

**UCHWAŁA NR XXXI/225/2017
RADY GMINY TARNÓW OPOLSKI**

z dnia 20 marca 2017 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
wsi Kąty Opolskie – 2**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.¹⁾) oraz na podstawie art. 18 ust 2 pkt 5) ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 446 ze zm.²⁾), w związku z Uchwałą Nr XLIV/309/2014 Rady Gminy Tarnów Opolski z dnia 24 czerwca 2014 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kąty Opolskie – 2, Rada Gminy Tarnów Opolski uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Kąty Opolskie – 2 nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tarnów Opolski, przyjętego Uchwałą Nr XII/83/2015 Rady Gminy Tarnów Opolski z dnia 2 listopada 2015 r. w sprawie uchwalenia drugiej edycji studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tarnów Opolski.

§ 2. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Kąty Opolskie – 2.

2. Granicę obszaru objętego planem miejscowym oznaczono na rysunku planu miejscowego, stanowiącym załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu miejscowego, stanowiący integralną część planu miejscowego;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu miejscowego;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załączniki nr 2 i 3 nie stanowią ustaleń planu miejscowego.

§ 3. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **podstawowym przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu powinno stać się dominującą formą wykorzystania terenu;
- 2) **uzupełniającym przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może być dopuszczone jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, wyłącznie jako towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu;
- 3) **zabudowie usługowo-mieszkaniowej** – należy przez to rozumieć budynek z jednym lokalem mieszkalnym i jednym lokalem użytkowym przeznaczonym pod usługi nieuciążliwe, o dowolnym stosunku powierzchni całkowitej tych lokali;
- 4) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć urządzenia i przewody, obejmujące w szczególności wodociągi, kanalizację (sanitarną i deszczową), elektroenergetykę, gazownictwo i telekomunikację, związane z obsługą terenów zabudowy wsi;
- 5) **infrastrukturze drogowej** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane, obejmujące:

- a) ciągi piesze i place piesze,
 - b) dojazdu;
- 6) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której wymagane jest usytuowanie elewacji nadziemnych kondygnacji budynku (zewnątrznej ściany budynku); nie dotyczy ona wysuniętych do 1,8 m poza obrys ściany elewacji budynku elementów jego architektonicznego ukształtowania: okapów, gzymsów, schodów, klatek schodowych, ryzalitów stref wejściowych i wjazdowych, ganków, balkonów, loggii, wykuszy, architektonicznych elementów akcentujących wejścia lub wjazdy oraz elementów charakterystycznych dla lokalnej tradycji budowlanej;
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, która nie może być przekroczona przy sytuowaniu nadziemnych kondygnacji budynku; nie dotyczy ona wysuniętych do 1,8 m poza obrys ściany elewacji budynku elementów jego architektonicznego ukształtowania: okapów, gzymsów, schodów, klatek schodowych, ryzalitów stref wejściowych i wjazdowych, ganków, balkonów, loggii, wykuszy, architektonicznych elementów akcentujących wejścia lub wjazdy oraz elementów charakterystycznych dla lokalnej tradycji budowlanej;
- 8) **wysokości okapu / kalenicy** – należy przez to rozumieć parametr pionowego gabarytu budynku z dachem stromym dwuspadowym, czterospadowym lub wielospadowym, mierzony w metrach od naturalnej średniej rzędnej terenu przy budynku do poziomu okapu / kalenicy;
- 9) **wysokości elewacji / attyki** – należy przez to rozumieć parametr pionowego gabarytu budynku z dachem płaskim (o kącie nachylenia połaci poniżej 12°) i z dachem pulpitowym, mierzony w metrach od naturalnej średniej rzędnej terenu przy budynku do poziomu górnej najwyższej krawędzi elewacji, w tym krawędzi attyki lub najwyższego punktu pokrycia dachu;
- 10) **wskaźnik zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający iloraz sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki;
- 11) **dach symetryczny** – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia połaci oraz zachowanej symetrii ich układu;
- 12) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć przekrycia płaskie o kącie nachylenia połaci dachu mniejszym od 12°;
- 13) **nowej zabudowie / nowych budynkach** – należy przez to rozumieć nową zabudowę bądź nowe budynki, które mogą zostać zrealizowane w obszarze planu po dniu wejścia w życie niniejszej uchwały;
- 14) **zabudowie istniejącej / budynkach istniejących** – należy przez to rozumieć zabudowę bądź budynki istniejące na obszarze planu w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu miejscowego są obowiązującymi ustaleniami planu miejscowego:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia literowe i cyfrowe terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) obowiązujące linie zabudowy;
- 6) granica strefy ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego;
- 7) obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków;
- 8) stanowiska archeologiczne;
- 9) granica obszaru korytarza ekologicznego rzeki Odra;

- 10) granica obszaru wymagającego rekultywacji;
- 11) granica strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania na środowisko urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW;
- 12) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 13) granica strefy ochrony sanitarnej cmentarza;
- 14) linie elektroenergetyczne i ich pasy technologiczne;
- 15) projektowana kablowa linia elektroenergetyczna 15 kV;
- 16) gazociągi wysokiego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu miejscowego nie wymienione w ust.1 mają charakter informacyjny i postulowany.

Rozdział 2.

Przeznaczenie terenów

§ 5. 1. Przeznaczenie terenów określa uchwała oraz rysunek planu miejscowego.

2. Tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania wydzielają na rysunku planu linie rozgraniczające.

3. Wydzielone tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania opisane są symbolami literowymi i cyfrowymi.

4. W ramach przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego terenu dopuszcza się zagospodarowanie obejmujące obiekty budowlane i urządzenia towarzyszące wynikające z przepisów odrębnych, jak i z potrzeby prawidłowego korzystania z terenu, obejmujące w szczególności: urządzenia budowlane, zieleni, urządzenia rekreacyjne oraz obiekty małej architektury, garaże i obiekty gospodarcze.

5. Zasady zagospodarowania terenów, w tym dopuszczenia i ograniczenia w ich zagospodarowaniu, jak i przeznaczenie uzupełniające, określa rozdział 9 i 12.

6. W planie miejscowym wyznacza się:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MU);
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN);
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej (MNU);
- 4) tereny zabudowy zagrodowej (RM);
- 5) teren zabudowy usługowej i zabytkowego cmentarza przykościelnego (UZC);
- 6) tereny zabudowy usługowej (U);
- 7) tereny zabudowy produkcyjno-usługowej (PU);
- 8) teren obsługi i produkcji rolnej (RUP);
- 9) teren sportu i rekreacji (US);
- 10) teren cmentarza (ZC);
- 11) tereny zieleni urządzonej (ZP);
- 12) tereny rolnicze (R);
- 13) tereny lasów (ZL);
- 14) tereny wód powierzchniowych śródlądowych (WS);
- 15) teren wód powierzchniowych śródlądowych, teren elektrowni wodnej "Kąty Opolskie" (WS,EW);

- 16) tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja (K);
- 17) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka (E);
- 18) teren transportu górnictwa – budowle transportu górnictwa – przenośniki taśmowe (KTG);
- 19) teren wód powierzchniowych śródlądowych, teren transportu górnictwa – budowle transportu górnictwa – przenośniki taśmowe (WS,KTG);
- 20) teren obsługi komunikacji samochodowej – parking (KS);
- 21) tereny dróg publicznych (KD);
- 22) tereny dróg publicznych pieszo-jezdnymi (KDPJ);
- 23) tereny dróg wewnętrznych (KDW).

7. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) **zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć zabudowę służącą działalności z zakresu:

- a) usług publicznych (sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, opieki społecznej, ochrony zdrowia, oświaty i nauki, administracji publicznej, łączności, bezpieczeństwa publicznego),
- b) działalności biurowej oraz usługi w zakresie ubezpieczenia, finansów i usług pocztowych,
- c) handlu detalicznego, z wyjątkiem dystrybucji paliw płynnych,
- d) gastronomii,
- e) usług drobnych związanych z obsługą mieszkańców, tym usług fryzjerskich, kosmetycznych, krawieckich, szewskich, tapicerskich, pralniczych, weterynaryjnych, stolarskich, naprawy artykułów i sprzętu użytku osobistego i domowego,
- f) produkcji drobnej związanej z obsługą mieszkańców / gospodarstw domowych –piekarnia, cukiernia,
- g) usług turystyki,
- h) sportu i rekreacji oraz odnowy biologicznej,
- i) usług informatycznych, poligrafii i łączności,
- j) projektowania i innych form pracy twórczej,
- k) kultury i rozrywki,
- l) oświaty i wychowania,
- m) ochrony zdrowia (przychodnie, gabinety lekarskie),
- n) opieki społecznej,
- o) działalności kościołów,
- p) obsługi komunikacji samochodowej, obejmujące wyłącznie myjnie samochodowe i stacje kontroli pojazdów;

2) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi niezaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i których uciążliwość mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi nie przekraczają swym zasięgiem granic własności terenu i nie wywołują ograniczeń w zagospodarowaniu działek sąsiedzkich, obejmujące wyłącznie:

- a) biura,
- b) handel detaliczny,

- c) usługi drobne związane z obsługą mieszkańców, w tym usługi fryzjerskie, kosmetyczne, krawieckie, szewskie, tapicerskie, pralnicze, weterynaryjne, naprawy artykułów i sprzętu użytku osobistego i domowego,
 - d) usług turystyki,
 - e) projektowanie,
 - f) usługi opieki społecznej,
 - g) gabinety lekarskie;
- 3) **teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczonym symbolem MU** – należy przez to rozumieć przeznaczenie obejmujące:
- a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
 - b) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
 - c) zabudowę usługowo-mieszkaniową,
 - d) zabudowę usługową,
 - e) zabudowę zagrodową, wyłącznie istniejącą;
- 4) **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej oznaczonym symbolem MNU** – należy przez to rozumieć przeznaczenie obejmujące:
- a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
 - b) zabudowę usługowo-mieszkaniową;
 - c) zabudowę usługową obejmującą usługi nieuciążliwe;
- 5) **teren zabudowy produkcyjno-usługowej oznaczonym symbolem PU** – należy przez to rozumieć przeznaczenie obejmujące:
- a) zabudowę usługową,
 - b) obiekty produkcyjne, składy i magazyny,
 - c) obiekty obsługi komunikacji samochodowej,
 - d) zabudowę służącą działalności w zakresie stolarstwa, kamieniarstwa, obsługi budownictwa i transportu,
- 6) **obiektach obsługi komunikacji samochodowej** – należy przez to rozumieć:
- a) obiekty służące sprzedaży, obsługi i naprawy samochodów oraz motocykli,
 - b) obiekty służące sprzedaży i naprawy sprzętu budowlanego i rolniczego,
 - c) garaże i parkingi wydzielone – o funkcji samodzielnej (ogólnodostępne),
 - d) stacje gazu płynnego,
 - e) stacje paliw (obiekty dystrybucji detalicznej paliw i produktów naftowych).

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i obszarów osuwania się mas ziemnych

§ 6. 1. W zakresie ochrony przed uciążliwością hałasu, ustala się:

- 1) tereny oznaczone symbolem MN podlegają ochronie jak tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- 2) tereny oznaczone symbolami MU, MNU oraz tereny U1, U2 i U5 – U9 podlegają ochronie jak tereny mieszkaniowo-usługowe;
- 3) tereny oznaczone symbolami RM i RUP podlegają ochronie jak tereny zabudowy zagrodowej;
- 4) tereny oznaczone symbolem U3 i U4 podlegają ochronie jak tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 5) teren oznaczony symbolem MU5 podlega ochronie jak tereny domów opieki społecznej.

2. Pozostałe tereny objęte planem miejscowym nie podlegają ochronie akustycznej.

§ 7.1. W zakresie ochrony środowiska przed uciążliwościami emisji przedsięwzięć mogących negatywnie oddziaływać na środowisko, obowiązują następujące zasady w zagospodarowaniu terenów:

- 1) w obszarze planu wyklucza się lokalizację:
 - a) przedsięwzięć usługowych zawsze znacząco oddziałujących na środowisko i przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – na terenach oznaczonych symbolami MN, MNU i MU oraz U,
 - b) przedsięwzięć produkcji rolnej zawsze znacząco oddziałujących na środowisko i przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – na terenach oznaczonych symbolami RM i MU, z zastrzeżeniem pkt 2,
 - c) na terenach oznaczonych symbolami PU, RUP, WS, EW przedsięwzięć usługowych i produkcyjnych zawsze znacząco oddziałujących na środowisko, a w przypadku chowu i hodowli zwierząt na terenach RUP, również przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
 - d) przedsięwzięć zawsze znacząco oddziałujących na środowisko i przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, obejmujących instalacje związane z demontażem pojazdów wycofanych z eksploatacji, odzyskiem, przetwarzaniem i unieszkodliwianiem odpadów,
 - e) zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 2) w gospodarstwach rolnych, poza terenami RUP, dopuszcza się chów i hodowlę zwierząt na następujących warunkach:
 - a) na terenach oznaczonych symbolem RM – maksymalna wielkość obsady w obrębie jednego gospodarstwa rolnego nie może przekroczyć 39 dużych jednostek przeliczeniowych (39 DJP), zdefiniowanych w przepisach odrębnych,
 - b) na terenach oznaczonych symbolem UM – ustala się zakaz zwiększenia istniejącej wielkości obsady w obrębie jednego gospodarstwa rolnego;
- 3) w pasach technologicznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia, rozbudowa istniejących budynków może nastąpić pod warunkiem zachowania wymagań określonych w przepisach odrębnych dotyczących dopuszczalnego poziomu pola elektrycznego w środowisku oraz poziomu hałasu emitowanego przez te linie.

