dla którego w planie ustalono określone przeznaczenie i zasady zagospodarowania;

10) **terenowych urządzeniach sportowych i rekreacyjnych** – należy przez to rozumieć urządzenia i elementy zagospodarowania terenu, w tym: place zabaw, siłownie na wolnym powietrzu, odkryte mini boiska i korty, tereny do mini golfa, sceny i podesty;

11) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć usługi realizujące cele publiczne na potrzeby mieszkańców z zakresu: administracji publicznej, oświaty i wychowania, sportu, rekreacji, kultury, zdrowia, opieki społecznej, porządku i bezpieczeństwa publicznego;

12) **zabudowie** – należy przez to rozumieć budynek w rozumieniu przepisów odrębnych lub zespół budynków na działce budowlanej, a także wiaty oraz obiekty budowlane niepołączone trwale z gruntem, wydzielone z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych;

13) **zakazie zabudowy** – należy przez to rozumieć zakaz lokalizacji zabudowy;

14) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej, wyrażony w procentach;

15) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:

a) wysokość budynków, zgodnie z definicją zawartą w przepisach odrębnych,

b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami, stanowiącą odległość pomiędzy najniżej położoną powierzchnią terenu zajętego przez obiekt budowlany, a płaszczyzną równoległą do tej powierzchni ograniczającą w pionie wysokość tego obiektu;

16) **zabudowie towarzyszącej** – należy przez to rozumieć budynki gospodarcze i garażowe towarzyszące funkcji podstawowej, a także wiaty, kotłownie indywidualne, budynki o funkcji sanitarnej oraz socjalno-administracyjnej o powierzchni zabudowy do 35 m^2.

2. Pozostałe określenia użyte w planie należy rozumieć zgodnie z ich znaczeniem zawartym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w przepisach odrębnych.

Rozdział 2
Przeznaczenie terenów

§ 5. 1. Linie rozgraniczające wyznaczają w sposób ścisły granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

2. Dla poszczególnych terenów ustala się następujące rodzaje przeznaczenia podstawowego:

1) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **U**;

2) tereny usług turystyki, oznaczone na rysunku planu symbolem **UT**;

3) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MU**;

4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;

5) teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone na rysunku planu symbolem **RM**;

6) teren obsługi produkcji rolnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **RR**;

7) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolem **R**;

8) tereny łąk i pastwisk, oznaczone na rysunku planu symbolem **RZ**;

9) tereny dróg wewnętrznych transportu rolnego, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDR**;

10) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**;

11) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**;

12) tereny wód śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**;

13) tereny drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDZ**;

14) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDL**;

15) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**;

16) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**;

17) teren komunikacji kolejowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KK**;

18) teren infrastruktury technicznej elektroenergetyki, oznaczony na rysunku planu symbolem **E**;

19) tereny infrastruktury technicznej kanalizacji, oznaczone na rysunku planu symbolem **K**;

20) teren infrastruktury technicznej telekomunikacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **T**.

DZIAŁ II
USTALENIA OGÓLNE
Rozdział 1
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 6. 1. Budowę oraz przebudowę obiektów budowlanych należy prowadzić zgodnie z zapisami planu oraz obowiązującymi przepisami odrębnymi, przy czym:

1) dopuszcza się utrzymanie, remont, bieżącą konserwację, zmianę sposobu użytkowania oraz przebudowę i rozbudowę istniejących budynków które nie spełniają wymogów ustalonych w planie, przy czym nie może nastąpić zwiększenie przekroczenia ustalonych wskaźników i linii zabudowy;

2) w przypadku przebudowy i rozbudowy budynku, którego dach nie spełnia wymogów ustalonych w planie, dopuszcza się utrzymanie istniejącego kształtu dachu i nachylenia połaci oraz nawiązanie do niego nową częścią;

3) utrzymuje się istniejące budynki zlokalizowane w granicy działki lub w odległości mniejszej niż 4 m od granicy, dopuszcza się ich przebudowę i rozbudowę;

4) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, jeśli nie koliduje to z planowanym przeznaczeniem podstawowym terenu i jego zagospodarowaniem.

2. Wskaźniki zagospodarowania terenów oraz zasady kształtowania zabudowy ustalono w przepisach szczegółowych uchwały.

3. Ustala się **przebieg obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy** zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz ustaleniami szczegółowymi uchwały, z uwzględnieniem następujących zasad:

1) linie zabudowy dotyczą sytuowania nowej zabudowy, rozbudowy i przebudowy budynków istniejących oraz ich odbudowy na istniejących fundamentach, za wyjątkiem zabytków nieruchomych, dla których należy stosować zapisy § 11;

2) dopuszcza się przekroczenie linii zabudowy o maksymalnie 1,5 m przez następujące elementy budynków: okapy dachu, gzymsy, balkony, galerie, tarasy, wykusze, schody i pochylnie zewnętrzne;

3) przy lokalizacji na działce obiektów budowlanych innych niż budynki, odległości od krawędzi jezdni regulują przepisy odrębne;

4) odległość obiektów budowlanych od linii kolejowej regulują przepisy odrębne;

5) odległość budynków od granicy lasu regulują przepisy odrębne.

§ 7. 1. Na obszarze objętym planem nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Jako **przestrzenie publiczne** na obszarze objętym planem wskazuje się tereny oznaczone symbolami: **U1**, **U2**, **U3**, **ZP1**, **ZP2** i **ZP3**, dla których ustala się następujące wymagania:

1) należy zagospodarować przestrzeń w sposób umożliwiający integrację społeczną oraz wyposażyć w urządzenia i elementy zagospodarowania służące rekreacji;

2) dopuszcza się lokalizację tymczasowych, w rozumieniu przepisów odrębnych, obiektów usługowych, które nie mogą powodować ograniczeń w sposobie zagospodarowania właściwym dla przeznaczenia podstawowego, ani zmniejszać przynależnej minimalnej liczby miejsc parkingowych;

3) ustala się zakaz wycinki drzew innych niż owocowe, za wyjątkiem sytuacji zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz cięć niezbędnych ze względów sanitarnych, przy czym w przypadku wycinki obowiązuje dokonanie nowych nasadzeń drzew w tej samej ilości i na tym samym terenie, przy zastosowaniu gatunków roślinności rodzimej;

4) należy dostosować zagospodarowanie terenu do potrzeb osób pieszych oraz niepełnosprawnych.

Rozdział 2
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu

§ 8. 1. Obszar objęty planem znajduje się w całości w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 335 „Zbiornik Krapkowice – Strzelce Opolskie”, gromadzącego wody w triasowych utworach szczelinowo-porowych.

2. W celu **ochrony wód powierzchniowych i podziemnych** przed zanieczyszczeniem, na całym obszarze objętym planem ustala się:

1) nakaz zabezpieczenia wszelkich powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem produktami ropopochodnymi i innymi substancjami szkodliwymi, w sposób uniemożliwiający ich przenikanie do gruntu i do wód;

2) nakaz gromadzenia i przechowywania środków ochrony roślin, nawozów mineralnych i organicznych w sposób uniemożliwiający ich przenikanie do gruntu i do wód;

3) nakaz prowadzenia gospodarki ściekowej zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 24 ust. 1 pkt 2;

4) nakaz wstępnego podczyszczania wód opadowych i roztopowych z terenów dróg, parkingów oraz placów manewrowych i składowych przed ich wprowadzeniem do gruntu lub do wód, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

5) zakaz składowania odpadów, z wyjątkiem mas ziemnych służących rekultywacji lub niwelacji terenu.

3. W celu **ochrony powietrza** na obszarze planu ustala się:

1) nakaz magazynowania materiałów sypkich mogących powodować zapylenie lub zanieczyszczenie powietrza, w tym kruszyw i opału, w zamkniętych magazynach lub zbiornikach;

2) zakaz termicznego przekształcania odpadów, za wyjątkiem odpadów stanowiących biomasę pochodzenia roślinnego.

4. Dopuszczalny **poziom hałasu** w środowisku należy przyjmować zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym:

1) na terenach oznaczonych symbolem **MN**, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) na terenach oznaczonych symbolem **MU**, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;

3) na terenie oznaczonym symbolem **RM**, jak dla terenów zabudowy zagrodowej;

4) na terenach oznaczonym symbolem **UT** i **U2**, jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;

5) na terenie oznaczonym symbolem **U1**, jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

6) w przypadku lokalizacji na terenach oznaczonych symbolami: **U3**, **U4, U5** i **U6** funkcji chronionych akustycznie, dla których w przepisach odrębnych ustanowione zostały dopuszczalne poziomy hałasu, wskaźniki te należy stosować odpowiednio jak dla funkcji chronionych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

5. W przypadku stwierdzonego wystąpienia ponadnormatywnego hałasu w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi należy stosować rozwiązania techniczne przewidziane w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego, ograniczające poziom hałasu do wymaganego przepisami odrębnymi.

6. Pozostałe wymagania w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, powierzchni ziemi, ochrony przed wibracjami i polami elektromagnetycznymi należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

7. W zakresie **przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko** w rozumieniu przepisów odrębnych, na obszarze objętym planem ustala się:

1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, przy czym zakaz nie dotyczy linii kolejowej nr 144 przebiegającej na terenie oznaczonym symbolem **KK**;

2) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w zakresie dróg, obiektów liniowych infrastruktury technicznej oraz powiązanych z nimi budowli i urządzeń tworzących technologiczną całość, a także obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej oraz dla poszczególnych terenów, w zakresie zgodnym z ustaleniami zawartymi w przepisach szczegółowych uchwały, z zastrzeżeniem pkt 3;

3) zakaz lokalizacji instalacji wykorzystujących do wytwarzania energii elektrycznej energię wiatru o mocy wyższej niż 100 kW.