2. Teren lokalizacji elektrowni wodnej "Kąty Opolskie" na rzece Odra (WS,EW1) oraz granicę jej strefy ochronnej oznaczono na rysunku planu miejscowego.

3. Teren, o którym mowa w ust. 3, związany jest z budową urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW.

4. Wyznaczona strefa ochronna związana jest z możliwym występowaniem znaczącego oddziaływania na środowisko urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW.

5. Emisje do środowiska, w wyniku funkcjonowania elektrowni wodnej "Kąty Opolskie", o której mowa w ust. 3, nie mogą przekraczać poza granicę strefy ochronnej standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych.

§ 8. 1. Zachować występujące na obszarze planu zespoły drzew i krzewów, w tym zespoły zieleni śródpolnej, nie kolidujące z warunkami i zasadami zabudowy i zagospodarowania określonymi w planie miejscowym.

2. Zasady ochrony oraz warunki usunięcia drzew i krzewów określają przepisy odrębne.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zieleni:

- 1) na terenach oznaczonych symbolami U, PU, RUP oraz ZP3 – ZP11 ustala się nakaz realizacji zwartych ciągów zieleni izolacyjnej, usytuowanych obrzeżnie – wzdłuż linii rozgraniczających terenu oraz wzdłuż granic działek budowlanych, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 2) w obrębie terenów MN, MU, MNU, RM, US oraz określonych w pkt 1, dopuszcza się wszelkie układy zieleni nawiązujące do elementów zagospodarowania działki budowlanej i układu zabudowy; dopuszcza się zespoły zieleni w przestrzeniach oddzielających poszczególne budynki zespołu budowlanego w obrębie działki budowlanej oraz ciągi zieleni wzdłuż wewnętrznego układu drogowego;
- 3) ciągi i zespoły zieleni kształtować z udziałem drzew i zieleni niskiej;
- 4) w obszarze terenów rolniczych, oznaczonych symbolem R, dopuszcza się lokalizację nowych szpalerów drzew wzdłuż ciągów komunikacyjnych, z zastrzeżeniem pkt 5 oraz ustaleń § 9;
- 5) wykluczyć zieleni wysoką w pasach technologicznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 220 kV i 110 kV w odległości 10 m od linii, w pasach technologicznych linii elektroenergetycznych o napięciu 15 kV w odległości 6 m od linii oraz w strefach kontrolowanych gazociągów w odległości 3 m od osi gazociągów;
- 6) na terenach oznaczonych symbolami ZP1 i ZP2 zieleni kształtować z zachowaniem następujących zasad:
 - a) układy zieleni ukształtować z przewagą zieleni niskiej,
 - b) wzdłuż granic terenów stosować zwarte ciągi zieleni niskiej (żywopłoty),
 - c) roślinność gatunkowo zróżnicować ze względu na wysokość, pokrój, walory ozdobne oraz zmienne właściwości w ciągu roku.

4. Zasady zagospodarowania terenu zabytkowego cmentarza na terenie oznaczonym symbolem **UZY** określa § 14.

5. Minimalne powierzchnie biologicznie czynne działki budowlanej określono w rozdziale 12.

§ 9. 1. Określa się obszar korytarza ekologicznego rzeki Odra oraz zasady jego zagospodarowania.

2. W obszarze, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) wymóg zachowania dotychczasowego rolniczego przeznaczenia terenów, oznaczonych w planie miejscowym symbolami R2.1 – R2.7;
- 2) zakaz lokalizacji budynków oraz grodzienia terenów;
- 3) zakaz lokalizacji przesyłowych sieci infrastruktury technicznej;
- 4) zakaz nasadzeń zwartych zespołów zieleni wzdłuż drogi KDG1 i KDL3.2;
- 5) ochronę występujących w strefie nabrzeżnej cennych siedlisk przyrodniczych;
- 6) dopuszczenia obejmujące:
 - a) prowadzenie szlaków pieszych i rowerowych,

b) wprowadzenie zadrzewień szpalerowych wzdłuż dróg rolnych i szlaków, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

3. Granicę obszaru, o którym w ust. 1, określa rysunek planu miejscowego.

4. Określa się obszar wymagający rekultywacji, obejmujący teren oznaczony symbolem PU3.

5. Granice obszaru wymagającego rekultywacji określono na rysunku planu miejscowego.

6. Kierunek rekultywacji związany jest z przystosowaniem terenu do celów inwestycyjnych z zielenią towarzyszącą, zgodnie z określonym w planie wskaźnikiem powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej.

§ 10. 1. Na wszystkich terenach należy zabezpieczyć odpowiednio środowisko gruntowo-wodne przed infiltracją zanieczyszczeń.

2. Z terenów parkingów oraz obiektów obsługi komunikacji i infrastruktury, jak i innych terenów narażonych na zanieczyszczenia produktami ropopochodnymi, wody deszczowe odprowadzić poprzez urządzenia umożliwiające podczyszczanie wód, stosownie do wymagań przepisów odrębnych.

3. Na terenach użytków rolnych w produkcji rolnej stosować zasady „dobrej praktyki rolnej”, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych oraz ustaleniami właściwych programów rolno-środowiskowych.

4. Uwzględniać lokalizację rowów melioracyjnych oraz zapewnić ich ochronę w przypadku podejmowania działań inwestycyjnych i zmiany w zagospodarowaniu terenów bezpośrednio z nimi sąsiadującymi.

5. Dopuszcza się zarurowanie rowów melioracyjnych i cieków kolidujących z planowanym zagospodarowaniem, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 11. 1. Na obszarze planu miejscowego nie występują tereny górnicze oraz obszary osuwania się mas ziemnych, a także granice krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym.

2. Zgodnie z opracowanymi w trybie przepisów odrębnych mapami zagrożenia powodziowego oraz mapami ryzyka powodziowego dla rzeki Odry, na obszarze objętym planem miejscowym, znajdują się:

- 1) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (określony symbolem Q10%);
- 2) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (określony symbolem Q1%);
- 3) granica obszaru zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (określonego symbolem Q0,2%).

3. Obszary, o których mowa w ust.4, oznaczono na rysunku planu miejscowego.

4. Na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q10%) oraz prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%), obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów, określone w przepisach ustawy Prawo wodne.

§ 12. Obszar objęty planem miejscowym położony jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 333 „Zbiornik Opole – Zawadzkie” oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 335 „Zbiornik Krapkowice – Strzelce Opolskie”.

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 13. 1. Ochroną obejmuje się:

- 1) historyczny układ ruralistyczny wsi w granicach ustalonej w planie strefy ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego;

2) zabytki nieruchome ujęte w gminnej ewidencji zabytków:

- a) kościół parafialny p.w. NSPJ,
- b) kaplica dzwonnica, ul. Odrzańska (dz. 1037/146),
- c) kapliczka, ul. Odrzańska / ul. Szeroka (dz. 509),
- d) kapliczka, ul. Odrzańska (dz. 592/153),
- e) dom mieszkalny, ul. Odrzańska 12,
- f) dom mieszkalny, ul. Odrzańska 17;

3) zabytkowy cmentarz przy kościele parafialnym p.w. NSPJ;

4) stanowiska archeologiczne udokumentowane.

2. Ochronie podlega:

- a) kapliczka przy ul. Odrzańskiej wpisana do rejestru zabytków (dec: Ks.B.t VI-963/97 z dnia 19.11.1997 r.),
- b) stanowisko archeologiczne wpisane do rejestru zabytków (osada produkcyjna z okresu wpływów rzymskich) – dec: nr A 366/73.

3. Obiekty i obszary zabytkowe, o których mowa w ust. 1 i 2, oznaczono na rysunku planu miejscowego.

4. Wobec kapliczki wpisanej do rejestru zabytków i stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków stosuje się odpowiednie przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

5. Na obszarze planu miejscowego nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego, dla których należy ustalić zasady ochrony dóbr kultury współczesnej.

§ 14. 1. Ustala się następujące zasady ochrony zabytków nieruchomych ujętych w gminnej ewidencji zabytków:

- 1) budynki podlegają ochronie w zakresie następujących elementów architektonicznego ich ukształtowania:
 - a) bryły, kształtu i geometrii dachu oraz wysokości kalenicy,
 - b) pokrycia dachu, sposobu jego ułożenia i koloru,
 - c) zasad kompozycji elewacji oraz detalu architektonicznego i zastosowanych materiałów budowlanych – zgodnie z zapisami zbioru kart adresowych zabytków nieruchomych geiz,
 - d) ukształtowania stolarki okien i drzwi (typu i podziałów stolarki okien i drzwi);
- 2) kapliczki podlegają ochronie w zakresie ukształtowanej bryły, pokrycia dachu i detalu – zgodnie z zapisami zbioru kart adresowych zabytków nieruchomych gminnej ewidencji zabytków;
- 3) ustala się następujące zasady przebudowy i rozbudowy budynków zabytkowych:
 - a) rozwiązanie architektoniczne rozbudowy ukształtować w nawiązaniu do charakterystycznych cech budynku, określonych poprzez elementy architektonicznego jego ukształtowania, które podlegają ochronie, jak i do zasad historycznej kompozycji jego elewacji i bryły,
 - b) rozbudowa może obejmować maksymalnie 20% powierzchni zabudowy budynku,
 - c) kąt nachylenia połaci dachu, rodzaj dachu oraz układ połaci i kalenicy dostosować do dotychczasowego historycznego ukształtowania dachu,
 - d) stosować dachówkę karpiówkę koloru ceglatego lub inne rodzaje pokrycia dachu, występujące w obiektach zabytkowych na terenie wsi; stosować tradycyjne sposoby ułożenia i kolor dachówek,

- e) wymiary i podział okien i drzwi oraz ich rozmieszczenie dostosować do kompozycji elewacji; stosować historyczne podziały stolarki okiennej z pełnoplastycznymi elementami konstrukcji ramiaków (wyklucza się podział międzyszybowy),
- f) wykluczyć ocieplenie budynku niezgodne z zasadami ochrony, określonymi w pkt 1,
- g) wykluczyć elementy architektonicznego ukształtowania budynku oraz materiały wykończeniowe obce lokalnej tradycji architektonicznej, w tym okładziny z tworzyw sztucznych.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy w obszarze zabytkowego układu ruralistycznego wsi Kąty Opolskie, objętego strefą ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego:

- 1) zachować zabytkowy ruralistyczny układ przestrzenny wsi i jego elementy zagospodarowania przestrzennego, obejmujące: zasady rozplanowania zabudowy (układ zabudowy), przebieg dróg, przebieg linii zabudowy, układy zieleni towarzyszące zabudowie oraz budynki zabytkowe i ich cechy stylistyczne architektonicznego ukształtowania;
- 2) zachować parametry i elementy architektonicznego ukształtowania budynków zabytkowych, w tym poziom sytuowania ich parterów;
- 3) nową zabudowę sytuować z poszanowaniem zasad ukształtowania historycznego układu zabudowy i ukształtowanej historycznej linii zabudowy – na zasadzie uzupełnienia i kontynuacji istniejących ciągów układów zabudowy; budynki lokalizować w nawiązaniu do istniejącego układu dróg;
- 4) nową zabudowę dostosować do charakteru istniejącej zabudowy zabytkowej w zakresie skali zabudowy (gabarytów), ukształtowania bryły i geometrii dachu, podziałów architektonicznych i kompozycji elewacji oraz historycznej kolorystyki; zasady kształtowania nowej zabudowy określa § 17 i rozdział 12;
- 5) dopuszcza się nowe zespoły zabudowy skomponowane z usytuowanymi budynkami wokół wspólnego wnętrza (dziejnińca) na zapleczu działki, w sposób nawiązujący do ukształtowanych zespołów dawnej (historycznej) zabudowy zagrodowej;
- 6) elewacje nowych budynków nie powinny dominować pod względem architektonicznym nad zabudową zabytkową i nie stanowić dla niej architektonicznej konkurencji; budynki istniejące wraz z budynkami uzupełniającymi (plombowymi), powinny tworzyć ciąg wzajemnie ze sobą architektonicznie zharmonizowanych elewacji; wyklucza się lokalizację obiektów budowlanych o cechach dominanty architektonicznej;
- 7) budynki z dachem płaskim lub pulpitowym, dopuszczone ustaleniami planu, lokalizować w głębi działki / na zapleczu działki, w odległości co najmniej 10 m od określonej na rysunku planu linii zabudowy;
- 8) ogrodzenia należy dostosować do istniejących tradycyjnych form występujących w otoczeniu; zachować relikty historycznych ogrodzeń;
- 9) budowle infrastruktury technicznej i urządzenia techniczne należy projektować w sposób uwzględniający historyczne walory obiektów zabytkowych oraz układ przestrzenny wsi i wartości jego krajobrazu kulturowego;
- 10) przy przebudowie ciągów komunikacyjnych, w obszarze poza jezdniami dróg publicznych, stosować drobno gabarytowe elementy kształtowania nawierzchni.

3. Ustala się następujące zasady ochrony terenu zabytkowego cmentarza przy kościele parafialnym p.w. NSPJ:

- 1) zachować historyczny układ przestrzenny oraz poszczególne elementy układu – granice założenia, układ dojazdów i alei, ogrodzenia i bramy, obiekty sztuki sepulkralnej i układ zieleni;
- 2) nowym zagospodarowaniem nawiązać do historycznego układu cmentarza;

- 3) nieużytkowaną część cmentarza zachować jako teren zielony;
- 4) nowe ogrodzenia powinny nawiązywać do rozwiązań historycznych;
- 5) układy zieleni kształtować z udziałem drzew i zieleni niskiej – w nawiązaniu do kształtu działki, przebiegu dróg i rozplanowania elementów zagospodarowania przestrzennego.

§ 15. 1. Udokumentowane stanowiska archeologiczne określa poniższe zestawienie:

Miejscowość	Numer stanowiska na obszarze/ Numer obszaru AZP	Nr działki	Typ stanowiska (funkcja)	Chronologia (kultura)
Kąty Opolskie	1		Punkt osadniczy	neolit, epoka brązu i okres wpływów rzymskich
	3		Punkt osadniczy	neolit, epoka brązu, I – V w. i średniowiecze
	4	232, 1147/234	Ślad osadniczy	późne średniowiecze
	5		Punkt osadniczy	neolit
	6		Punkt osadniczy	chronologia nieokreślona
	7	300/104, 301/104	Punkt osadniczy	pradzieje i późne średniowiecze
	8 A366/73	577/107, 1173/107, 852/107, 374/107	Punkt osadniczy, osada produkcyjna	Pradzieje, kultura przeworska (Okres wpływów rzymskich)

2. Zasady ochrony zabytków archeologicznych i zasady postępowania w związku ze zmianą zagospodarowania terenów, pracami ziemnymi oraz budową obiektów budowlanych w rejonie istniejących stanowisk archeologicznych, określają przepisy odrębne.

3. Ochronie podlegają odkryte na całym obszarze planu w toku prac budowlanych obiekty lub przedmioty o cechach zabytkowych.

4. Zasady ochrony zabytków archeologicznych oraz postępowania w przypadku odkrycia w toku prac budowlanych obiektów lub przedmiotów o cechach zabytkowych, jak i prowadzenia ratowniczych badań archeologicznych, określają przepisy odrębne.

Rozdział 5.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej

§ 16. 1. Obszary przestrzeni publicznej obejmuje następujące tereny:

- 1) tereny ulic publicznych, oznaczone symbolami: KDZ2, KDL3.1, KDL4, KDD5, KDD6, KDD7;
- 2) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami: ZP1, ZP2.
 2. Na terenach obszarów przestrzeni publicznej dopuszcza się lokalizację:
 - 1) obiektów małej architektury;
 - 2) wiat przystankowych,
 - 3) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym oświetlenia;
 - 4) komponowanych zespołów zieleni – niskiej i wysokiej;
 - 5) urządzeń rekreacyjnych i obiektów budowlanych związanych z obsługą festynów i spotkań rekreacyjno-wypoczynkowych oraz nośników reklamy i informacji (tablic reklamowych), wyłącznie na terenach ZP1 i ZP2;
 - 6) innych elementów zagospodarowania, wynikających z przepisów odrębnych.

3. Zasady zagospodarowania na terenach oznaczonych symbolami ZP1 i ZP2 określono w § 8 i w § 47.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania obiektów, o których mowa w ust. 2, w obszarze ulic:

- 1) maksymalna wysokość elewacji wiat przystankowych nie może przekroczyć 3,5 m;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy wiat przystankowych nie może przekroczyć 20 m²;
- 3) maksymalna wysokość obiektów małej architektury nie może przekroczyć 1,5 m;
- 4) wyklucza się lokalizacje tablic reklamowych oraz urządzeń reklamowych świetlnych;
- 5) wysokości obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, określa § 26.

5. Zasady kształtowania pasa drogowego ulic, a także znaków i tablic informacyjnych oraz obiektów i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu drogowego, jak i warunki umieszczania w pasie drogowym obiektów, o których mowa w ust.2, określają przepisy odrębne.

Rozdział 6.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady usytuowania i kształtowania zabudowy

§ 17. 1. Usytuowanie obowiązującej linii zabudowy i nieprzekraczalnej linii zabudowy określa rysunek planu miejscowego oraz ustalenia rozdziału 12. Usytuowanie linii zabudowy określa odległość liczona od linii rozgraniczających pasa drogowego.

2. Poza wyznaczonymi liniami zabudowy dopuszcza się lokalizację słupowych stacji transformatorowych oraz urządzeń budowlanych, urządzeń infrastruktury technicznej i instalacji przemysłowych nie wyższych niż 2,5 m, pod warunkiem zachowania minimalnych – dopuszczonych przepisami odrębnymi – odległości od krawędzi jezdni.

3. Szczegółowe wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy, określa rozdział 12 z zastrzeżeniem §18.

4. Określone w rozdziale 12 zasady i parametry kształtowania geometrii dachu stromego dotyczą bryły głównej budynku i głównej połąci dachu. Nie obejmują zasad kształtowania zadaszeń ganków, stref wejściowych i galerii oraz lukarn, naświetli i innych drobnych zadaszeń związanych z elementami regionalnej tradycji architektonicznej.

5. Dopuszcza się usytuowanie zabudowy w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy, o ile nie narusza to ustalonych planem linii zabudowy, dopuszczenie dotyczy nieruchomości posiadających zabudowę na granicy działki oraz nowej zabudowy bliźniaczej (zwartej).

6. W obszarze planu wyklucza się ogrodzenia betonowe, w tym prefabrykowane, od strony dróg publicznych i od strony dróg wewnętrznych.

7. Na działce budowlanej z określoną na rysunku planu miejscowego obowiązującą linią zabudowy dopuszcza się lokalizację zespołu budynków, z niezbędnym usytuowaniem jednego z budynków zgodnie z wymogami wynikającymi z określonej w ustaleniach planu miejscowego obowiązującej linii zabudowy.

8. Dopuszcza się wydzielenie działek w drugim rzędzie poza działkami przylegającymi do dróg określonych w planie miejscowym, pod warunkiem zapewnienia dla nich dostępu do drogi publicznej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

9. Określa się następujące wymagania dotyczące stosowania materiałów pokrycia dachów stromych i ich kolorystyki, z zastrzeżeniem § 18:

- 1) budynków zlokalizowanych na terenach objętych strefą ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego:

- a) rodzaj materiału – dachówka ceramiczna lub cementowa, na dachach pulpitowych dopuszcza się materiał dachówkopodobny,
 - b) kolorystyka materiału – ceglasta, czerwona (nawiązującego do koloru dachówki ceramicznej), brązowa;
- 2) pokrycie budynków zlokalizowanych poza strefą ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego:
- a) rodzaj materiału – dachówka ceramiczna, cementowa, materiał dachówkopodobny, łupek,
 - b) kolorystyka materiału – ceglasta, czerwona (nawiązującego do koloru dachówki ceramicznej), brązowa i grafitowa; wyklucza się pokrycia koloru czarnego, niebieskiego i zielonego.

10. Ustala się zasady sytuowania i kształtowania nowej zabudowy na terenach oznaczonych symbolami MN, MU, MNU, RM, U:

- 1) wyznaczone nieprzekraczalną linią zabudowy budynki usytuować w nawiązaniu do granic działek budowlanych i układu istniejącej zabudowy (równolegle lub prostopadle do istniejących budynków);
- 2) rzut budynku ukształtować jako prostokątny lub jako układ prostokątnych w rzucie jego części;
- 3) w nawiązaniach architektonicznych stosować:
 - a) układ dachu i jego geometrię zgodnie z ustaleniami szczegółowymi rozdziału 12,
 - b) konstrukcje murowane z elewacjami wykończonymi tynkiem lub materiałem ceramicznym (ceglane); obowiązuje zakaz stosowania tworzyw sztucznych (np. siding) jako materiałów okładzinowych,
 - c) pastelowe i stonowane kolory elewacji, w tym: odcienie bieli, rozbielone beże, jasne szarości, kolory piaskowe, ugry, z dopuszczeniem ceramicznych materiałów elewacyjnych,
 - d) usytuowanie poziomu parteru, liczone od średniego poziomu terenu przy obiekcie, w granicach od 0,30 m do 0,75 m (z wyłączeniem budynków gospodarczych i garaży),
 - e) okapy wysunięte poza obrys ścian do 40 cm;
- 4) w rozwiązaniach architektonicznych wyklucza się:
 - a) lukarny i inne elementy architektonicznego ukształtowania dachów przewyższające lub równe wysokości kalenicy głównej dachu budynku,
 - b) dachy o różnym o różnym nachyleniu głównych połaci,
 - c) dachy o uskokowej kalenicy i uskokowym okapie,
 - d) elementy architektonicznego ukształtowania zabudowy niezgodnych z lokalną tradycją architektoniczną, takie jak: kolumny, wieże, dachy kopertowe;
- 5) w rozwiązaniach architektonicznych dopuszcza się:
 - a) okna połaciowe,
 - b) rozbudowę bryły w postaci osiowo usytuowanego ryzalitu zwieńczonego lukarną, ukształtowaną dwuspadowym dachem,
 - c) umieszczanych na dachu urządzeń płaskich (paneli fotowoltaicznych), wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (wykorzystujących energię promieniowania słonecznego), zajmujących nie więcej niż 35 % powierzchni każdej połaci dachu; nie ogranicza się stosowania instalacji ukształtowanych w formie dachówek;
- 6) dla budynków gospodarczych, garaży i innych budynków dopuszcza się dachy płaskie i pulpitowe, na warunkach określonych w planie; budynki z dopuszczonymi w planie dachami płaskimi lub pulpitowymi lokalizować w głębi działki / na zapleczu działki, w odległości co najmniej 10 m od określonej na rysunku planu linii zabudowy od strony drogi;

7) dach stromy projektowanego budynku, dla których ustalono wymóg realizacji dachu stromego dwuspadowego lub wielospadowego, powinien obejmować co najmniej 80% powierzchni zabudowy budynku; maksymalna wysokość części budynku z dachem płaskim nie może przekraczać wysokości okapu.

11. Obiekty zlokalizowane na terenach oznaczonych symbolami: PU, RUP, US, WS,EW, kształtować, zarówno z udziałem konstrukcji murowanej i materiałami wykończeniowymi budownictwa tradycyjnego, jak i z udziałem wszelkich współczesnych technik budowlanych, z materiałami elewacyjnymi, obejmującymi: szkło w formie przeszklonych elewacji, materiały ceramiczne (cegła klinkierowa), płyty kamienne, blachy stalowe (koloru ciemnego i szarego) oraz miedziane.

12. Maksymalna wysokość budowli i urządzeń służących produkcji rolnej, zlokalizowanych na terenach oznaczonych symbolem R (tereny rolnicze) nie może być wyższa niż 10 m.

13. Maksymalna wysokość małej architektury (w tym ogrodowej zabudowy rekreacyjnej) na terenach oznaczonych symbolami MU, MN, MNU, RM i U nie może być wyższa niż 4,5 m.

§ 18. 1. Dla zabudowy istniejącej, z zastrzeżeniem ustaleń rozdziału 4, dopuszcza się:

- 1) utrzymanie istniejącej zabudowy i przeznaczenia terenu, oraz zachowanie w obecnej formie architektoniczno-przestrzennej obiektów istniejących, niespełniających parametrów i wskaźników określonych w planie;
- 2) adaptację, rozbudowę i przebudowę istniejących obiektów;
- 3) podniesienie wysokości elewacji, okapu i kalenicy budynków niezabytkowych (nadbudowę) pod warunkiem zachowania określonych w rozdziale 12 parametrów dotyczących wysokości i geometrii dachu oraz pokrycia dachu;
- 4) zachowanie istniejących dachów, kątów nachylenia połaci i ich dotychczasowych pokryć w przypadku przebudowy budynków.

2. Minimalne wskaźniki intensywności zabudowy działek budowlanych z zabudową istniejącą, mogą być mniejsze od ustalonych w rozdziale 12, przypadku przebudowy, nadbudowy i rozbudowy budynków istniejących na tych działkach.