8. Na obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizacji **zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku** wystąpienia poważnych awarii.

§ 9. 1. W celu **ochrony przyrody i krajobrazu** na obszarze objętym planem ustala się zakaz:

1) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych;

2) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;

3) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;

4) zmiany rzeźby terenu, z wyjątkiem terenów przeznaczonych pod zabudowę, na których dopuszcza się przekształcenia w zakresie niezbędnym dla realizacji zabudowy, przy czym dokonane zmiany nie mogą powodować zalewania nieruchomości sąsiednich przez wody opadowe i roztopowe.

2. Część obszaru objętego planem położona jest w granicach **Obszaru Chronionego Krajobrazu „Lasy Stobrawsko-Turawskie”**, dla którego ograniczenia w sposobie zagospodarowania terenów określają przepisy odrębne przyjęte uchwałą nr XX/228/2016 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 27 września 2016 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Op. z 2017 r. poz. 414 ze zm.).

3. Wskazuje się **użytki ekologiczne** oznaczone na rysunku planu, w tym:

1) użytek ekologiczny „Stoczek”, dla którego ograniczenia w sposobie zagospodarowania terenów określają przepisy odrębne przyjęte uchwałą nr XLI/228/98 Rady Miejskiej w Kolonowskiem z dnia 18 czerwca 1998 r. w sprawie uznania za użytek ekologiczny źródełko "Stoczek";

2) użytek ekologiczny „Bagno”, dla którego ograniczenia w sposobie zagospodarowania terenów określają przepisy odrębne przyjęte uchwałą nr XXIX/157/05 Rady Miejskiej w Kolonowskiem z dnia 14 lipca 2005 r. w sprawie uznania za użytek ekologiczny terenów rolnych obejmujących starorzecze Małej Panwi pod nazwą „Bagno” (Dz. Urz. Woj. Op. z 2005 r. Nr 52, poz. 1543).

4. Obejmuje się ochroną **siedlisko przyrodnicze** o kodzie 6410 – Zmiennowilgotne łąki trzęślicowe *Molinion*, oznaczone na rysunku planu, dla którego ustala się zakaz podejmowania działań mogących w istotny sposób pogorszyć jego stan, w tym: zakaz zalesiania, zmiany stosunków wodnych oraz zabudowy.

5. Obejmuje się ochroną **stanowiska roślin chronionych i rzadkich** oznaczone na rysunku planu, dla których ustala się zakaz zabudowy, zalesiania oraz zmiany stosunków wodnych mogących pogorszyć ich stan.

6. Obejmuje się ochroną **drzewa** oznaczone na rysunku planu, dla których ustala się zakaz wycinki za wyjątkiem sytuacji zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz cięć niezbędnych ze względów sanitarnych, przy czym w przypadku wycinki obowiązuje dokonanie nowych nasadzeń drzew w tej samej ilości i na tym samym terenie, przy zastosowaniu gatunków roślinności rodzimej.

§ 10. Ustala się **zasady kształtowania krajobrazu**:

1) **projektowane aleje drzew** przydrożnych należy nasadzać w formie minimum jednostronnego szpaleru, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z zastosowaniem rodzimych gatunków drzew;

2) zakaz zmiany rzeźby terenu na terenach oznaczonych symbolami **R** i **RZ**, w szczególności zasypywania dolin cieków wodnych, przy czym zakaz nie dotyczy zmian rzeźby terenu związanych z budową i przebudową dróg i infrastruktury technicznej;

3) pozostałe zasady kształtowania krajobrazu zgodnie z ustaleniami dotyczącymi kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenów, zawartymi w przepisach szczegółowych uchwały.

Rozdział 3
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

§ 11. 1. Obejmuje się ochroną konserwatorską zabytki, których lokalizację wskazano na rysunku planu, w tym:

1) szkoła ul. Myśliwca 1, początek XX w.;

2) pomnik w formie krzyża, ul. Strażacka, 1929 r.

2. W odniesieniu do zabytku wyszczególnionego w ust. 1 pkt 1 ustala się następujące zasady ochrony:

1) zakaz zmiany formy architektonicznej budynku szkoły, w tym: głównej bryły, gabarytów, kształtu dachu, z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w pkt 2;

2) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę w celu dostosowania do potrzeb osób niepełnosprawnych oraz w celu połączenia z innym budynkiem, przy czym rozbudowę należy prowadzić w sposób nieprzesłaniający elewacji budynku szkoły w stopniu większym niż 20% jej powierzchni;

3) nakaz pokrycia dachu dachówką o kolorystyce utrzymanej w odcieniach czerwieni;

4) nakaz utrzymania kompozycji i wystroju elewacji, w tym detalu architektonicznego oraz materiału okładziny;

5) nakaz utrzymania kształtu okien oraz kompozycji wewnętrznych podziałów okiennych, dopuszcza się okna połaciowe;

6) działania termomodernizacyjne należy prowadzić w sposób niepowodujący uszkodzenia lub zasłonięcia istniejących detali architektonicznych, w szczególności okładziny elewacji z czerwonej cegły, przy czym dopuszcza się przeniesienie lub odtworzenie detali na odnowionej elewacji.

3. W odniesieniu do zabytku wyszczególnionego w ust. 1 pkt 2 ustala się zakaz zmiany formy architektonicznej oraz detali rzeźbiarskich. Teren otaczający pomnik należy zagospodarować zielenią urządzoną.

4. Ustala się **strefę ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego wsi** zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w granicach której ustala się:

1) nakaz dostosowania nowych budynków do zabudowy historycznej pod względem usytuowania do drogi, gabarytów i kształtu dachów, w szczególności:

a) usytuowanie budynków mieszkalnych zlokalizowanych na terenach: **MN19**, **MN21** i **MN22** szczytem do ul. Księdza Gajdy, przy czym nakaz nie dotyczy zabudowy na działkach dostępnych z innych dróg niż **KDL1**,

b) usytuowanie budynków mieszkalnych zlokalizowanych na terenie **MN20** kalenicą do drogi **KDL1** i **KDL2**,

c) stosowanie dachów stromych dwuspadowych z dopuszczeniem naczółków;

2) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy zlokalizowanej w granicy działki lub w odległości mniejszej niż 3 m od granicy działki;

3) działania termomodernizacyjne należy prowadzić w sposób niepowodujący uszkodzenia lub zasłonięcia istniejących detali architektonicznych, przy czym dopuszcza się przeniesienie lub odtworzenie detali na odnowionej elewacji;

4) dopuszcza się utrzymanie istniejącego kształtu dachu i ustawienia kalenicy, jeżeli jest inny niż ustalony w pkt 1.

5. Na obszarze objętym planem nie wskazuje się dóbr kultury współczesnej.

Rozdział 4
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

§ 12. 1. Wskazuje się Obszar Chronionego Krajobrazu „Lasy Stobrawsko-Turawskie”, w granicach którego obowiązują zasady ochrony określone w § 9 ust. 2.

2. Wskazuje się granicę **terenu zamkniętego** ustanowionego na podstawie Decyzji Nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe (Dz. Urz. MIn. z 2020 r. poz. 38), stanowiącego linię kolejową nr 144 Fosowskie – Opole Główne, zaliczoną do linii kolejowych o znaczeniu państwowym (Rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie wykazu linii kolejowych o znaczeniu państwowym Dz. U. z 2019 r. poz. 552), dla którego:

1) obowiązują zapisy niniejszego planu miejscowego ustalone dla poszczególnych terenów oraz przepisy odrębne ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2020 r. poz. 1043 ze zm.);

2) nie została ustalona strefa ochronna na podstawie przepisów odrębnych.

3. Obszar objęty planem położony jest w całości w **strefie ograniczonej wysokości zabudowy** (BRA) lotniczego urządzenia naziemnego (LUN), stanowiącego radar meteorologiczny (MET) numer 9902. W strefie obowiązują przepisy odrębne ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. Prawo lotnicze (Dz. U. z 2019 r. poz. 1580 ze zm.).

4. Na obszarze objętym planem nie stwierdzono występowania innych terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym:

1) udokumentowanych terenów górniczych;

2) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;

3) obszarów osuwania się mas ziemnych;

4) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

Rozdział 5
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 13. W planie nie wyznacza się obszaru wymagającego dokonania scalenia i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 14. 1. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) ustala się minimalną szerokość frontu działki:

a) na 50 m – dla terenów oznaczonych symbolami: **U1**, **U2**, **U3**, **UT1** i **UT2**,

b) na 25 m – dla terenów oznaczonych symbolami: **U4, U5** i **U6**,

c) na 18 m – dla terenów oznaczonych symbolami: **MN** i **MU**,

d) na 14 m – dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej i 9 m dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej zlokalizowanej na terenach o których mowa w lit. c);

2) ustala się minimalną powierzchnię działki:

a) na 2500 m^2 – dla terenów oznaczonych symbolami: **U1÷U4**, **UT1** i **UT2**,

b) na 1000 m^2 – dla terenu oznaczonego symbolem **U6**,

c) na 800 m^2 – dla terenów oznaczonych symbolami: **MN**, **MU** i **U5**,

d) na 600 m^2 – dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej oraz 300 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej zlokalizowanej na terenach **MN** i **MU**;

3) ustala się kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do drogi w przedziale od 80º do 100º.

2. Dopuszcza się wydzielenie działek o mniejszej szerokości frontu i mniejszej powierzchni oraz inny kąt nachylenia granic działek w stosunku do drogi:

a) jeżeli są one przeznaczone pod komunikację, obiekty infrastruktury technicznej, wody powierzchniowe oraz zieleń,

b) w przypadku regulacji granic, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Na pozostałych terenach, które nie zostały wymienione w ust. 1 nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ze względu na brak potrzeby i konieczności ich scalania i podziału.

4. Scalanie i podział działek przeznaczonych do użytkowania rolniczego na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 6
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 15. Na obszarze objętym planem nie występują tereny wymagające określenia sposobu i terminu ich tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

§ 16. 1. Ustala się **pas technologiczny od linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia** 2x110kV o szerokości 15 m od osi linii, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

2. Ustala się **pas technologiczny od linii elektroenergetycznych średniego napięcia** 15kV o szerokości 10 m, to jest po 5 m w każdą stronę licząc od osi linii.

3. W pasach, o których mowa w ust. 1 i 2 obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi oraz zakaz sadzenia drzew. Zasady zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem określonym w przepisach szczegółowych uchwały, z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

4. W przypadku skablowania linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV, na odcinku linii przebiegającym pod ziemią obowiązują przepisy odrębne.

§ 17. 1. Ustala się **strefę ograniczonego użytkowania od obszaru kolejowego** o szerokości 20 m od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem **KK**.

2. W strefie, w zakresie sytuowania budowli i budynków, sadzenia drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych, obowiązują przepisy odrębne.

§ 18. Zagospodarowanie terenów przeznaczonych pod zabudowę powinno spełniać wymogi przepisów odrębnych w zakresie dróg pożarowych.

§ 19. Wskazuje się **obszar zagrożony podtopieniami**, w granicach którego ustala się nakaz stosowania rozwiązań technicznych służących zabezpieczeniu budynków przed zalaniem.

§ 20. Ustala się **zakaz zabudowy**:

1) na terenach oznaczonych symbolem **RZ**, przy czym zakaz nie dotyczy obiektów liniowych infrastruktury technicznej, obiektów związanych z gospodarką wodną, dróg oraz terenów wyszczególnionych w § 34 ust. 3 lit. a;

2) w granicach ustanowionych użytków ekologicznych;

3) na obszarze występowania stanowisk roślin chronionych i rzadkich.

Rozdział 7
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 21. 1. Obsługę obszaru objętego planem w zakresie komunikacji ustala się poprzez:

1) system publicznych dróg i ulic wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, w tym:
   a) droga powiatowa nr 1838 O relacji Staniszcze Wielkie – Staniszcze Małe oraz ulica w ciągu drogi powiatowej, oznaczona na rysunku planu symbolami **KDL1** i **KDL2**, dla której ustala się minimalne parametry jak dla drogi klasy lokalnej L,
   b) droga powiatowa nr 1958 O relacji Myślina – Staniszcze Małe – Spórok oraz ulica w ciągu drogi powiatowej, oznaczona na rysunku planu symbolami **KDZ1** i **KDZ2**, dla której ustala się minimalne parametry jak dla drogi klasy zbiorczej Z,
   c) drogi gminne oznaczone na rysunku planu symbolami: **KDD1÷KDD8** oraz ulice w ciągu dróg gminnych, dla których ustala się minimalne parametry jak dla dróg klasy dojazdowej D;
2) drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolami: **KDW1÷KDW16**;
3) drogi wewnętrzne transportu rolnego, oznaczone na rysunku planu symbolami: **KDR1÷KDR9**;
4) linię kolejową nr 144 relacji Fosowskie – Opole Główne, przebiegającą na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **KK**, dla której ustala się przebudowę i rozbudowę do parametrów linii o znaczeniu państwowym, wchodzącej w skład infrastruktury transportu kolejowego transeuropejskiej sieci transportowej TEN-T.

2. Szczegółowe zasady zagospodarowania terenów komunikacji zawarto w ustaleniach szczegółowych uchwały.

§ 22. Ustala się następujące ogólne **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy dróg**:

1) dopuszcza się etapową budowę nowych oraz przebudowę istniejących dróg i ulic w dotychczasowych granicach pasa drogowego, zgodnie z warunkami technicznymi;
2) drogi i ulice publiczne oraz drogi wewnętrzne, z wyłączeniem dróg transportu rolnego, należy dostosować do korzystania przez osoby niepełnosprawne, w szczególności poruszające się na wózkach inwalidzkich;
3) wszystkie ulice i drogi z wyłączeniem dróg transportu rolnego, należy docelowo wyposażyć w system odwodnienia;
4) lokalizowanie w pasie drogowym urządzeń i obiektów niezwiązanych z gospodarką drogową lub potrzebami ruchu, w tym sieci i obiekty infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
5) elementy przekroju poprzecznego oraz szerokość pasa jezdni dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
6) dopuszcza się wyznaczanie ścieżek rowerowych i pieszo-rowerowych oraz budowę dróg dla rowerów w liniach rozgraniczających dróg;
7) organizacja miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 23. Ustala się następujące ogólne **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy kolei:**

1) utrzymanie istniejącej linii kolejowej nr 144 oraz jej przebudowę do parametrów linii o znaczeniu państwowym, wchodzącej w skład infrastruktury transportu kolejowego transeuropejskiej sieci transportowej TEN-T o przekroju dwutorowym, zgodnie z przepisami odrębnymi;
2) lokalizację barier dźwiękochłonnych w przypadku stwierdzonego przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu na terenach sąsiadujących z linią kolejową.

Rozdział 8
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 24. 1. Ustala się obsługę terenów istniejącej i projektowanej zabudowy w zakresie infrastruktury technicznej, na następujących zasadach:

1) zaopatrzenie w wodę:

a) do celów bytowych i gospodarczych, poprzez istniejącą i projektowaną gminną sieć wodociągową, przy czym dopuszcza się ujęcia indywidualne jako zwykłe korzystanie z wód o którym mowa w przepisach odrębnych,

b) do celów przeciwpożarowych, z istniejącej i projektowanej gminnej sieci wodociągowej przy uwzględnieniu warunku zabezpieczenia wody i dostępności hydrantów,

c) rozbudowa i budowa sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami szczegółowymi uchwały;

2) gospodarka ściekowa:

a) odprowadzenie ścieków komunalnych i bytowych do oczyszczalni ścieków poprzez sieć kanalizacji sanitarnej, przy czym dopuszcza się indywidualną przydomową oczyszczalnię lub bezodpływowy zbiornik, w przypadku braku istniejącej sieci kanalizacyjnej lub braku technicznych możliwości do podłączenia do sieci,

b) prowadzenie sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz budowę przepompowni ścieków na wszystkich terenach, w sposób nie kolidujący z istniejącym i planowanym zagospodarowaniem; dopuszcza się wydzielanie działek obejmujących tereny ich lokalizacji;

3) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:

a) drogi publiczne i wewnętrzne, place składowe i manewrowe oraz parkingi, należy wyposażyć w wewnętrzny system odwodnienia, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych,

b) jako odbiornik wód opadowych, po ich wstępnym oczyszczeniu w zakresie zgodnym z przepisami odrębnymi, ustala się: kolektor kanalizacji deszczowej, studnie i rowy chłonne, zbiorniki retencyjne i retencyjno-infiltracyjne,

c) rozprowadzenie niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych po terenie własnej nieruchomości, w sposób nie powodujący zalewania nieruchomości sąsiednich,

d) dopuszcza się lokalizację lokalnych systemów retencyjnych obejmujących więcej niż jedną nieruchomość gruntową;

4) zaopatrzenie w energię elektryczną z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej według następujących zasad:

a) utrzymuje się istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15 kV w ich dotychczasowym przebiegu, dopuszcza się przebudowę i modernizację, która nie spowoduje zwiększenia napięcia i poszerzenia wyznaczonego w planie pasa technologicznego,

b) dopuszcza się częściowe lub całkowite skablowanie linii średniego napięcia 15 kV,

c) nowe linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia na terenach przeznaczonych pod zabudowę należy realizować wyłącznie jako kablowe,

d) dopuszcza się budowę nowych stacji transformatorowych na wszystkich terenach, za wyjątkiem terenów rolniczych oznaczonych symbolem **R** oraz terenów lasów oznaczonych symbolem **ZL**,

e) dopuszcza się wydzielanie działek dla stacji transformatorowych, przy zapewnieniu dostępu do drogi publicznej; ustala się minimalną odległość stacji transformatorowej od granicy działki na 1,5 m,

f) dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi uchwały dla poszczególnych terenów oraz § 8 ust. 7 pkt 3;

5) zaopatrzenie w gaz określa się na następujących zasadach:

a) dopuszcza się budowę dystrybucyjnej sieci gazowej o maksymalnym ciśnieniu roboczym do 0,5 MPa na wszystkich terenach, w sposób nie kolidujący z przeznaczeniem podstawowym,

b) szerokość stref kontrolowanych zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) dopuszcza się korzystanie ze zbiorników gazowych stacjonarnych lokalizowanych w granicach działki budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) zaopatrzenie w energię cieplną określa się na następujących zasadach:

a) poprzez indywidualne źródła ciepła, pracujące na paliwach niskoemisyjnych,

b) dopuszcza się nowoczesne wysokosprawne źródła opalane paliwem stałym,

c) wykorzystanie odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW zgodnie z ustaleniami szczegółowymi uchwały dla poszczególnych terenów;

7) telekomunikacja – wyposażenie terenu w dostęp do usług telekomunikacji, w tym sieci szerokopasmowych określa się na następujących zasadach:

a) poprzez podłączenie do istniejącej sieci kablowej,

b) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę sieci telekomunikacyjnej oraz budowę nowych odcinków sieci na wszystkich terenach, w sposób nie kolidujący z przeznaczeniem podstawowym, to jest w pasie pomiędzy liniami rozgraniczającymi a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,

c) budowę nowych lub przebudowę istniejących obiektów i urządzeń przekaźnikowych telekomunikacji należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

8) gospodarka odpadami – zagospodarowanie odpadów zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i planem gospodarki odpadami.