3. W przypadku gdy wskaźniki intensywności zabudowy działek budowlanych z zabudową istniejącą, są równe lub większe od ustalonych w rozdziale 12, zarówno rozbudowę, jak i nadbudowę istniejących budynków dopuszcza się jedynie poprzez zwiększenie ich powierzchni zabudowy maksymalnie o 5%.

Rozdział 7.

Sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu

§ 19. Na terenach objętych ustaleniami planu nie ustala się innego tymczasowego zagospodarowania niż wynikającego z przepisów odrębnych.

Rozdział 8.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 20. 1. Określa się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż, z zastrzeżeniem pkt2:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolami MN, MNU i U: 400 m²,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami MU i RM: 800 m²,
 - c) dla terenów oznaczonych symbolem PU, RUP: 1000 m²,
 - d) dla terenów pozostałych: 200 m²;
- 2) dla działek przeznaczonych pod lokalizację budowli infrastruktury technicznej i komunikacji, powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 9 m²;

- 3) minimalna szerokość frontu działki: działek przeznaczonych pod budowlę infrastruktury technicznej – 3 m, działek o przeznaczeniu pozostałym – 10 m;
- 4) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale: 75° do 105°.

2. Parametry, o których mowa w ust. 1, nie dotyczą działek zlokalizowanych w zabytkowych zespołach zabudowy, które podlegają ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

Rozdział 9.

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

§ 21. 1. Na terenach oznaczonych symbolami ZP1 – ZP11 (tereny zieleni urządzonej), R1.1 – R1.5 oraz R2.1 – R2.7 (tereny rolnicze), ZL1 – ZL2 (tereny lasów), WS1 – WS2 (tereny wód powierzchniowych śródlądowych), KTG1 (teren transportu górniczego), WS,KTG1 (teren wód powierzchniowych śródlądowych, teren transportu górniczego) i KS1 (teren obsługi komunikacji samochodowej – parking), ustala się zakaz lokalizacji zabudowy, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, w tym dopuszczenia i ograniczenia w ich zagospodarowaniu i użytkowaniu, określone zostały w §47, §48, §49, §50, §51, §52, §56, §57 i §58.

3. Na rysunku planu miejscowego oznaczono:

1) pasy technologiczne linii elektroenergetycznych:

- a) linii przesyłowej o napięciu 220 kV,
- b) linii o napięciu 110 kV,
- c) linii o napięciu 15 kV;

2) strefy kontrolowane:

- a) gazociągu wysokiego ciśnienia DN400 PN4,0Mpa MOP3,6Mpa,
- b) gazociągu wysokiego ciśnienia DN350 PN4,0Mpa MOP3,6Mpa,
- c) gazociągu wysokiego ciśnienia DN250 PN4,0Mpa MOP3,6Mpa,
- d) gazociągu wysokiego ciśnienia DN1000 PN8,4Mpa,
- e) gazociągu wysokiego ciśnienia DN400 MOP8,4Mpa.

4. Zasady zagospodarowania terenów w granicy pasów technologicznych linii elektroenergetycznych oraz w granicy stref kontrolowanych gazociągów, o których mowa w ust. 3, określają ustalenia rozdziału 10 oraz przepisy odrębne.

5. Na rysunku planu miejscowego oznaczono granice strefy ochrony sanitarnej cmentarzy, oznaczonych symbolami UZC1 i ZC1 o maksymalnej szerokości 50 m.

6. W strefie, o której mowa w ust. 6, wyklucza się lokalizację ujęć wody oraz lokalizację nowej zabudowy mieszkaniowej i zabudowy związanej z produkcją lub sprzedażą żywności, w tym usług gastronomii.

7. Na terenach położonych w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q10%) oraz prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%), – oznaczonych na rysunku planu miejscowego, obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów, określone w przepisach ustawy Prawo wodne.

8. Na rysunku planu miejscowego oznaczono granicę strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania na środowisko urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW (elektrowni wodnej "Kąty Opolskie").

9. Emisje do środowiska w wyniku funkcjonowania urządzeń i instalacji elektrowni wodnej "Kąty Opolskie" (wytwarzającej energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW), nie mogą przekraczać poza granicą strefy ochronnej standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 22. 1. Układ dróg i powiązania układu komunikacyjnego oraz klasyfikację dróg określa rysunek planu miejscowego i uchwała.

2. Szerokość dróg w liniach rozgraniczających określono w rozdz. 12.

3. W pasie drogowym lokalizować wymagane przepisami odrębnymi elementy drogi, a także tablice informacyjne, znaki oraz obiekty i urządzenia techniczne związane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu drogowego.

4. W pasie drogowym dopuszcza się lokalizację:

- 1) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) obiektów małej architektury i elementów zagospodarowania przestrzeni publicznej, o których mowa w rozdziale 5.

5. Elementy komunikacji służące pieszym należy dostosować do potrzeb osób niepełnosprawnych.

6. Minimalne odległości usytuowania zabudowy od dróg określają ustalone na rysunku planu miejscowego linie zabudowy oraz ustalenia zawarte w §17 i w rozdziale 12.

7. Poza wyznaczonymi w planie drogami publicznymi i drogami wewnętrznymi, do obsługi działek budowlanych dopuszcza się obiekty infrastruktury drogowej i elementy obsługi zabudowy dopuszczone przepisami odrębnymi, o szerokości nie mniejszej niż 5 m.

§ 23. 1. W granicach działek budowlanych, należy zapewnić odpowiednią do potrzeb liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych i samochodów ciężarowych / gospodarczych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

2. Minimalną liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych należy ustalić w oparciu o następujące minimalne wskaźniki:

- 1) na potrzeby zabudowy mieszkaniowej na terenach MN, MU, MNU, RM i U – 2 miejsca postojowe / 1 mieszkanie;
- 2) na potrzeby usług, w następującym zakresie:
 - a) obiekty handlowe i usługowe na terenach MU i MNU – 1 miejsce postojowe / na każde rozpoczęte 50 m² p.u. – z zastrzeżeniem pkt d,
 - b) obiekty handlowe i usługowe na terenach U i PU – 1 miejsce postojowe / na każde rozpoczęte 25 m² p.u. – z zastrzeżeniem pkt d,
 - c) obiekty sportu i rekreacji i obiekty usługowe na terenach US – 1 miejsce parkingowe / na każde rozpoczęte 50 m² p.u. – z zastrzeżeniem pkt d,
 - d) obiekty gastronomii, kultury oraz opieki społecznej i zdrowia na wszystkich terenach objętych planem – 1 miejsce parkingowe / na każde rozpoczęte 100 m² p.u.;
- 3) na potrzeby obiektów produkcyjnych w następującym zakresie:

- a) na terenach PU – 0,3 stanowiska pracy / 1 miejsce postojowe,
- b) na terenach RUP i WS,EW1 – 10 stanowisk pracy / 1 miejsce postojowe.

3. W ramach ilości miejsc parkingowych, określonych w ust. 2, ustala się minimalną ilość miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości:

- 1) 1 miejsce parkingowe przy liczbie miejsc na parkingu od 5 do 20;
- 2) 2 miejsce parkingowe przy liczbie miejsc na parkingu od 21 do 60;
- 3) 4% z liczby miejsc parkingowych przy liczbie miejsc na parkingu powyżej 60.

4. Miejsca parkingowe na terenach, o których mowa w ust. 1, realizować w formie stanowisk postojowych, usytuowanych na terenie działki lub w garażach, w tym garażach podziemnych i nadziemnych (wolnostojących oraz przybudowanych lub wbudowanych w budynki gospodarcze, mieszkaniowe i usługowe).

5. Dla obsługi cmentarza ustala się lokalizację parkingu na terenie oznaczonym symbolem KS1.

§ 24. Następujące tereny i elementy zagospodarowania mogą służyć wytyczeniu szlaków rowerowych i pieszo-rowerowych:

- 1) tereny dróg – oznaczone symbolem KDZ, KDL, KDD, KDPJ i KDW, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) tereny oznaczone symbolem ZP, US oraz R;
- 3) tereny lasów – oznaczone symbolem ZL, z wykorzystaniem wewnętrznych dróg leśnych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 25. 1. Ustala się zasady uzbrojenia terenów objętych planem miejscowym:

- 1) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej lub z indywidualnych studni zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odprowadzenie ścieków (komunalnych i bytowych) poprzez istniejące sieci kanalizacyjne (gminnego systemu kanalizacyjnego); dopuszcza się gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych lub ich oczyszczanie w przydomowych lub grupowych oczyszczalniach ścieków na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) odprowadzanie wód opadowych – do kanalizacji deszczowej lub w sposób indywidualny, poprzez instalacje umożliwiające odprowadzenie wody do gruntu lub do istniejących cieków i rowów, zgodnie z przepisami odrębnymi; dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych w celu ich zagospodarowania do celów gospodarczych;
- 4) dostawę energii elektrycznej z istniejącej sieci i urządzeń przedsiębiorstwa energetycznego na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) dostawę do celów gospodarczych i grzewczych gazu ziemnego z istniejącej dystrybucyjnej sieci i urządzeń przedsiębiorstwa gazowniczego (z wykorzystaniem stacji redukcyjno-pomiarowej "Przywory") na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 6) obsługę telefoniczną ze stacjonarnej i ruchomej sieci telekomunikacyjnej przedsiębiorstw telekomunikacyjnych;
- 7) ogrzewanie obiektów w oparciu o indywidualne lub grupowe instalacje wykorzystujące jako źródło ciepła: gaz, energię elektryczną, kolektory słoneczne, biomasę, olej opałowy oraz paliwo stałe, spalane w kotłach ekologicznych i niskoemisyjnych – o sprawności energetycznej co najmniej 80 %.

2. Gospodarkę odpadami rozwiązać zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych.

3. Dopuszcza się stosowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, wykorzystujących energię promieniowania słonecznego.

4. Na obszarze planu dopuszcza się lokalizację miejsc czasowego magazynowania i zbierania odpadów, w tym odpadów komunalnych, regulowanych na podstawie przepisów odrębnych.

§ 26. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, przebudowy i budowy systemów dystrybucyjnych infrastruktury technicznej:

- 1) zapewnić powiązanie terenów objętych planem układem sieci infrastruktury za pośrednictwem uzupełniającego układu sieci rozdzielczych i dystrybucyjnych poprzez budowę kablowych sieci elektroenergetycznych o napięciu do 15 kV i 0,4 kV, sieci gazowych o ciśnieniu do 0,5 Mpa, sieci wodociągowych i kanalizacyjnych oraz telekomunikacyjnych;
- 2) dopuszcza się na zasadach określonych w przepisach odrębnych lokalizację wszelkich urządzeń towarzyszących, niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania sieci infrastruktury technicznej, takich jak stacje redukcyjno-pomiarowe i przepompownie ścieków;
- 3) dopuszcza się modernizację i przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) dopuszcza się skablowanie linii napowietrznych w przypadkach kolizji z projektowaną zabudową;
- 5) nowe sieci infrastruktury technicznej lokalizować w następujący sposób:
 - a) przewody sieci infrastruktury technicznej lokalizować w liniach rozgraniczających dróg publicznych i innych terenów publicznych oraz w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) dopuszcza się lokalizację przewodów infrastruktury w obrębie innych terenów objętych planem (na terenach przyległych do dróg), pod warunkiem zapewnienia możliwości ich zagospodarowania zgodnie z planem miejscowym oraz pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, w tym przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
 - c) lokalizację stacji transformatorowych przewidzieć w ramach wydzielonych terenów przeznaczonych pod zabudowę, zapewniać centralne położenie w stacji transformatorowych względem obciążenia, oraz zapewnić im dojazd od drogi publicznej,
 - d) odległości obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej od dróg (od krawędzi jezdni) określają przepisy odrębne;
- 6) dopuszcza się wydzielenie działek pod urządzenia związane z infrastrukturą techniczną pod warunkiem zapewnienia do nich dojazdu z drogi publicznej.

2. Urządzenia i sieci telekomunikacyjne należy lokalizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

3. Obiekty i urządzenia telekomunikacyjne, o których mowa w ust. 2, należy projektować w sposób uwzględniający historyczne walory obiektów zabytkowych.