2. Docelowo, wszelkie liniowe elementy infrastruktury technicznej przebiegające przez obszar zwartej zabudowy powinny być umieszczone pod ziemią.

DZIAŁ III
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE
Rozdział 1
Tereny zabudowy usługowej

§ 25. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy usługowej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **U1** i **U2**, dla których ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe: usługi publiczne;

2) uzupełniające: sieci i obiekty infrastruktury technicznej.

2. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

3. Dopuszcza się rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW.

4. Ustala się następujące wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 60%;

2) powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 20%;

3) intensywność zabudowy: 0,01÷1,0;

4) linie zabudowy zgodnie z § 6 ust. 3;

5) liczba miejsc postojowych:

a) minimum 1 miejsce postojowe na każde 4 stanowiska pracy, lecz nie mniej niż 2,

b) dodatkowo minimum 1 miejsce postojowe na każde 200 m^2 powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 4,

c) dodatkowo należy wyznaczyć miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 miejsce na każde rozpoczęte 15 miejsc;

6) ustala się sposób realizacji miejsc postojowych jako wyznaczone na terenie, wbudowane w budynek o przeznaczeniu podstawowym lub w garażach.

5. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) wysokość zabudowy: maksymalnie 15 m;

2) geometria i cechy dachów: dachy płaskie, dachy spadziste o kącie nachylenia głównych połaci $30^o \div 45^o$, dachy stanowiące wycinek łuku lub sfery.

6. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania:

1) na terenie oznaczonym symbolem **U1** zlokalizowany jest zabytek, dla którego obowiązują zapisy § 11 ust. 2;

2) teren oznaczony symbolem **U1** położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego wsi, dla której obowiązują zapisy § 11 ust. 4.

7. Ustala się stawkę procentową opłaty w wysokości 5%.

§ 26. 1. Wyznacza się **teren zabudowy usługowej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **U3**, dla którego ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe: usługi kultury i kultu religijnego;

2) uzupełniające:

a) zabudowa mieszkaniowa, w tym zamieszkania zbiorowego,

b) sieci i obiekty infrastruktury technicznej,

c) parkingi.

2. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

3. Ustala się następujące wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 30%;

2) powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 40%;

3) intensywność zabudowy: 0,01÷0,5;

4) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu oraz § 6 ust. 3;

5) liczba miejsc postojowych: minimum 10, w tym 1 miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

6) ustala się sposób realizacji miejsc postojowych jako wyznaczone na terenie.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) wysokość zabudowy: dla budynku kościoła maksymalnie 15 m z dopuszczeniem dominanty w postaci wieży o wysokości do 20 m, dla pozostałej zabudowy maksymalnie 10 m;

2) geometria i cechy dachów: kształtowane indywidualnie.

5. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania:

1) teren stanowi przestrzeń publiczną, dla której obowiązują zapisy § 7 ust. 2;

2) teren położony jest w części w strefie ograniczonego użytkowania od obszaru kolejowego, dla którego obowiązują zapisy § 17 ust. 1;

3) teren położony na obszarze zagrożonym podtopieniami, dla którego obowiązują zapisy § 19.

6. Ustala się stawkę procentową opłaty w wysokości 5%.

§ 27. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy usługowej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **U4÷U6**, dla których ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe:

a) usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 400 m^2,

b) usługi stanowiące działalność nieuciążliwą;

2) uzupełniające:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na terenach **U5÷U6**,

b) sieci i obiekty infrastruktury technicznej.

2. Ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

3. Dopuszcza się rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100kW.

4. Ustala się następujące wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 60%, przy czym dla terenu **U5** maksymalnie 80%;

2) powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 20%, przy czym dla terenu **U5** minimalnie 10%;

3) intensywność zabudowy: 0,01÷1,0;

4) linie zabudowy zgodnie z § 6 ust. 3;

5) liczba miejsc postojowych:

a) minimum 1 miejsce postojowe na każde 4 stanowiska pracy, lecz nie mniej niż 1,

b) odpowiednio do rodzaju usług, w tym: dla usług handlu minimum 2 miejsca postojowe na każde 150 m^2 powierzchni handlowej, dla usług gastronomicznych minimum 2 miejsca postojowe na każde 50 m^2 powierzchni sali konsumpcyjnej, dla usług hotelarstwa oraz zamieszkania zbiorowego minimum 1 miejsce postojowe na każdy pokój służący zakwaterowaniu, dla usług pozostałych minimum 1 miejsce postojowe na każde 150 m^2 powierzchni użytkowej,

c) minimum 1 miejsce postojowe na każdy lokal mieszkalny,

d) dodatkowo, dla usług należy wyznaczyć miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 miejsce na każde rozpoczęte 15 miejsc, lecz nie mniej niż 1;

6) ustala się sposób realizacji miejsc postojowych jako wyznaczone na terenie, wbudowane w budynek o przeznaczeniu podstawowym lub w garażach.

5. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) wysokość zabudowy: maksymalnie 10 m;

2) geometria i cechy dachów: dachy strome o kącie nachylenia głównych połaci 30^o÷45^o, przy czym na terenie **U4** dopuszcza się dachy płaskie.

6. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania:

1) tereny oznaczone symbolami **U5** i **U6** położone są w całości lub w części w strefie ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego wsi, dla której obowiązują zapisy § 11 ust. 4;

2) teren oznaczony symbolem **U4** położony jest na obszarze zagrożonym podtopieniami, dla którego obowiązują zapisy § 19;

3) tereny oznaczone symbolami **U4** i **U6** położone są w części w strefie ograniczonego użytkowania od obszaru kolejowego, dla którego obowiązują zapisy § 17 ust. 1.

7. Ustala się stawkę procentową opłaty w wysokości 30%.

§ 28. 1. Wyznacza się **tereny usług turystyki i rekreacji**, oznaczone na rysunku planu symbolami **UT1** i **UT2**, dla których ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe:

a) usługi turystyki, rekreacji, sportu, gastronomii, kultury,

b) usługi hotelarstwa, w tym pensjonaty, kempingi, pola biwakowe, usługi agroturystyki, zabudowa letniskowa;

2) uzupełniające:

a) parkingi,

b) stawy i zbiorniki retencyjne,

c) sieci i obiekty infrastruktury technicznej.

2. Ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

3. Dopuszcza się rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW.

4. Ustala się następujące wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 20%;

2) powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 50%;

3) intensywność zabudowy: 0,0÷0,4;

4) linie zabudowy: zgodnie z § 6 ust. 3;

5) liczba miejsc postojowych:

a) odpowiednio do rodzaju usług, w tym: dla usług gastronomicznych minimum 2 miejsca postojowe na każde 50 m^2 powierzchni sali konsumpcyjnej, dla usług hotelarstwa oraz zamieszkania zbiorowego minimum 1 miejsce postojowe na każdy pokój/domek letniskowy służący zakwaterowaniu, dla usług pozostałych minimum 1 miejsce postojowe na każde 150 m^2 powierzchni użytkowej,

b) dodatkowo należy wyznaczyć miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 miejsce na każde rozpoczęte 15 miejsc, lecz nie mniej niż 1;

6) ustala się sposób realizacji miejsc postojowych jako wyznaczone na terenie wbudowane w budynek o przeznaczeniu podstawowym lub w garażach.

5. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) wysokość zabudowy:

a) dla pensjonatów, usług sportu, gastronomii i kultury: maksymalnie 10 m,

b) dla agroturystyki, kempingów i zabudowy letniskowej: maksymalnie 5 m;

2) geometria i cechy dachów: dachy płaskie, dachy strome o kącie nachylenia głównych połaci 15^o÷45^o, dachy stanowiące wycinek łuku lub sfery.

6. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania: tereny oznaczone symbolami **UT1** i **UT2** położone są w części w granicach pasa technologicznego od linii elektroenergetycznej średniego napięcia, dla którego obowiązują zapisy § 16 ust. 2 i 3.

7. Ustala się stawkę procentową opłaty w wysokości 30%.

Rozdział 2
Tereny zabudowy mieszkaniowej

§ 29. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej** oznaczone na rysunku planu symbolami: **MU1**÷**MU10**, dla których ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z zabudową towarzyszącą na terenach **MU1**÷**MU8**,

b) usługi zaliczane do działalności nieuciążliwej na terenach oznaczonych symbolami **MU9** i **MU10**;

2) uzupełniające:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z zabudową towarzyszącą na terenach oznaczonych symbolami **MU9** i **MU10**,

b) usługi zaliczane do działalności nieuciążliwej na terenach **MU1**÷**MU8**,

c) wytwórczość i rzemiosło zaliczane do działalności nieuciążliwej,

d) wiaty oraz urządzenia sportowo-rekreacyjne,

e) obiekty i sieci infrastruktury technicznej;

3) ustala się maksymalną powierzchnię sprzedaży do 400 m^2.

2. Ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

3. Dopuszcza się rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW.

4. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 60%;

2) powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 30%;

3) intensywność zabudowy: 0,01÷1;

4) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, przy czym utrzymuje się istniejącą zabudowę zlokalizowaną w granicy działki;

5) liczba miejsc postojowych:

a) minimum 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny,

b) minimum 1 miejsce postojowe na każde 4 stanowiska pracy, lecz nie mniej niż 1,

c) odpowiednio do rodzaju usług, w tym: dla usług handlu minimum 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 150 m^2 powierzchni handlowej, dla usług gastronomicznych minimum 2 miejsca postojowe na każde 50 m^2 powierzchni sali konsumpcyjnej, dla usług hotelarstwa oraz zamieszkania zbiorowego minimum 1 miejsce postojowe na każdy pokój służący zakwaterowaniu, dla usług pozostałych minimum 1 miejsce postojowe na każde 150 m^2 powierzchni użytkowej,

d) dodatkowo dla usług należy wyznaczyć minimum 1 miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 15 miejsc;

6) ustala się sposób realizacji miejsc postojowych jako wyznaczone na terenie, wbudowane w budynek o przeznaczeniu podstawowym lub w garażach.

5. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) wysokość zabudowy:

a) maksymalnie 9 m, przy czym dla zabudowy szeregowej dopuszcza się 10 m,

b) dla istniejących budynków krytych stropodachem dopuszcza się zmianę dachu na stromy i zwiększenie wysokości kalenicy do 11 m;

2) geometria i cechy dachów:

a) dachy strome dwuspadowe lub czterospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 30^o÷45^o,

b) dla budynków gospodarczych, garażowych, magazynowych oraz warsztatów dopuszcza się dachy płaskie.

6. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania:

1) tereny oznaczone symbolami: **MU2**, **MU3**, **MU7**, **MU8**, **MU9** i **MU10** zlokalizowane są w części w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego wsi, dla której obowiązują zapisy § 11 ust. 4;

2) tereny oznaczone symbolami **MU2**, **MU3** i **MU4** położone są w części w strefie ograniczonego użytkowania od obszaru kolejowego, dla którego obowiązują zapisy § 17 ust. 1;

3) tereny oznaczone symbolami **MU2** i **MU3** położone są w części na obszarze zagrożonym podtopieniami, dla którego obowiązują zapisy § 19.

7. Ustala się stawkę procentową opłaty w wysokości 30%.

§ 30. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczone na rysunku planu symbolami: **MN1**÷**MN37**, dla których ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z zabudową towarzyszącą,

2) uzupełniające:

a) usługi o powierzchni użytkowej stanowiącej maksymalnie 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, przy czym mogą być one zlokalizowane w odrębnym budynku,

b) istniejąca zabudowa zagrodowa,

c) sieci i obiekty infrastruktury technicznej.

2. Ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

3. Ustala się następujące wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 30%;

2) powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 40%;

3) intensywność zabudowy: 0,01÷0,9;

4) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, przy czym utrzymuje się istniejącą zabudowę zlokalizowaną w granicy działki;

5) liczba miejsc postojowych: minimalnie 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny;

6) ustala się sposób realizacji miejsc postojowych jako wyznaczone na terenie, wbudowane w budynek o przeznaczeniu podstawowym lub w garażach.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) wysokość zabudowy:

a) maksymalnie 9 m, przy czym dla zabudowy szeregowej dopuszcza się 10 m,

b) dla istniejących budynków krytych stropodachem dopuszcza się zmianę dachu na stromy i zwiększenie wysokości kalenicy do 11 m;

2) geometria i cechy dachów:

a) dachy strome dwuspadowe lub czterospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 30^{o}÷45^{o}, przy czym dla zabudowy istniejącej z uwzględnieniem zapisów § 6 ust. 1 pkt 2,

b) dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy płaskie.

5. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania:

1) dla zabudowy bliźniaczej i szeregowej dopuszcza się zabudowę w granicy nieruchomości;

2) tereny oznaczone symbolami: **MN16, MN19**, **MN20**, **MN21**, **MN22** i **MN23** zlokalizowane są w całości lub w części w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego wsi, dla której obowiązują zapisy § 11 ust. 4;

3) tereny oznaczone symbolami **MN3, MN17, MN18** i **MN20** położone są w części na obszarze zagrożonym podtopieniami, dla którego obowiązują zapisy § 19;

4) tereny oznaczone symbolami **MN1**, **MN2**, **MN3**, **MN19**, **MN30** i **MN35** położone są w części w strefie ograniczonego użytkowania od obszaru kolejowego, dla którego obowiązują zapisy § 17 ust. 1;

5) tereny oznaczone symbolami **MN8** i **MN11** położone są w części w pasie technologicznym od linii elektroenergetycznych średniego napięcia, dla którego obowiązują zapisy § 16;

6) na terenie oznaczonym symbolem **MN20** znajduje się stanowisko roślin chronionych i rzadkich, dla którego obowiązują zapisy § 9 ust. 5.

6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek równą:

a) 800 m^2 dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej,

b) 600 m^2 dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej,

c) 300 m^2 dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej.

7. Ustala się stawkę procentową opłaty w wysokości 30%.

Rozdział 3
Tereny użytkowane rolniczo

§ 31. 1. Wyznacza się **teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych**, oznaczony na rysunku planu symbolem **RM**, dla którego ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe:

a) zabudowa zagrodowa,

b) budynki służące produkcji rolnej i budowle rolnicze z wyłączeniem otwartych zbiorników na płynne odchody zwierzęce;

2) uzupełniające:

a) chów i hodowla zwierząt o obsadzie maksymalnej do 49 DJP,

b) usługi w zakresie agroturystyki,

c) przetwórstwo rolno-spożywcze,

d) obiekty i urządzenia towarzyszące,

e) infrastruktura techniczna.

2. Dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w zakresie obsady zwierzęcej ustalonej w ust. 1 pkt 2 lit. a.

3. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 50%;

2) powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 30%;

3) intensywność zabudowy: 0,01÷0,8;

4) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

5) liczba miejsc postojowych: minimalnie 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny oraz minimalnie 1 miejsce na każdy pokój służący zakwaterowaniu;

6) ustala się sposób realizacji miejsc postojowych jako wyznaczone na terenie, wbudowane w budynek o przeznaczeniu podstawowym lub w garażach.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) wysokość zabudowy: maksymalnie 10 m,

2) geometria i cechy dachów:

a) dachy strome dwuspadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 30^{o}÷45^{o},

b) dla budynków gospodarczych i garażowych dopuszcza się dachy płaskie oraz dachy jednospadowe.

5. Ustala się stawkę procentową opłaty w wysokości 20%.

§ 32. 1. Wyznacza się **teren obsługi produkcji rolnej** oznaczony na rysunku planu symbolem **RR**, dla którego ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe: obsługa produkcji w gospodarstwie rolnym, w tym:

a) budynki, budowle rolnicze i urządzenia produkcji rolnej,

b) szklarnie, chłodnie spożywcze oraz magazyny produktów rolnych,

c) stawy hodowlane, zbiorniki retencyjne;

2) uzupełniające: obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

2. Dopuszcza się rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW.

3. Ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

4. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 30%;

2) powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 50%;

3) intensywność zabudowy: 0,01÷0,5;

4) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

5) liczba miejsc postojowych: minimalnie 1 miejsce postojowe na 4 stanowiska pracy;

6) ustala się sposób realizacji miejsc postojowych jako wyznaczone na terenie.

5. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) wysokość zabudowy: maksymalnie 10 m,

2) geometria i cechy dachów: dachy jednospadowe lub symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych $12^{o} \div 45^{o}$, dopuszcza się dachy stanowiące wycinek łuku lub sfery.

6. Ustala się stawkę procentową opłaty w wysokości 20%.

§ 33. 1. Wyznacza się **tereny rolnicze**, oznaczone na rysunku planu symbolami **R1÷R12**, dla których ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe: grunty orne, uprawy ogrodnicze, sady, łąki i pastwiska;

2) uzupełniające:

a) budowle rolnicze z wyłączeniem biogazowni,

b) drogi transportu rolnego,

c) melioracje i wody powierzchniowe śródlądowe stojące i płynące,

d) sieci i obiekty infrastruktury technicznej.

2. Utrzymuje się przebieg istniejącej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV wraz z lokalizacją słupów na terenie oznaczonym symbolem **R12**, dla których ustala się wysokość maksymalnie 20 m.

3. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 5%;

2) powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 95%;

3) intensywność zabudowy: 0÷0,05;

4) linie zabudowy: nie ustala się;

5) liczba miejsc postojowych: nie ustala się.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) wysokość zabudowy:

a) budowli rolniczych: maksymalnie 3 m,

b) obiektów infrastruktury technicznej: maksymalnie 15 m;

2) geometria i cechy dachów: nie ustala się.

5. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania i zabudowy:

1) zakazuje się lokalizacji budynków;

2) ustala się nakaz utrzymania istniejących zadrzewień śródpolnych i pasów wiatrochronnych;

3) płyty do składowania obornika o powierzchni przekraczającej 100 m^2 oraz otwarte zbiorniki na płynne odchody zwierzęce o pojemności powyżej 100 m^3 nakazuje się lokalizować w odległości minimum 200 m od linii rozgraniczających tereny oznaczone symbolami: **MN**, **MU**, **U**;

4) zakaz lokalizacji otwartych zbiorników na płynne odchody zwierzęce o pojemności powyżej 200 m^3.

5. Ustala się stawkę procentową opłaty w wysokości 5%.

§ 34. 1. Wyznacza się **tereny łąk i pastwisk** oznaczone na rysunku planu symbolami **RZ1÷RZ25**, dla których ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe: łąki i pastwiska;

2) uzupełniające:

a) drogi transportu rolnego,

b) stawy hodowlane, zbiorniki retencyjne i melioracje wodne,

c) wody stojące i płynące,

d) sieci i obiekty liniowe infrastruktury technicznej.

2. Utrzymuje się przebieg istniejącej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV wraz z lokalizacją słupów dla których ustala się wysokość maksymalnie 20 m.

3. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania:

1) na terenie **RZ5** dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW w zakresie fotowoltaiki;

2) teren **RZ4** położony jest częściowo w zasięgu Obszaru Chronionego Krajobrazu „Lasy Stobrawsko-Turawskie”;

3) na terenach oznaczonych symbolami: **RZ10**, **RZ17**, **RZ23** zlokalizowane są formy ochrony przyrody, dla których obowiązują ustalenia § 9 ust. 3, 4 i 5.