4. Ustala się następujące maksymalne wysokości urządzeń i budowli infrastruktury technicznej, z wyjątkiem obiektów zlokalizowanych na wydzielonych liniach rozgraniczającymi terenach, oznaczonych symbolami E1 - E2 i K1 - K3:

- 1) maksymalna wysokość projektowanych urządzeń energetyki (stacji transformatorowych) oraz urządzeń i instalacji wodociągowych, kanalizacyjnych i gazowych, bez masztów i słupów:
 - a) na terenach położonych w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego oraz na terenach ZP1 i ZP2: 2,5 m,
 - b) na pozostałych terenach określonych w planie: 3,5 m;
- 2) maksymalna wysokość projektowanych masztów (wież) i słupów:
 - a) na terenach zabudowy wsi (MU1 - MU5; MN1.1 - MN1.13, MN2.1 - MN2.8, MNU1 - MNU7, RM1 - RM13, U2C1, U1 - U10, RUP1, 2C1, KS1, PU1, PU3 - PU4 oraz ZP1 - ZP11) i na terenach położonych w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego: 10,5 m,

b) na terenach chronionego obszaru korytarza ekologicznego rzeki Odra (R2.1 -R2.7, WS, EW1, PU2): 12 m,

c) na pozostałych terenach określonych w planie: 15 m, dla masztów i wież telekomunikacyjnych nie ogranicza się wysokości.

5. W granicach obszaru planu miejscowego przebiegają następujące elektroenergetyczne sieci dystrybucyjne:

1) istniejące (dwie) linie elektroenergetyczne o napięciu 110 kV, dla których obowiązują pasy technologiczne o szerokości 30 m, tj. po 15 m od osi linii w obu kierunkach;

2) istniejące linie elektroenergetyczne o napięciu 15 kV, dla których obowiązują pasy technologiczne (strefy oddziaływania) o szerokości 12 m, tj. po 6 m od osi linii w obu kierunkach.

6. Linie elektroenergetyczne i ich pasy technologiczne oznaczono na rysunku planu miejscowego.

7. W pasach technologicznych linii elektroenergetycznych o napięciu 110 kV i 15 kV ustala się zakaz lokalizacji budynków oraz zagospodarowania nie zapewniającego bezpieczeństwa, dostępności, trwałości i prawidłowej eksploatacji linii, w tym dostępu do stanowisk słupowych. Wymagane dla zachowania bezpieczeństwa linii odległości zabudowy, określają przepisy odrębne.

§ 27. 1. W granicach obszaru planu miejscowego oznaczono następujące sieci przesyłowe:

1) przesyłowa linia elektroenergetyczna o napięciu 220 kV, dla której obowiązują pasy technologiczne o szerokości 50 m, tj. po 25 m od osi linii w obu kierunkach;

2) gazociąg wysokiego ciśnienia DN400 PN4,0Mpa MOP3,6Mpa, dla którego obowiązują strefa kontrolowana o szerokości 100 m, tj. po 50 m od osi gazociągu;

3) gazociąg wysokiego ciśnienia DN350 PN4,0Mpa MOP3,6Mpa, dla którego obowiązują strefa kontrolowana o szerokości 70 m, tj. po 35 m od osi gazociągu;

4) gazociąg wysokiego ciśnienia DN250 PN4,0Mpa MOP3,6Mpa, dla którego obowiązują strefa kontrolowana o szerokości 70 m, tj. po 35 m od osi gazociągu;

5) gazociąg wysokiego ciśnienia DN1000 PN8,4Mpa wraz ze strefą kontrolowaną o szerokości 12 m, tj. po 6 m od osi gazociągu;

6) gazociąg wysokiego DN400 MOP8.4Mpa wraz ze strefą kontrolowaną o szerokości 8 m, tj. po 4 m od osi gazociągu.

2. W pasach technologicznych linii elektroenergetycznej o napięciu 220 kV ustala się zakaz lokalizacji budynków oraz zagospodarowania nie zapewniającego bezpieczeństwa, dostępności, trwałości i prawidłowej eksploatacji linii.

3. W strefach kontrolowanych gazociągów ustala się zakaz zagospodarowania nie zapewniającego bezpieczeństwa, dostępności, trwałości i prawidłowej eksploatacji gazociągów oraz lokalizacji zabudowy niespełniającej warunków określonych w przepisach odrębnych dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie.

Rozdział 11.

Określenie stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4

§ 28. Ustala się stawkę procentową służącą ustaleniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla:

1) dla terenów dróg oznaczonych symbolami KDG, KDZ, KDL, KDD, KDPJ i KDW w wysokości 0,1%;

2) dla pozostałych terenów w wysokości 30%.

Rozdział 12.

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 29. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **MU1 – MU4** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa, zieleni urządzona.

2. Dopuszcza się na oddzielnych działkach budowlanych: zabudowę usługową, zabudowę usługowo-mieszkaniową, zabudowę mieszkaniową oraz zabudowę zagrodową.

3. Zabudowa zagrodowa do zachowania, z możliwością jej modernizacji, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy bez zwiększenia obsady zwierząt hodowlanych.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,20 – 0,90;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,45;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 30%;
- 4) dach: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowy bądź czterospadowy, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) dla wolnostojących budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dach pulpitowy; powierzchnia zabudowy budynków z dachem pulpitowym nie może przekroczyć 25% powierzchni zabudowy wszystkich budynków w obrębie działki budowlanej;
- 6) kąt nachylenia połaci: dachu stromego dwuspadowego i czterospadowego: 35° – 45°; dachu pulpitowego: 12° – 40°;
- 7) maksymalna wysokość kalenicy: 11 m;
- 8) maksymalna wysokość elewacji budynków z dachem pulpitowym: 4 m;
- 9) maksymalna wysokość budowli i urządzeń rolniczych, w tym silosów: 7m;
- 10) maksymalna szerokość elewacji wzdłuż frontu działki: budynku usytuowanego kalenicowo – 25 m, budynku usytuowanego szczytowo – 12 m;
- 11) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane w odległości od dróg w granicach od 0 m do 18 m.

5. W granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, występującego na terenie MU4, obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych.

§ 30. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolami **MU5** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,35 – 0,55;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,25;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 30%;
- 4) dach (układ dachu i jego geometria): istniejący do zachowania;

- 5) maksymalna wysokość okapu / wysokość elewacji lub attyki: istniejąca, do zachowania;
- 6) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane w odległości 6 m od drogi.

§ 31. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **MN1.1 – MN1.13** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,10 – 0,45;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,35;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 30%;
- 4) dach: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowy lub czterospadowy; dla wolnostojących budynków usługowych, gospodarczych i garaży, nie przekraczających w obrębie działki budowlanej 40 m² powierzchni zabudowy, dopuszcza się dach pulpitowy bądź płaski;
- 5) kąt nachylenia połaci: dachu stromego (dwuspadowego, czterospadowego): 35° – 45°; dachu pulpitowego: 12° – 45°;
- 6) maksymalna wysokość kalenicy: 10 m;
- 7) minimalna wysokość kalenicy: 7 m;
- 8) maksymalna wysokość elewacji budynku z dachem pulpitowym bądź płaskim: 3,5 m;
- 9) maksymalna szerokość elewacji wzdłuż frontu działki: budynku usytuowanego kalenicowo – 18 m, budynku usytuowanego szczytowo – 12 m;
- 10) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane w odległości od dróg w granicach od 0 m do 47 m.

3. W granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, występującego na terenach MN1.7, MN1.8, MN1.9, MN1.11, MN1.12, MN1.13, obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych.

§ 32. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **MN2.1 – MN2.8** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,10 – 0,30;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,25;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 40%;
- 4) dach: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowy lub czterospadowy; dla wolnostojących budynków gospodarczych i garaży, nie przekraczających w obrębie działki budowlanej 40 m² powierzchni zabudowy, dopuszcza się dach pulpitowy;
- 5) kąt nachylenia połaci: dachu stromego (dwuspadowego, czterospadowego): 35° – 45°; dachu pulpitowego: 12° – 45°;
- 6) maksymalna wysokość kalenicy: 10 m;
- 7) minimalna wysokość kalenicy: 7 m;

- 8) maksymalna wysokość elewacji budynku z dachem pulpitowym: 3,5 m;
- 9) maksymalna szerokość elewacji wzdłuż frontu działki: budynku usytuowanego kalenicowo – 18 m, budynku usytuowanego szczytowo – 12 m;
- 10) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane w odległości od dróg w granicach od 3 m do 80 m.

§ 33. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **MNU1 – MNU7** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa;
- 3) ustala się zasady lokalizacji zabudowy usługowej:
 - a) dopuszcza się usługi w obrębie jednej działki budowlanej razem z zabudową mieszkaniową,
 - b) zabudowa usługowa może zajmować w obrębie działki budowlanej nie więcej niż 40% powierzchni całkowitej zabudowy mieszkaniowej,
 - c) dopuszcza się usługi wbudowane w budynek mieszkalny lub dobudowane do budynku mieszkalnego bądź zlokalizowane w wolnostojącym budynku o samodzielnej funkcji usługowej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,15 – 0,50;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,35;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 35%;
- 4) dach: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowy lub czterospadowy; dla wolnostojących budynków usługowych, gospodarczych i garaży, nie przekraczających w obrębie działki budowlanej 50 m² powierzchni zabudowy, dopuszcza się dach pulpitowy lub płaski;
- 5) kąt nachylenia połaci: dachu stromego (dwuspadowego, czterospadowego): 35° – 45°; dachu pulpitowego: 12° – 45°;
- 6) maksymalna wysokość kalenicy: 11 m;
- 7) minimalna wysokość kalenicy: 7 m;
- 8) maksymalna wysokość elewacji budynku z dachem pulpitowym bądź płaskim: 4,5 m;
- 9) maksymalna szerokość elewacji wzdłuż frontu działki: budynku usytuowanego kalenicowo – 18 m, budynku usytuowanego szczytowo – 12 m;
- 10) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane w odległości od dróg w granicach od 0 m do 22 m.

3. W granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, występującego na terenie MNU4, obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych.

§ 34. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **RM1 – RM13** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy zagrodowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,20 – 0,85;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,45;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 25%;
- 4) dach: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowy lub czterospadowy, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) dla wolnostojących budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dach pulpitowy; powierzchnia zabudowy budynków z dachem pulpitowym nie może przekroczyć 25% powierzchni zabudowy wszystkich budynków w obrębie działki budowlanej;
- 6) kąt nachylenia połaci: dachu stromego dwuspadowego lub czterospadowego: 35° – 45°; dachu pulpitowego: 12° – 40°;
- 7) maksymalna wysokość kalenicy: 11 m; budynków zabytkowych – istniejąca, do zachowania;
- 8) maksymalna wysokość elewacji budynków z dachem pulpitowym: 4,5 m;
- 9) maksymalna wysokość budowli i urządzeń rolniczych, w tym silosów: 9 m;
- 10) maksymalna szerokość elewacji wzdłuż frontu działki: budynku usytuowanego kalenicowo – 35 m, budynku usytuowanego szczytowo – 12 m;
- 11) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane w odległości od dróg w granicach od 0 m do 30 m.

3. W granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, występującego w części na terenach RM4, RM5, RM6, RM7, RM8, RM9, RM10, RM11, obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych.

§ 35. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **UZC1** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usługowej (kościół parafialny) i zabytkowego cmentarza przykościelnego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.

2. Dla terenu obowiązują określone w rozdziale 4 zasady ochrony środowiska kulturowego w obszarze strefy ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego oraz zasady ochrony zabytków ujętych w gminnej ewidencji zabytków.

3. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 30%.

4. Wysokość kalenicy, okapu i wieży kościelnej – istniejąca do zachowania.

§ 36. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **U1** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usługowej (parafia p.w. NSPJ);
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa - integralnie związana z prowadzoną działalnością usługową;
- 3) dopuszcza się usługi wyłącznie w zakresie określonym w §2 pkt 5 lit. b, m, n, o.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,15 – 0,18;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,8;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 30%;

- 4) dach (układ dachu i jego geometria): istniejący do zachowania;
- 5) maksymalna wysokość okapu / wysokość elewacji lub attyki: istniejąca, do zachowania; dopuszcza się podwyższenie wysokości kalenicy o 3 m;
- 6) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane w odległości od dróg w granicach od 16 m do 18 m.

3. Dopuszcza się zabudowę mieszkaniową wbudowaną w budynek usługowy lub dobudowaną do budynku usługowego bądź w formie budynku wolnostojącego.

§ 37. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **U3 i U4** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej – usługi oświaty i wychowania (szkoła – U3, przedszkole – U4);
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna;
- 3) dopuszcza się usługi wyłącznie w zakresie określonym w §2 pkt 5 lit. b, h, l, m.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - a) na terenie U3: 0,22 – 0,40,
 - b) na terenie U4: 0,30 – 0,40;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej:
 - a) na terenie U3: 0,15,
 - b) na terenie U4: 0,20;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 25%;
- 4) maksymalna wysokość elewacji lub attyki: istniejąca, do zachowania;
- 5) maksymalna wysokość budowli sportu i rekreacji: 5 m;
- 6) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane w odległości od dróg w granicach od 3 m do 9 m.

3. W granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, występującego na terenie U4, obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych.

§ 38. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **U5** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,50 – 0,90;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,36;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 20%;
- 4) dach (układ dachu i jego geometria): istniejący do zachowania;
- 5) maksymalna wysokość okapu / wysokość elewacji lub attyki: istniejąca, do zachowania;

- 6) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane w odległości od dróg w granicach od 0 m do 6 m.

§ 39. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **U2, U6 – U10** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, zabudowa mieszkaniowa – integralnie związana z prowadzoną działalnością usługową;
- 3) dopuszcza się zabudowę mieszkaniową wyłącznie wbudowaną w budynek usługowy lub dobudowaną do budynku usługowego; wyklucza się zabudowę mieszkaniową w budynkach wolnostojących, w tym na wydzielonych samodzielnych działkach budowlanych;
- 4) przeznaczenie uzupełniające obejmujące zabudowę mieszkaniową może zajmować w obrębie działki budowlanej nie więcej niż 35% powierzchni całkowitej zabudowy usługowej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej:

- a) na terenie U2: 0,15 – 0,30,
- b) na terenie U6: 0,10 – 0,20,
- c) na terenie U7: 0,15 – 0,22,
- d) na terenie U8: 0,15 – 0,25,
- e) na terenie U9: 0,11 – 0,22;

- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej:

- a) na terenie U2: 0,20,
- b) na terenie U6: 0,6,
- c) na terenie U7: 0,10,
- d) na terenie U8: 0,15,
- e) na terenie U9: 0,8;

- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 20%;

- 4) dach: stromy lub płaski; dach stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowy, czterospadowy bądź wielospadowy; dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dach płaski bądź pulpitowy;

- 5) kąt nachylenia połaci: dachu stromego (dwuspadowego, czterospadowego, wielospadowego): 30° – 45°; dachu pulpitowego: 12° – 40°;

- 6) maksymalna wysokość kalenicy: 12 m;

- 7) maksymalna wysokość elewacji budynku z dachem płaskim bądź pulpitowym: 3,5 m;

- 8) maksymalna szerokość elewacji wzdłuż frontu działki: 20,5 m;

- 9) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane w odległości od dróg w granicach od 4 m do 54 m.

§ 40. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **PU1** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy produkcyjno-usługowej;

2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleń nieurządzona.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,03 – 0,15;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,8;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 30%;
- 4) dach: płaski; dopuszcza się dach stromy dwuspadowy, czterospadowy lub pulpitowy;
- 5) kąt nachylenia połaci dachu stromego dwuspadowego lub czterospadowego: $12^{\circ} - 45^{\circ}$;
- 6) kąt nachylenia połaci dachu pulpitowego: $12^{\circ} - 45^{\circ}$;
- 7) maksymalna wysokość kalenicy: 11 m;
- 8) maksymalna wysokość elewacji (budynku z dachem płaskim lub pulpitowym): 6 m;
- 9) maksymalna wysokość budowli przemysłowych oraz instalacji przemysłowych i urządzeń technicznych: 7 m;
- 10) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane w odległości 5 m od drogi.

§ 41. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **PU2** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy produkcyjno-usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleń urządzona;

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,0 – 0,30;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,25;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 35%;
- 4) dach: płaski; dopuszcza się dach stromy dwuspadowy, czterospadowy lub pulpitowy;
- 5) kąt nachylenia połaci dachu stromego dwuspadowego lub czterospadowego: $25^{\circ} - 45^{\circ}$;
- 6) kąt nachylenia połaci dachu pulpitowego: $12^{\circ} - 45^{\circ}$;
- 7) maksymalna wysokość kalenicy: 11 m;
- 8) maksymalna wysokość elewacji (budynku z dachem płaskim lub pulpitowym): 4,5 m;
- 9) maksymalna wysokość budowli przemysłowych oraz instalacji przemysłowych i urządzeń technicznych: 5 m;
- 10) maksymalna szerokość elewacji wzdłuż frontu działki: 47 m;
- 11) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane w odległości od dróg w granicach od 6 m do 64 m.

3. W granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, występującego na terenie PU2, obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych.

§ 42. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **PU3** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy produkcyjno-usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleń urządzona.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,0 – 0,25;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,20;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 40%;
- 4) dach: płaski; dopuszcza się dach stromy dwuspadowy lub pulpitowy;
- 5) kąt nachylenia połaci dachu stromego dwuspadowego: 30° – 45° ;
- 6) maksymalna wysokość kalenicy (dachu dwuspadowego): 11 m;
- 7) maksymalna wysokość elewacji (budynku z dachem płaskim lub pulpitowym): 3,5 m;
- 8) maksymalna wysokość budowli przemysłowych oraz instalacji przemysłowych i urządzeń technicznych: 5 m;
- 9) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane w odległości od dróg w granicach od 0 m do 25 m.

3. W granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, występującego na terenie PU3, obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych.

§ 43. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **PU4 – PU6** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy produkcyjno-usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,05 – 1,50;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,80;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 10%;
- 4) dach: płaski; dopuszcza się dach stromy; dla wielkogabarytowych obiektów przemysłowych dopuszcza się przekrycia krzywiznowe;
- 5) kąt nachylenia połaci dachu: 0° – 45° ;
- 6) maksymalna wysokość elewacji lub attyki: 16 m;
- 7) maksymalna wysokość kalenicy lub najwyższego punktu dachu (przekrycia) krzywiznowego: 16 m;
- 8) maksymalna wysokość budowli przemysłowych oraz instalacji przemysłowych i urządzeń technicznych: 16 m;
- 9) maksymalna szerokość elewacji wzdłuż frontu działki: 200 m;
- 10) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane w odległości od dróg w granicach od 4 m do 96 m.

§ 44. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **RUP1** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren obsługi i produkcji rolnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa – integralnie związana z prowadzoną działalnością rolniczą, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna;

3) wyklucza się lokalizację przedsięwzięć dotyczących chowu i hodowli zwierząt, zaliczonych do przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,00 – 0,50;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,40;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 35%;
- 4) dach: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowy bądź czterospadowy; dopuszcza się dach pulpitowy;
- 5) kąt nachylenia połaci dachu stromego (dwuspadowego lub czterospadowego): 20° – 45° ; dachu pulpitowego: 10° – 40° ;
- 6) maksymalna wysokość kalenicy: 11 m;
- 7) maksymalna wysokość elewacji budynku z dachem pulpitowym: 4,5 m;
- 8) maksymalna wysokość budowli i urządzeń rolniczych, w tym silosów: 12 m;
- 9) maksymalna szerokość elewacji wzdłuż frontu działki: 30 m;
- 10) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane w odległości od dróg w granicach od 0 m do 31 m.

3. W granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, występującego na terenie RUP1, obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych.

§ 45. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **US1** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa, infrastruktura techniczna.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,00 – 0,20;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,25;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 30%;
- 4) dach: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowy;
- 5) maksymalna wysokość kalenicy: 12 m;
- 6) kąt nachylenia połaci dachu stromego: 25° – 45° ;
- 7) maksymalna wysokość budowli sportu i rekreacji: 6 m;
- 8) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane w odległości 6 m od drogi.

3. Linie rozgraniczające terenu US1 wyznaczają teren służący organizacji imprez masowych.

§ 46. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **ZC1** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren cmentarza;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,00 – 0,05;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,05;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 40%;
- 4) maksymalna wysokość okapu / wysokość elewacji lub attyki budynku kaplicy: 6 m;
- 5) kąt nachylenia połaci dachu: 12° – 50°.

§ 47. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **ZP1 i ZP2** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, urządzenia rekreacyjne, obiekty małej architektury i tymczasowe obiekty budowlane związane z obsługą festynów i spotkań rekreacyjno-wypoczynkowych.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się zakaz lokalizacji budynków.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry kształtowania zabudowy:

- 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 70%;
- 2) maksymalna wysokość obiektów małej architektury, urządzeń rekreacyjnych i tymczasowych obiektów budowlanych związanych z obsługą festynów i spotkań rekreacyjno-wypoczynkowych: 4 m.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania tablic reklamowych:

- 1) dopuszcza się wyłącznie tablice wolnostojące – maksymalnie dwie na każdym terenie;
- 2) wysokość tablicy (łącznie z konstrukcją wsporczą) nie może przekroczyć 2,3 m;
- 3) powierzchnia tablicy reklamowej nie może być większa niż 0,5 m².

5. Zasady kształtowania zieleni określa § 8.

6. Tereny oznaczone symbolami ZP1 i ZP2 są obszarami przestrzeni publicznej, o której mowa w rozdziale 5.

§ 48. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **ZP3 – ZP11** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się zakaz lokalizacji budynków.

3. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 80%.

4. Zasady kształtowania zieleni określa § 8.

§ 49. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **R1.1 – R1.5** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: budowle i urządzenia służące produkcji rolnej, wody powierzchniowe śródlądowe, infrastruktura techniczna.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się zakaz lokalizacji budynków.

3. Maksymalna wysokość budowli i urządzeń służących produkcji rolnej, nie może być wyższa niż 10 m.

4. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach terenu: 90%.

§ 50. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **R2.1 – R2.7** ustala się następujące przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze;

2) przeznaczenie uzupełniające: wody powierzchniowe śródlądowe, wały przeciwpowodziowe, zieleń nieurządzona, infrastruktura techniczna, z zastrzeżeniem ust. 4.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się zakaz lokalizacji:

1) budynków oraz budowli i urządzeń służących produkcji rolnej, w tym zbiorników i płyt na gnojowicę;

2) budowli i urządzeń infrastruktury technicznej wykluczonych w przepisach odrębnych w pasie terenu pod przyszłą budowę drogi klasy G 1/2.

3. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach terenu: 95%.

4. Tereny położone są w obszarze korytarza ekologicznego rzeki Odry.

5. W granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, występującego na terenach R2.1 – R2.7, obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych.

§ 51. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **ZL1 i ZL2** ustala się następujące przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny lasów;

2) przeznaczenie uzupełniające: wody powierzchniowe śródlądowe.

2. Zasady zagospodarowania rekreacyjnego określa ustawa o lasach oraz Plan Urządzenia Lasu.

3. Wyklucza się lokalizację budynków i budowli, z wyjątkiem obiektów dopuszczonych w przepisach odrębnych.

§ 52. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **WS1 i WS2** ustala się następujące przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny wód powierzchniowych śródlądowych – rzeka Odra;

2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń nieurządzona, sieci infrastruktury technicznej, budowle i urządzenia gospodarki wodnej, żegluga i ochrony przeciwpowodziowej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się zakaz lokalizacji zabudowy z wyjątkiem określonej w ust. 1.

§ 53. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **WS,EW1** ustala się następujące przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe: teren wód powierzchniowych śródlądowych (rzeka Odra), teren elektrowni wodnej "Kąty Opolskie";

2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, budowle i urządzenia gospodarki wodnej, żegluga i ochrony przeciwpowodziowej, zieleń urządzona.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy:

1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,0 – 0,90;

2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,90;

- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 5%;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m;
- 5) kąt nachylenia połaci dachu: $0^{\circ} - 45^{\circ}$;
- 6) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane w odległości od 2 m do 6 m od drogi.

3. W granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, występującego na terenie WS,EW1, obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych.

§ 54. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **K1 i K2** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja (przepompownie ścieków);
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,00 – 0,90;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,90;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 5%;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m;
- 5) kąt nachylenia połaci dachu: $0^{\circ} - 45^{\circ}$.

3. W granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, występującego na terenie K1 i K2 obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych.

§ 55. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **E1 – E3** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka (stacje transformatorowe);
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,00 – 0,95;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,95;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 2%;
- 4) maksymalna wysokość elewacji budowli i urządzeń: 12 m;
- 5) maksymalna wysokość kalenicy / elewacji budynku: 4,5 m; budynków istniejących – istniejąca do zachowania;
- 6) kąt nachylenia połaci dachu: $0^{\circ} - 55^{\circ}$.

3. W granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, występującego na terenie E1 i E2, obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych.

§ 56. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **KTG1** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren transportu górniczego – budowle transportu górniczego – przenośniki taśmowe;

2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa, zieleń urządzona.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się zakaz lokalizacji budynków.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy:

1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 20%;

2) maksymalna wysokość zabudowy: 11 m.

§ 57. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **WS,KTG1** ustala się następujące przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe: teren wód powierzchniowych śródlądowych (rzeka Odra), teren transportu górnictwa – budowlany transportu górnictwa – przenośniki taśmowe;

2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa, zieleń urządzona, budowle i urządzenia gospodarki wodnej, żegluga i ochrony przeciwpowodziowej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się zakaz lokalizacji budynków.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy:

1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 20%;

2) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m.

§ 58. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **KS1** ustala się następujące przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe: teren obsługi komunikacji samochodowej – parking;

2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się zakaz lokalizacji budynków.

3. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 25%.

§ 59. Dla terenu drogi oznaczonej na rysunku planu miejscowego symbolem **KDG1** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej (w ciągu drogi wojewódzkiej nr 423);

2) klasa drogi: droga główna G1/2 – przekrój drogowy;

3) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: od 18 m do 25 m.