4. Ustala się stawkę procentową opłaty w wysokości 5%.

§ 35. 1. Wyznacza się **tereny dróg wewnętrznych transportu rolnego**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **KDR1÷KDR9**, dla których ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe: drogi transportu rolnego stanowiące drogi wewnętrzne w rozumieniu przepisów odrębnych;

2) uzupełniające: sieci i obiekty infrastruktury technicznej.

2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy dróg: minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 3,5 m oraz zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu.

3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu: nakazuje się utrzymanie istniejących zadrzewień przydrożnych występujących w formie szpalerów, alei lub grup drzew ze wskazaniem przebudowy i uzupełnienia drzewostanu.

4. Ustala się stawkę procentową opłaty w wysokości 5%.

Rozdział 4
Tereny komunikacji

§ 36. 1. Wyznacza się **tereny dróg publicznych**, w tym:

1) tereny drogi powiatowej klasy zbiorczej, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDZ1** i **KDZ2** o szerokości w liniach rozgraniczających minimum 20 m, przy czym dopuszcza się lokalne zwężenie zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu;

2) tereny drogi powiatowej klasy lokalnej oznaczone na rysunku planu symbolami **KDL1** i **KDL2** o szerokości w liniach rozgraniczających minimum 12 m, przy czym dopuszcza się lokalne zwężenie zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu;

3) tereny dróg gminnych klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **KDD1÷KDD8** o szerokości w liniach rozgraniczających minimum 8 m, przy czym dopuszcza się lokalne zwężenie zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu.

2. Dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:

1) utrzymuje się lokalizację istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej zlokalizowanych w liniach rozgraniczających dróg, w tym: pompowni ścieków, zbiorników retencyjno-infiltracyjnych, zbiorników przeciwpożarowych, sieci infrastruktury technicznej;

2) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy zlokalizowanej w liniach rozgraniczających dróg;

3) dopuszcza się, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w sposób niepogarszający warunków ruchu drogowego, lokalizację:

a) miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) infrastruktury technicznej,

c) nasadzeń drzew w formie alei przydrożnych, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,

d) dopuszcza się budowę zbiorników retencyjno-infiltracyjnych stanowiących element systemu kanalizacji deszczowej;

4) elementy przekroju poprzecznego oraz szerokość pasa jezdni dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Ustala się stawkę procentową opłaty w wysokości 5%.

§ 37. 1. Wyznacza się **tereny dróg wewnętrznych** oznaczone na rysunku planu symbolami **KDW1÷KDW16**, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne w rozumieniu przepisów odrębnych;

2) przeznaczenie uzupełniające: parkingi, zieleń towarzysząca;

3) parametry techniczne dróg i zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu lecz nie mniej niż 5 m, przy czym ze względu na istniejącą zabudowę dopuszcza się lokalne zwężenia;

b) dopuszcza się urządzenie drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego bez wyznaczania jezdni;

c) dopuszcza się, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w sposób niepogarszający warunków ruchu drogowego, lokalizację infrastruktury technicznej.

2. Ustala się stawkę procentową opłaty w wysokości 5%.

§ 38. 1. Wyznacza się **teren komunikacji kolejowej** oznaczony na rysunku planu symbolem **KK,** dla którego ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe: teren linii kolejowej wraz z niezbędnymi obiektami oraz infrastrukturą techniczną;

2) uzupełniające:

a) usługi realizowane w budynku dworca kolejowego,

b) drogi wewnętrzne, skrzyżowania z drogami publicznymi,

c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Dopuszcza się przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

3. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 5%;

2) powierzchnia biologicznie czynna: nie ustala się;

3) intensywność zabudowy: 0÷0,05;

4) linie zabudowy: nie dotyczy;

5) liczba miejsc postojowych: minimum 5, w tym minimum 1 miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 15 miejsc;

6) sposób realizacji miejsc postojowych: na terenie, w sąsiedztwie budynku dworca kolejowego.

4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

1) skrzyżowania z drogami publicznymi oraz drogami transportu rolnego zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) lokalizacja obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu kolejowego i drogowego, kolejowych i drogowych obiektów inżynierskich oraz infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) wysokość zabudowy:

a) budynków: maksymalnie 12 m,

b) obiektów infrastruktury technicznej: maksymalnie 20 m, przy czym dla obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej dopuszcza się wysokość maksymalnie do 55 m;

2) geometria i cechy dachów: dachy dwuspadowe i czterospadowe o kącie nachylenia głównych połaci $12^{o} \div 45^{o}$, dopuszcza się dachy płaskie.

6. Ustala się stawkę procentową opłaty w wysokości 5%.

7. Szczególne warunki zagospodarowania: teren w części zaliczony jest do terenów zamkniętych ustanowionych przez ministra właściwego do spraw transportu.

Rozdział 5
Tereny infrastruktury technicznej

§ 39. 1. Wyznacza się **teren infrastruktury technicznej elektroenergetyki**, oznaczony na rysunku planu symbolem **E**, dla którego ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania terenu:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny obiektów i urządzeń elektroenergetyki;

2) utrzymuje się istniejącą wieżową stację transformatorową z dopuszczeniem przebudowy oraz wymiany na stację kontenerową;

3) ustala się minimalną odległość stacji transformatorowej od granicy działki na 1,5 m;

4) teren niezabudowany i nieutwardzony należy zagospodarować zielenią.

2. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 50%;

2) powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 20%;

3) intensywność zabudowy: 0÷0,5;

4) linie zabudowy: nie ustala się;

5) liczba miejsc postojowych: nie ustala się.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) wysokość zabudowy: maksymalnie 10 m;

2) geometria i cechy dachów: dwuspadowy lub czterospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych $12^{o} \div 45^{o}$.

4. Ustala się stawkę procentową opłaty w wysokości 5%.

§ 40. 1. Wyznacza się **tereny infrastruktury technicznej kanalizacji**, oznaczone na rysunku planu symbolami **K1÷K3,** dla których ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania terenu:

1) przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury technicznej budowli i urządzeń kanalizacji sanitarnej;

2) przebudowa i rozbudowa istniejących budowli i urządzeń zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) teren nieutwardzony należy zagospodarować zielenią;

4) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych oraz sieci elektroenergetycznej.

2. Dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

3. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 40%;

2) powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 30%;

3) intensywność zabudowy: 0÷0,4;

4) linie zabudowy: nie ustala się;

5) liczba miejsc postojowych: nie ustala się.

4. Ustala się stawkę procentową opłaty w wysokości 5%.

§ 41. 1. Wyznacza się **teren infrastruktury technicznej telekomunikacji**, oznaczony na rysunku planu symbolem **T,** dla którego ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania terenu:

1) przeznaczenie podstawowe: budowle i urządzenia telekomunikacji;

2) przeznaczenie uzupełniające: sieci i obiekty infrastruktury technicznej;

3) teren niezabudowany i nieutwardzony należy zagospodarować zielenią.

2. Dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

3. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 50%;

2) powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 20%;

3) intensywność zabudowy: 0÷0,5;

4) linie zabudowy: nie ustala się;

5) liczba miejsc postojowych: nie ustala się.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) wysokość zabudowy: maksymalnie 55 m;

2) geometria i cechy dachów: nie ustala się.

5. Ustala się stawkę procentową opłaty w wysokości 5%.

Rozdział 6
Tereny zieleni i wód

§ 42. 1. Wyznacza się **tereny zieleni urządzonej** oznaczone na rysunku planu symbolami: **ZP1÷ZP3**, dla których ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe: tereny zieleni urządzonej, zbiorniki retencyjne;

2) uzupełniające:

a) terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne,

b) parkingi,

c) sieci i obiekty infrastruktury technicznej.

2. Utrzymuje się przebieg istniejącej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV na terenie **ZP1**.

3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

1) ustala się ochronę istniejącego drzewostanu;

2) powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 70%, przy czym w przypadku zainwestowania terenu pod otwarty zbiornik retencyjny, jego powierzchnię wlicza się do powierzchni biologicznie czynnej;

3) zakazuje się likwidowania istniejących wód płynących i stojących oraz terenów podmokłych;

4) nasadzenia prowadzić zgodnie z rodzimą roślinnością i siedliskiem;

5) tereny należy zagospodarować jako przestrzeń publiczną zgodnie z ustaleniami § 7 ust. 2.

4. Ustala się stawkę procentową opłaty w wysokości 5%.

§ 43. 1. Wyznacza się **tereny lasów** oznaczone na rysunku planu symbolami: **ZL1÷ZL26**, dla których ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe: lasy, uprawy leśne, zabudowa związana z gospodarką leśną;

2) uzupełniające:

a) parkingi leśne i urządzenia turystyczne, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) obiekty i sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) wysokość zabudowy: maksymalnie 15 m;

2) geometria i cechy dachów: nie ustala się.

3. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 1%;

2) powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 99%;

3) intensywność zabudowy: 0÷0,1;

4) linie zabudowy: nie ustala się;

5) liczba miejsc postojowych: nie ustala się.

4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

1) zagospodarowanie terenu prowadzić zgodnie z planem urządzenia lasu oraz przepisami odrębnymi;

2) dolesienia i zalesienia prowadzić zgodnie z rodzimą roślinnością i siedliskiem.

5. Ustala się stawkę procentową opłaty w wysokości 5%.

§ 44. 1. Wyznacza się **tereny wód śródlądowych** oznaczone na rysunku planu symbolami: **WS1÷WS13**, dla których ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe: wody powierzchniowe śródlądowe stojące i płynące, melioracje wodne;

2) uzupełniające: budowle i urządzenia hydrotechniczne.