§ 60. Dla terenu drogi oznaczonej na rysunku planu miejscowego symbolem **KDZ2** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej (w ciągu drogi powiatowej nr 1716 O);

2) klasa drogi: droga zbiorcza Z1/2 – przekrój uliczny;

3) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: 9 m – 55 m.

§ 61. Dla terenów dróg oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem **KDL3.1 i KDL3.2** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: tereny drogi publicznej;

2) klasa drogi: droga lokalna L1/2 – KDL3.1: przekrój uliczny; KDL3.2: przekrój drogowy;

3) szerokość drogi w liniach rozgraniczających:

a) KDL3.1: 10 m – 24 m,

b) KDL3.2: 12 m – 15 m.

§ 62. Dla terenu drogi oznaczonej na rysunku planu miejscowego symbolem **KDL4** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny drogi publicznej;
- 2) klasa drogi: droga lokalna L1/2 – przekrój uliczny;
- 3) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: 8 m – 34 m.

§ 63. Dla terenów dróg oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **KDD5 – KDD12** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny drogi publicznej;
- 2) klasa drogi: droga dojazdowa D1/2 lub D1/1;
- 3) rodzaj przekroju drogowego:
 - a) drogi KDD5: uliczny,
 - b) drogi KDD6: uliczny,
 - c) drogi KDD7: uliczny,
 - d) drogi KDD8: drogowy,
 - e) drogi KDD9: drogowy,
 - f) drogi KDD10: drogowy,
 - g) drogi KDD11: drogowy,
 - h) drogi KDD12: drogowy;
- 4) szerokość dróg w liniach rozgraniczających:
 - a) drogi KDD5: 8 m – 26 m,
 - b) drogi KDD6: 10 m – 22 m,
 - c) drogi KDD7: 7 m – 20 m,
 - d) drogi KDD8: 10 m – 28 m,
 - e) drogi KDD9: 10 m – 30 m,
 - f) drogi KDD10: 10 m – 32 m,
 - g) drogi KDD11: 12 m – 32 m,
 - h) drogi KDD12: 8 m (w obszarze wsi Kąty Opolskie).

§ 64. Dla terenów dróg oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **KDPJ1 – KDPJ15** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny drogi publicznej – pieszo-jezdnej;
- 2) minimalna szerokość jezdni: jak dla drogi klasy D1/2 (dwupasowej) lub D1/1 (jednopusowej);
- 3) szerokość dróg w liniach rozgraniczających:
 - a) KDPJ1: 10 m – 34 m,
 - b) KDPJ2: 8 m – 20 m,
 - c) KDPJ3: 6 m – 26 m,
 - d) KDPJ4: 6 m – 16 m,
 - e) KDPJ5: 6 m – 16 m,
 - f) KDPJ6: 5 m – 16 m,
 - g) KDPJ7: 6 m – 24 m,

- h) KDPJ8: 6 m – 16 m,
- i) KDPJ9: 5 m – 16 m,
- j) KDPJ10: 6 m – 23 m,
- k) KDPJ11: 5 m – 20 m,
- l) KDPJ12: 6 m – 38 m,
- m) KDPJ13: 10 m – 20 m,
- n) KDPJ14: 5 m – 22 m,
- o) KDPJ15: 0 m – 9 m (w obszarze wsi Kąty Opolskie).

§ 65. Dla terenów dróg oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **KDW1 – KDW15** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny drogi wewnętrznej;
- 2) minimalna szerokość jezdni: jak dla drogi klasy D1/2 (dwupasowej) lub D1/1 (jednopusowej);
- 3) szerokość dróg w liniach rozgraniczających:
 - a) KDW1: 8 m – 22 m,
 - b) KDW2: 8 m – 22 m,
 - c) KDW3: 8 m – 22 m,
 - d) KDW4: 8 m – 24 m,
 - e) KDW5: 8 m – 18 m,
 - f) KDW6: 8 m – 22 m,
 - g) KDW7: 6 m – 20 m,
 - h) KDW8: 6 m – 20 m,
 - i) KDW9: 5 m – 15 m;
 - j) KDW10: 5 m – 15 m,
 - k) KDW11: 5 m – 15 m,
 - l) KDW12: 5 m – 15 m,
 - m) KDW13: 5 m – 15 m,
 - n) KDW14: 8 m – 24 m,
 - o) KDW15: 8 m – 18 m.

Rozdział 13. **Przepisy końcowe**

§ 66. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Tarnów Opolski.

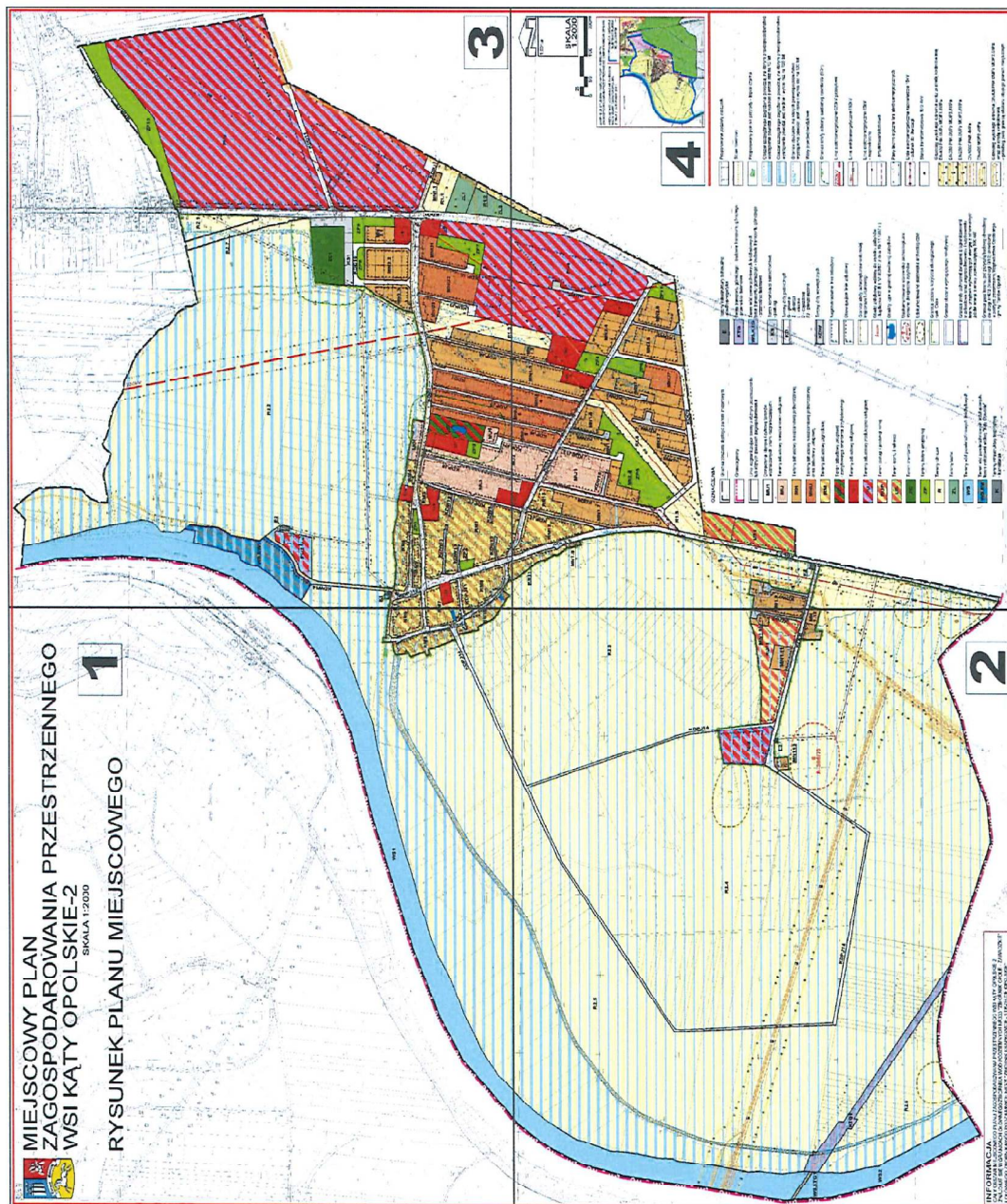
§ 67. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