2. Ustala się ochronę istniejącego drzewostanu.

3. Ustala się stawkę procentową opłaty w wysokości 5%.

DZIAŁ IV
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 45. Na obszarze objętym planem tracą moc:

1) uchwała nr XXXVI/183/97 Rady Miejskiej w Kolonowskiem z dnia 30 grudnia 1997 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr StM/1 wsi Staniszcze Małe, gmina Kolonowskie (Dz. Urz. Woj. Op. z 1998 r., Nr 4 poz. 12);

2) uchwała nr XXXIX/215/98 Rady Miejskiej w Kolonowskiem z dnia 27 kwietnia 1998 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określającego granicę polno-leśną gminy Kolonowskie (Dz. Urz. Woj. Op. z 1998 r., Nr 15 poz. 79);

3) uchwała nr XXX/217/2002 Rady Miejskiej w Kolonowskiem z dnia 11 maja 2002 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr StM3, obejmującego działkę Nr 1016 przy ul. Ks. Gajdy w Staniszczach Małych (Dz. Urz. Woj. Op. z 2002 r., Nr 60 poz. 837);

4) uchwała nr XVIII/96/04 Rady Miejskiej w Kolonowskiem z dnia 08 czerwca 2004 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr StM4 dla części miejscowości Staniszcze Małe (Dz. Urz. Woj. Op. z 2004 r., Nr 54 poz. 1551);

5) uchwała nr XIV/96/08 Rady Miejskiej w Kolonowskiem z dnia 08 lutego 2008 roku w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr StM 4 dla części miejscowości Staniszcze Małe w zakresie obejmującym użytki rolne o powierzchni 0,0796 ha na działce nr 967/1 położonej przy ul. Ks. Gajdy w Staniszczach Małych (Dz. Urz. Woj. Op. z 2008 r. Nr 25, poz. 901);

6) uchwała nr XXXII/262/13 Rady Miejskiej w Kolonowskiem z dnia 28 października 2013 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr StM 4 dla części miejscowości Staniszcze Małe (Dz. Urz. Woj. Op. z 2013 r. poz. 2466).

§ 46. Sprawy nieuregulowane w niniejszej uchwale rozstrzyga się na podstawie przepisów odrębnych.

§ 47. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Kolonowskiego.

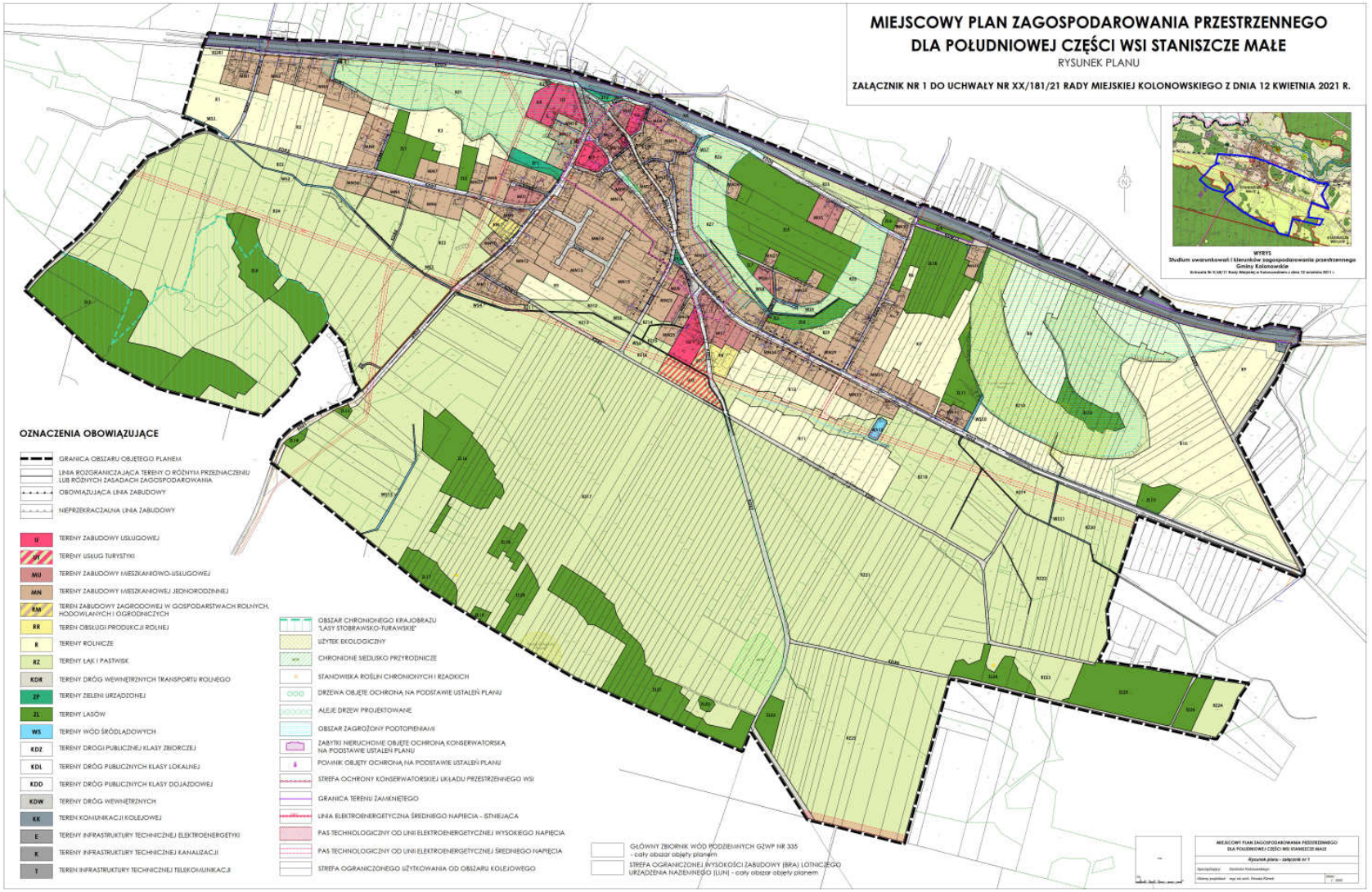
§ 48. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego oraz publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy i Miasta w Kolonowskiem.

§ 49. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Rafał Kupke

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XX/181/21
Rady Miejskiej Kolonowskiego
z dnia 12 kwietnia 2021 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XX/181/21
Rady Miejskiej Kolonowskiego
z dnia 12 kwietnia 2021 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293), Rada Miejska Kolonowskiego po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla południowej części wsi Staniszcze Małe, uwagami złożonymi na etapie wyłożenia do publicznego wglądu oraz stanowiskiem Burmistrza Kolonowskiego, rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia wniesionych uwag w następujący sposób:

1. Odrzuca się uwagę złożoną w dniu 28.01.2021 r., stanowiącą wniosek o przeznaczenie działki nr ewid. 489/4 obręb Staniszcze Małe, na działkę budowlaną mieszkaniową oraz pod działalność gospodarczą, ze względu na brak zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Kolonowskie, w którym teren przeznaczony jest pod RZ - teren łąk i pastwisk oraz brak dostępu do drogi.

2. Odrzuca się uwagę złożoną w dniu 28.01.2021 r., w części nieuwzględnionej przez Burmistrza, dotyczącą wprowadzenia dla istniejących budynków krytych stropodachem możliwości przebudowy z dopuszczeniem dwóch kondygnacji nadziemnych i trzeciej kondygnacji w poddaszu użytkowym oraz wysokości do 12 m, ze względu na brak tak wysokich budynków mieszkalnych na obszarze opracowania oraz konieczność zachowania ładu przestrzennego.

3. Odrzuca się uwagę złożoną w dniu 11.02.2021 r., stanowiącą wniosek o przeznaczenie części działki nr ewid. 489/3 obręb Staniszcze Małe, z terenów łąk i pastwisk RZ1 na tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, ze względu na brak zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Kolonowskie, w którym teren przeznaczony jest pod RZ - teren łąk i pastwisk.

4. Odrzuca się uwagę złożoną w dniu 21.02.2021 r., stanowiącą wniosek o przeznaczenie działki nr ewid. 503/3 obręb Staniszcze Małe, na teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej MU, dla której usługi będą stanowiły maksymalnie 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, z dopuszczeniem lokalizacji także w odrębnym budynku. Uwagę odrzuca się ze względu na brak zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Kolonowskie, w którym teren przeznaczony jest pod U -obszary koncentracji usług i funkcji usługowych na wydzielonych działkach z urządzeniami towarzyszącymi.

2. Niniejsze rozstrzygnięcie nie wywołuje konieczności ponowienia czynności, o których mowa w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XX/181/21
Rady Miejskiej Kolonowskiego
z dnia 12 kwietnia 2021 r.

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

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.), Rada Miejska Kolonowskiego rozstrzyga, co następuje:

1. Przyjmuje się inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy, zapisane w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla południowej części wsi Staniszcze Małe, w tym:

1) przebudowę istniejących dróg dojazdowych na terenach oznaczonych symbolami: KDD1 i KDD7;

2) budowę drogi dojazdowej KDD8 oraz drogi wewnętrznej KDW4,

3) budowę rozdzielczej sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej.

2. Inwestycje komunikacyjne określone w ust. 1 obejmują także sieci i urządzenia towarzyszące.

3. Sposób realizacji inwestycji:

1) zadania w zakresie infrastruktury technicznej będą prowadzone przez właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, energetycznej oraz gospodarki odpadami;

2) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji zadań, zostanie ustalone w Wieloletniej Prognozie Finansowej gminy Kolonowskie;

3) zadania mogą być realizowane etapami w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

4. Realizacja inwestycji zostanie sfinansowana z dochodów własnych gminy bądź innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami o finansach publicznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XX/181/21
Rady Miejskiej Kolonowskiego
z dnia 12 kwietnia 2021 r.
Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne o obiekcie

Rada Miejska Kolonowskiego, na podstawie art. 67a ust. 3 i 5, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) przygotowała dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały

DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia środa, 26 maja 2021 r.