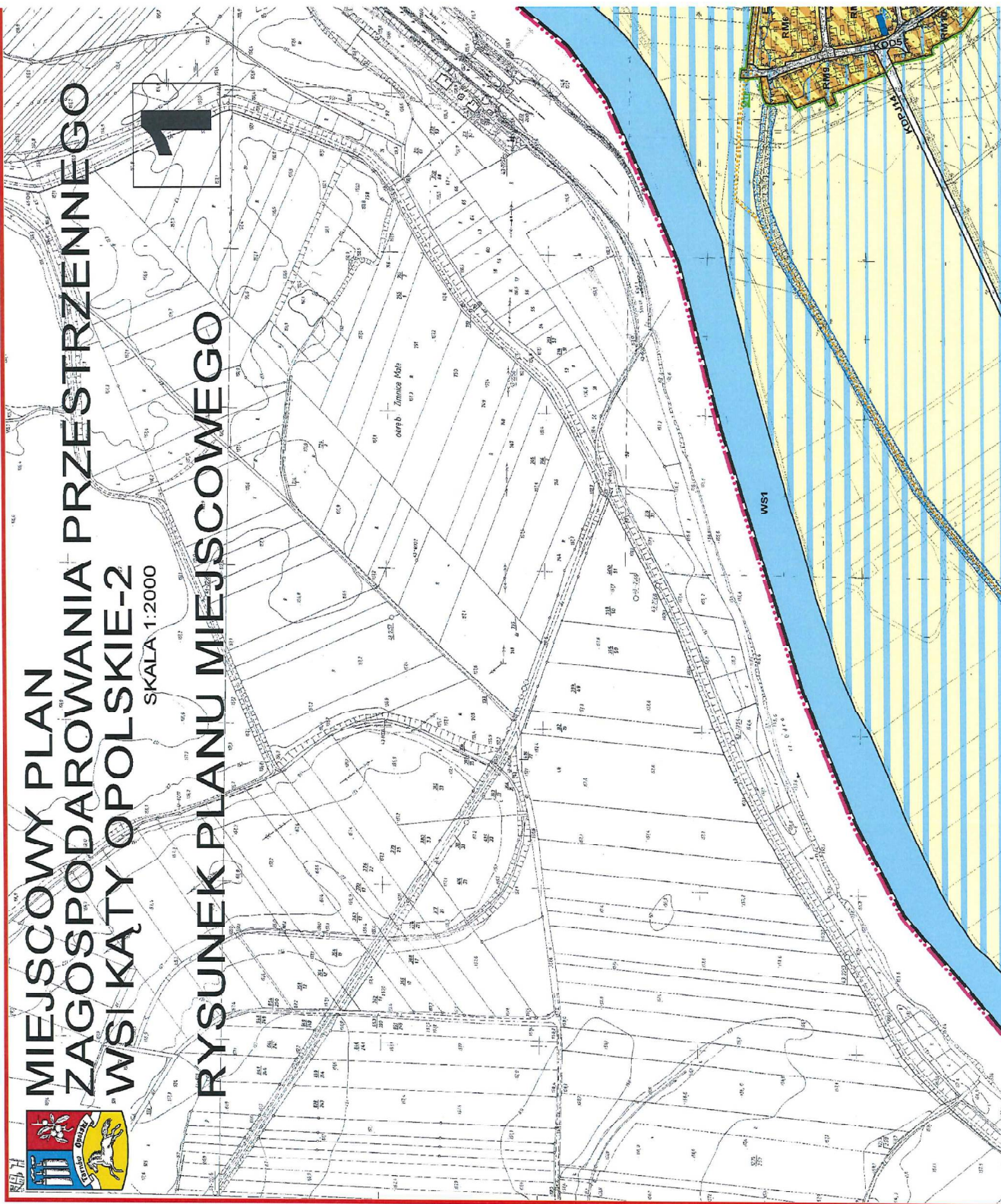
Przewodniczący Rady
Gminy

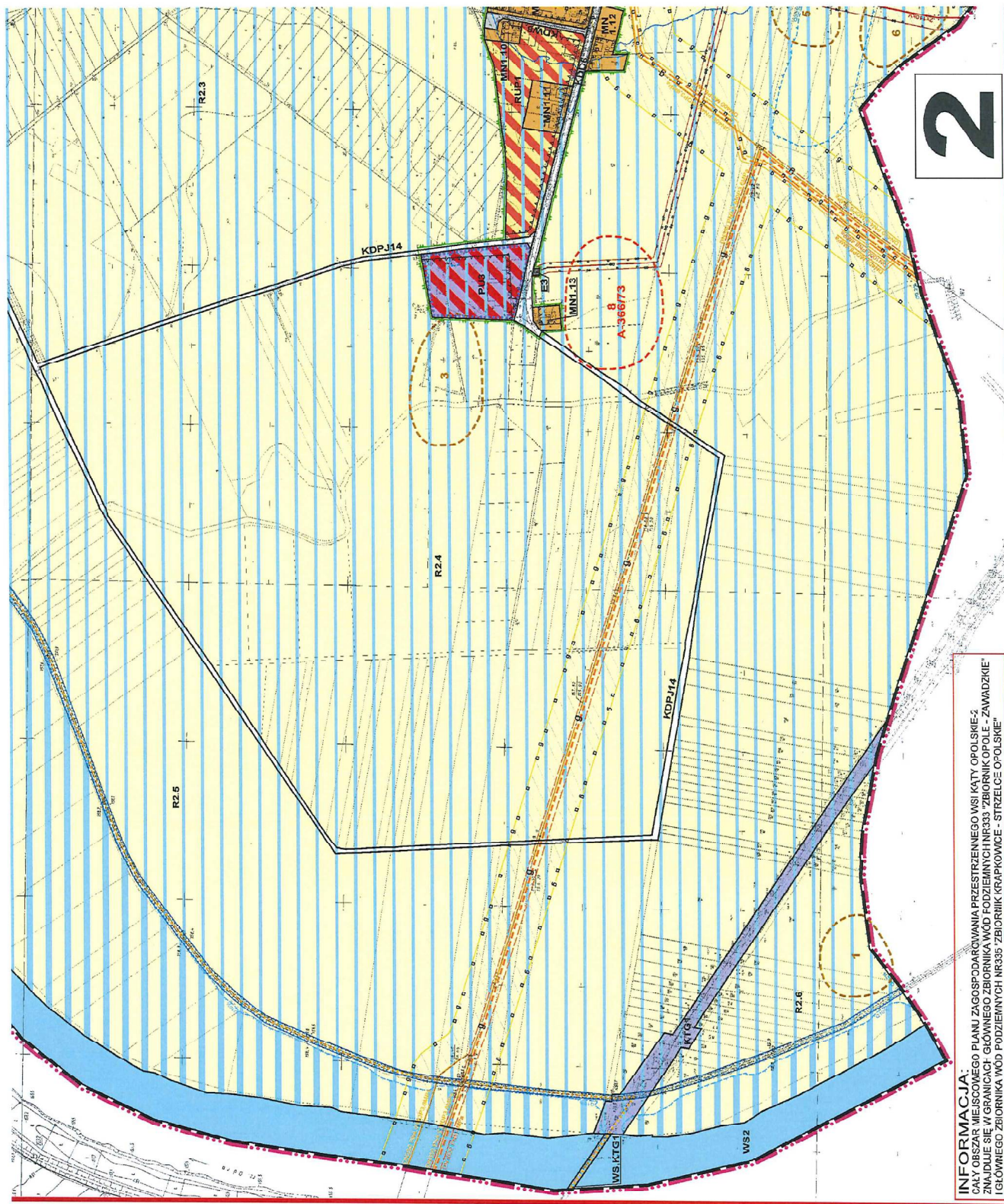
Rudolf Urban

¹⁾ Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2016 r. poz. 904, 961, 1250 i 1579.

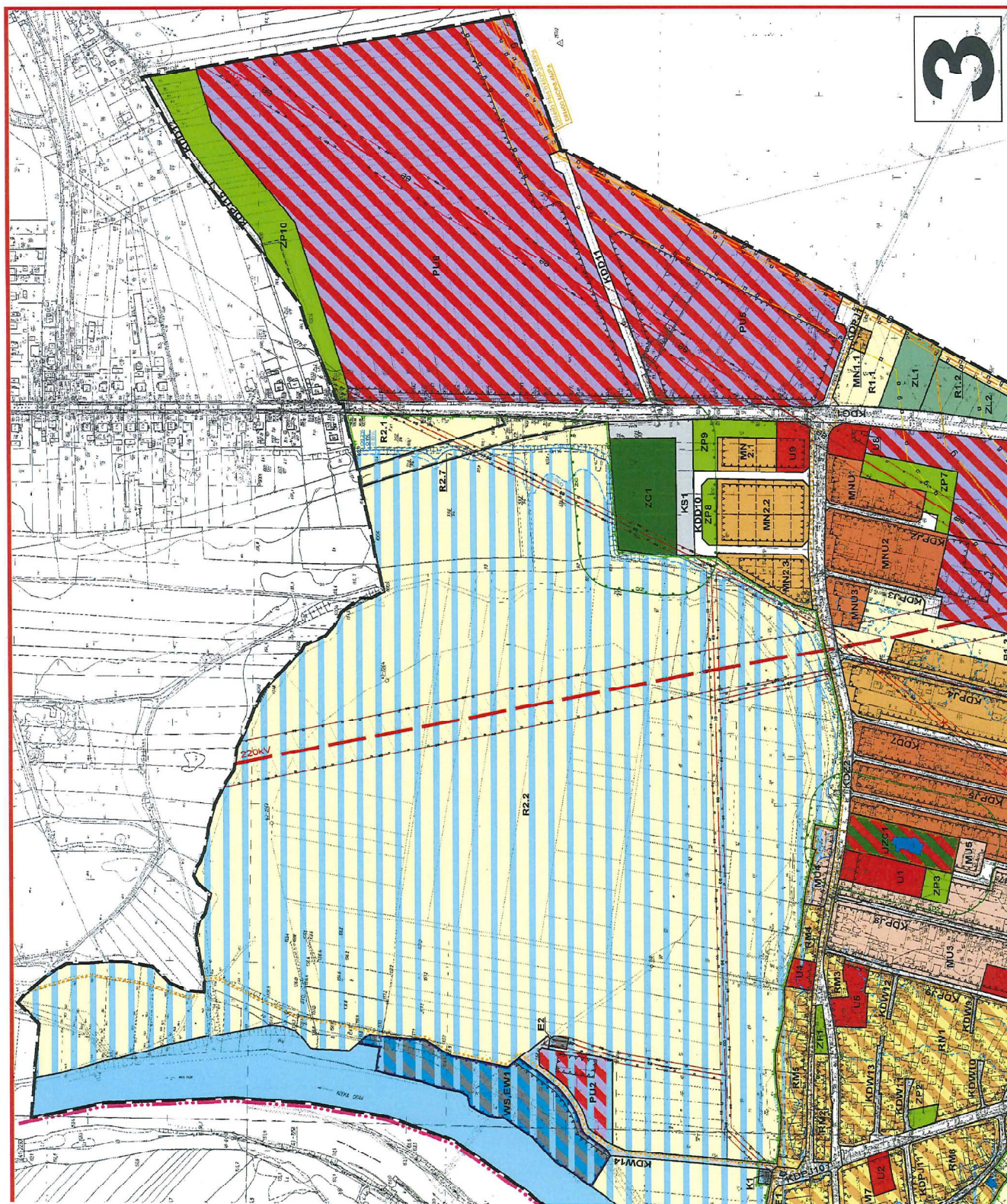
²⁾ Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2016 r. poz. 1579 i 1948.







INFORMACJA:
 CAŁY OBSZAR MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI KĄTY OPOLSKIE-2
 ZNAJDUJE SIĘ W GRANICACH: GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR333 'ZBIORNIK OPOLSKIE - ZAWADZKIE'
 I GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR335 'ZBIORNIK KRAPKOWCE - STRZELCE OPOLSKIE'



Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kąty Opolskie -2

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.) Rada Gminy Tarnów Opolski rozstrzyga, co następuje:

Do wyłożonego do publicznego wglądu – zgodne z art. 17 pkt 9 i 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu - projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kąty Opolskie – 2 w dniach od 17 stycznia 2017 r. do 6 lutego 2014 r., wpłynęło 5 pism zawierających 10 uwag podlegających rozstrzygnięciu przez Wójta Gminy Tarnów Opolski na podstawie art. 17 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Sposób rozstrzygnięcia uwag przez Wójta Gminy Tarnów Opolski nie wywołał skutków polegających na konieczności ponowienia jakiegokolwiek czynności, o których mowa w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wójt Gminy Tarnów Opolski, działając na podstawie art. 17 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedstawił Radzie Gminy uchwałę wraz z załącznikami oraz listą nieuwzględnionych przez Wójta uwag.

Po zapoznaniu się z projektem planu oraz listą nieuwzględnionych uwag, Rada Gminy Tarnów Opolski postanowiła przychylić się do stanowiska Wójta Gminy Tarnów Opolski i rozstrzygnąć o nieuwzględnieniu uwag wniesionych do przedmiotowego projektu planu, w następujący sposób:

L.p.	Wnoszący uwagę	Treść uwagi	Uzasadnienie sposobu rozstrzygnięcia
1		Brak zgody na wydzielenie z działki terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Wnioskuję o pozostawienie jej w całości pod zabudowę produkcyjno – usługową.	Uwaga nieuwzględniona. Przeznaczenie terenu pod zabudowę produkcyjno – usługową jest niezgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (suikzp) gminy Tarnów Opolski, przyjętego uchwałą Nr XII/83/2015 Rady Gminy Tarnów Opolski z dnia 2 listopada 2015 r.
2		W przypadku nieuwzględnienia uwagi, jak wyżej (pkt 1), składający uwagę wnosi o przesunięcie linii rozgraniczającą (teren PU1 od terenu MN2.4) o 20 m w kierunku ul. Od-rzańskiej.	Uwaga nieuwzględniona. Przesunięcie linii rozgraniczającej w zakresie określonym w uwadze naruszy ustalenia suikzp w zakresie przeznaczeń terenów oraz zasad dotyczących uściślenia i korekt granic terenów (określonych w Rozdziale III pkt 3.1 suikzp). Proponowana korekta nie zapewni zachowania przyjętych zasad polityki przestrzennej w suikzp.
3		W przypadku nieuwzględnienia uwagi, jak wyżej (pkt 1), składający uwagę wnosi o przeznaczenie terenu MN2.4 pod zabudowę mieszkaniową – usługową.	Uwaga nieuwzględniona. Proponowana korekta nie zapewni zachowania przyjętych zasad polityki przestrzennej w suikzp, zmierzających do ukształtowania jednorodnego pod wzglę-

			dem przeznaczenia obszaru wsi w rejonie ulicy Odrzańskiej jako obszaru zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Obszar wymaga zapewnienia w pełni mieszkaniowego charakteru zagospodarowania (z przewagą zabudowy mieszkaniowej) i ochrony przed elementami zagospodarowania ten charakter zakłócający, również w zakresie uciążliwości. Równocześnie ul. Odrzańska jako ulica osiedla mieszkaniowego (o warunkach przestrzennych dostosowanych do obsługi ograniczonego ruchu samochodowego) wymaga wykluczenia z jej otoczenia zabudowy innej niż zabudowa mieszkaniowa i stwarzającej problemy komunikacyjne. Dotychczasowe – określone w projekcie planu miejscowego – rozwiązanie będzie zgodne z wymaganiami ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, o których mowa w art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (opizp).
4		Wniosek o zmianę przeznaczenia terenu (w obrębie działek nr 160 i nr 158) oznaczonego symbolem RM na teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej (MU).	Uwaga nieuwzględniona. Teren położony w obszarze historycznego układu ruralistycznego wsi - w granicach ustalonej w planie strefy ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego, dla którego przewiduje się – zgodnie z wymaganiami ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – zachowanie jednorodnego sposobu zagospodarowania. Również za utrzymaniem dotychczasowego przeznaczenia terenu (RM) przemawiają wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków. Dotychczasowe – określone w projekcie planu miejscowego – rozwiązanie będzie zgodne z wymaganiami, o których mowa w art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 27.03.2003 r. opizp.
5		W projekcie planu określić jedynie maksymalną intensywność zabudowy.	Uwaga nieuwzględniona. Zgodnie z wymogami art. 15 ust.2 pkt 6 ustawy z dnia 27.03.2013 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w ustaleniach planu miejscowego należy określić maksymalną i minimalną intensywność zabudowy. Parking jest urządzeniem budowlanym niezbędnym dla prawidłowego korzystania z terenu i powinien stanowić element zagospodarowania terenu przeznaczonego pod zabudowę produkcyjno – usługową.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXI/225/2017

Rady Gminy Tarnów Opolski

z dnia 20 marca 2017 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE
MIEJSCOWEGO INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
I KOMUNIKACJI, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH
ICH FINANSOWANIA**

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zmianami) oraz art. 216 ust.2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2013 r. poz. 885 ze zmianami) Rada Gminy Tarnów Opolski rozstrzyga, co następuje:

1. W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kąty Opolskie – 2, po stronie gminy mogą wystąpić zobowiązania związane z budową dróg oznaczonych symbolem KDD9 i KDD11, łącznie z uzbrojeniem w zakresie sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

2. Inwestycje, o których mowa w pkt. 1, finansowane będą z budżetu gminy oraz ze środków własnych przedsiębiorstw działających w imieniu gminy. Nie wyklucza się możliwości współfinansowania wyżej wymienionych zadań ze środków zewnętrznych, w tym pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej. Dopuszcza się również udział inwestorów w finansowaniu inwestycji w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno prywatnego.