Poz. 1387

Podpisany przez:
Joanna Pietrzykowska
Data: 26.05.2021 14:50:42

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR IN.I.743.28.2021.AB
WOJEWODY OPOLSKIEGO

z dnia 17 maja 2021 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r., poz. 256 ze zm.) oraz art. 28 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741) **stwierdzam nieważność uchwały nr XX/181/21 Rady Miejskiej Kolonowskiego z dnia 12 kwietnia 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla południowej części wsi Staniszcze Małe** w następującym zakresie:

1. **§ 24, pkt 4, lit. f,**
2. **§ 25 ust. 3,**
3. **§ 27 ust. 3,**
4. **§ 28 ust. 3,**
5. **§ 29 ust. 3,**
6. **§ 32 ust. 2,**
7. **§ 34 ust. 3, pkt 1,**
8. **§ 31 ust. 1, pkt 2, lit. a.**

UZASADNIENIE

Na sesji w dniu 12 kwietnia 2021 r. Rada Miejska Kolonowskiego podjęła uchwałę nr XX/181/21 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla południowej części wsi Staniszcze Małe.

Zgodnie z art. 20 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Burmistrz Kolonowskiego przedstawił Wojewodzie Opolskiemu w dniu 16 kwietnia 2021 r. przedmiotową uchwałę z dokumentacją prac planistycznych w celu oceny ich zgodności z przepisami prawa.

Po przeprowadzeniu czynności sprawdzających organ nadzoru pismem z dnia 7 maja 2021 r., na podstawie art. 61 § 1 i 4 ustawy z 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r., poz. 735), w związku z art. 91 ust. 5 ustawy o samorządzie gminnym, zawiadomił Przewodniczącego Rady Miejskiej o wszczęciu postępowania nadzorczego.

Analiza przedłożonej uchwały, dokumentacji prac planistycznych oraz wyjaśnień Burmistrza Kolonowskiego z dnia 12 maja 2021 r. wykazała następujące naruszenia prawa:

1. **Art. 15 ust. 2 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741) w związku z art. 2 pkt 1, art. 4 ust. 1 oraz art. 6 pkt 2 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. z 2020 r., poz. 981).**

Zgodnie z § 24 pkt 4 lit. f uchwały na obszarze objętym jej ustaleniami „dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi uchwały dla poszczególnych terenów oraz § 8 ust. 7 pkt 3”. Ustalenia szczegółowe uchwały dopuszczają lokalizację takich urządzeń na następujących terenach:

- zabudowy usługowej oznaczonych symbolami **U1** i **U2** (§ 25 ust. 3),
- zabudowy usługowej oznaczonych symbolami **U4**, **U5** i **U6** (§ 27 ust. 3),
- usług turystyki i rekreacji oznaczonych symbolami **UT1** i **UT2** (§ 28 ust. 3),
- zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczonych symbolami **MU1** do **MU8** (§ 29 ust. 3),
- obsługi produkcji rolnej o symbolu **RR** (§ 32 ust. 2),
- łąk i pastwisk oznaczonym symbolem **RZ5** (§ 34 ust. 3 pkt 1).

§ 8. Ust. 7 pkt 3 wprowadza na obszarze planu zakaz lokalizacji instalacji wykorzystujących do wytwarzania energii elektrycznej energię wiatru o mocy wyższej niż 100 kW.

W świetle przywołanych przepisów na wybranych terenach stworzona została możliwość lokalizacji instalacji wytwarzających energię o mocy do 100 kW z wykorzystaniem energii wiatru. Fakt ten skutkuje koniecznością uwzględnienia przy sporządzaniu i uchwalaniu planu przepisów ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. z 2020 r., poz. 981 ze zm.). Zgodnie z art. 2 pkt 1 tej ustawy, instalacja odnawialnego źródła energii, składająca się z części budowlanej stanowiącej budowlę w rozumieniu prawa budowlanego oraz urządzeń technicznych, w tym elementów technicznych, w której energia elektryczna jest wytwarzana z energii wiatru, o **mocy większej niż moc mikroinstalacji** w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (instalacja odnawialnego źródła energii o łącznej mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 50 kW, przyłączoną do sieci elektroenergetycznej o napięciu znamionowym niższym niż 110 kV albo o mocy osiągalnej cieplnej w skojarzeniu nie większej niż 150 kW, w której łączna moc zainstalowana elektryczna jest nie większa niż 50 kW) – określona została jako **elektrownia wiatrowa**, dla której obowiązują ustalone w ustawie zasady lokalizacji. Zasady te określa art. 4, odległość, w której mogą być lokalizowane i budowane:

1) elektrownia wiatrowa – od budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa, oraz
2) budynek mieszkalny albo budynek o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa – od elektrowni wiatrowej

– **jest równa lub większa od dziesięciokrotności wysokości elektrowni wiatrowej** mierzonej od poziomu gruntu do najwyższego punktu budowli, wliczając elementy techniczne, w szczególności wirnik wraz z łopatami (całkowita wysokość elektrowni wiatrowej). Zgodnie z art. 6 pkt 2 ustawy z 20 maja 2016 r., organy gminny mają obowiązek uwzględnić przy sporządzaniu oraz uchwalaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego odległości określone w artykule 4. Jeśli zatem na terenach oznaczonych w planie symbolami **U1** i **U2** dopuszczono wysokość zabudowy (rozumianą na gruncie kontrolowanej uchwały jako odległość pomiędzy najniżej położoną powierzchnią terenu zajętego przez obiekt budowlany, a płaszczyzną równoległą do tej powierzchni ograniczającą w pionie wysokość tego obiektu) do 15 m, to w strefie 150 m od granic tych terenów należało uwzględnić ograniczenia w zagospodarowaniu terenu związane z lokalizacją zabudowy o funkcji mieszkaniowej.

Analiza przestrzenna obszaru planu uwzględniająca dopuszczoną wysokość zabudowy oraz jej istniejące i planowane przeznaczenie wykazała, że lokalizacja elektrowni wiatrowych o mocy do 100 kW na wymienionych na wstępie terenach, narusza przepisy art. 4 ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych. Naruszenie to należy uznać za istotne, gdyż prowadzi w konsekwencji do sytuacji, gdy przyjęte ustalenia planistyczne są jednoznacznie odmienne od tych, które zostałyby podjęte, gdyby nie naruszono zasad lub trybu sporządzania planu miejscowego (np. wyrok NSA z dnia 15 marca 2018 r., sygn. akt II OSK 2286/17).

W celu doprowadzenia do zgodności kontrolowanej uchwały z przepisem odrębnym konieczne staje się wyeliminowanie z obrotu prawnego wszystkich tych zapisów uchwały, które dopuszczają możliwość lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł o mocy do 100 kW: § 24, pkt 4, lit. f, § 25 ust. 3, § 27 ust. 3, § 28 ust. 3, § 29 ust. 3, § 32 ust. 2, § 34 ust. 3, pkt 1. Konstrukcja zapisów uchwały nie pozwala na takie sformułowanie rozstrzygnięcia nadzorczego, które nie dotyczy odnawialnych źródeł energii

o mocy do 100 kW z innych źródeł niż energia wiatru. Lokalizacji mikroinstalacji (w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii) na obszarze planu będzie można dokonać na podstawie art. 15 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. **Art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z powodu nie uwzględnienia ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kolonowskie przyjętego uchwałą nr X/68/11 z 12 września 2011 r.**

Powyższy zarzut postawiono w związku z ustaleniem na terenie zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, budowlanych i ogrodniczych o symbolu **RM** możliwości chowu i hodowli zwierząt o obsadzie do 49 DJP (§ 31 ust. 1 pkt 2 lit. a). Ustalenie takie stoi w sprzeczności z zapisami Studium zawartymi na stronie 57, o treści: „Na terenach oznaczonych na rysunku zmiany studium symbolem **R i RM** położonych w obrębie zwartej zabudowy – liczebność zwierząt hodowlanych w jednym gospodarstwie nie może przekroczyć 10 dużych jednostek przeliczeniowych (DJP)”. Położenie spornego terenu **RM** w obrębie zwartej zabudowy wsi Staniszcze Małe jest bezdyskusyjne ze względu na istniejące i planowane sąsiedztwo zabudowy o wiodącej funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej. Biorąc pod uwagę cel wprowadzonej w Studium regulacji – ograniczenie uciążliwości produkcji wielkotowarowej dla terenów zabudowanych – należy uznać poczynione w planie dopuszczenie za sprzeczne z polityką przestrzenną gminy i naruszające art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jest to zatem istotne naruszenie zasad sporządzania planu, o którym mowa w art. 28 ust. 1 ustawy.

W tym stanie rzeczy niniejszym rozstrzygnięciem nadzorczym dokonuje się usunięcia z obrotu prawnego § 31 ust. 1 pkt 2 lit. a uchwały, co skutkować będzie możliwością dalszego prowadzenia gospodarstwa rolnego, lecz bez możliwości rozbudowy istniejących obiektów hodowlanych. Organ nadzoru wskazuje, że rozwijanie działalności hodowlanej na terenie **RM** winno zostać poprzedzone stosownymi zmianami studium gminnego.

W związku z powyższym orzeczono jak na wstępie.

POUCZENIE

Na podstawie art. 98 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym niniejsze rozstrzygnięcie może być zaskarżone do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Opolu, za moim pośrednictwem, w terminie 30 dni od daty jego doręczenia.

z up. Wojewody Opolskiego
Zastępca Dyrektora
Wydziału Infrastruktury i Nieruchomości

Magdalena Turek