UCHWAŁA NR XXXI/256/2021
RADY GMINY TARNÓW OPOLSKI

z dnia 27 września 2021 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Tarnów Opolski-2

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r., poz. 1372) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XXX/224/2017 Rady Gminy Tarnów Opolski z dnia 15 lutego 2017 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Tarnów Opolski-2, Rada Gminy Tarnów Opolski uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Tarnów Opolski-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. zmienionym uchwałą Nr XIX/141/2020 Rady Gminy Tarnów Opolski z dnia 8 maja 2020 r.

§ 2. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Tarnów Opolski-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 w skali 1:2000, 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) załącznik nr 4 – dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

4. Załączniki nr 2 i 3 nie zawierają 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 stanowić dominującą funkcję zagospodarowania terenu, obejmującą ponad 60 % powierzchni terenu;

2) uzupełniającym przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone do lokalizacji na danym terenie jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, w zakresie określanym indywidualnie dla każdego terenu; przeznaczenie uzupełniające realizowane na wydzielonych, samodzielnych działkach budowlach w zakresie infrastruktury technicznej, infrastruktury drogowej i zieleni urządzonej – na terenach przeznaczonych pod zabudowę – może zajmować łącznie nie więcej niż 20 % powierzchni terenu;

3) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której wymagane jest usytuowanie elewacji nadziemnych kondygnacji budynku (zewnętrznej 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;

4) 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;

5) wysokości okapu / kalenicy – należy przez to rozumieć parametr pionowego gabarytu budynku z dachem stromym dwuspadowym lub wielospadowym, mierzony w metrach od naturalnej średniej rzędnej terenu przy budynku do poziomu okapu / kalenicy; wysokość kalenicy określa wysokość górnej krawędzi elewacji budynku z dachem stromym;

6) wysokości elewacji / attyki – należy przez to rozumieć parametr pionowego gabarytu budynku z dachem płaskim (o kącie nachylenia połaci poniżej 12^0) i z dachem pulpitowym, mierzony w metrach od średniego poziomu terenu przy obiekcie do poziomu górnej najwyższej krawędzi elewacji – krawędzi attyki lub najwyższego punktu pokrycia dachu; w przypadku realizacji tarasu określona w ustaleniach szczegółowych wysokość elewacji nie obejmuje wysokości balustrad i poręczy;

7) wskaźnik zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający iloraz sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki;

8) dach symetryczny – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia połaci oraz zachowanej symetrii ich układu;

9) dachu płaskim – należy przez to rozumieć przekrycie płaskie o kącie nachylenia połaci dachu mniejszym niż 12^0;

10) 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;

11) zabudowie istniejącej / budynkach istniejących – należy przez to rozumieć zabudowę istniejącą bądź budynki istniejące na obszarze planu w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały, jak też zabudowę dla której uzyskano pozwolenie na budowę do dnia wejścia w życie niniejszej uchwały.

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

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 (zabytki nieruchome ujęte w wykazie zabytków nieruchomych);

8) udokumentowane stanowiska archeologiczne;

9) granica obszaru wymagającego rekultywacji;

10) granice stref ochrony sanitarnej cmentarza – 50 m i 150 m;

11) istniejące linie elektroenergetyczne 110 kV;

12) linie elektroenergetyczne 15 kV – istniejące napowietrzne, istniejące kablowe, istniejące napowietrzne do likwidacji, projektowane kablowe;

13) pasy technologiczne linii elektroenergetycznych;

14) gazociąg wysokiego ciśnienia – DN250 PN 4,0MPa i DN200 PN 1,2MPa;

15) gazociąg niskiego ciśnienia – DN90 PN 0,3MPa;

16) strefy kontrolowane gazociągów wysokiego ciśnienia;

17) granice stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – dotyczących lokalizacji ogniw fotowoltaicznych;

18) granice stref zagrożenia terenu naziemnego składu materiałów wybuchowych dla celów górniczych – 500 m i 750 m;

19) ciągi zieleni szpalerowej.

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

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 miejscowego linie rozgraniczające.

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

4. W ramach określonego przeznaczenia terenu dopuszcza się obiekty budowlane, urządzenia i inne elementy zagospodarowania działki wynikające z przepisów odrębnych, jak i z potrzeby prawidłowego korzystania z terenu, obejmujące w szczególności: urządzenia budowlane, obiekty gospodarcze, w tym wiaty i pawilony ogrodowe, zieleń, miejsca rekreacji, miejsca postojowe, w tym usytuowane w garażach.

5. Na terenach oznaczonych symbolami MU, MN, MNU lokalizować wyłącznie usługi nieuciążliwe.

6. Zasady zagospodarowania terenów, w tym dopuszczenia i ograniczenia w ich zagospodarowaniu, jak i zakres przeznaczenia uzupełniającego, określa rozdział 9 i 12.

7. Przeznaczenie uzupełniające w zakresie infrastruktury technicznej, infrastruktury drogowej i zieleni urządzonej, realizowane na wydzielonych samodzielnych działkach budowlanych – na terenach przeznaczonych pod zabudowę – może zajmować łącznie nie więcej niż 20 % powierzchni terenu.

8. 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) tereny zabudowy usługowej (U),

6) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW),

7) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów (P),

8) tereny zabudowy produkcyjno-usługowej (PU),

9) tereny obsługi i produkcji rolnej (RUP),

10) tereny sportu i rekreacji (US),

11) tereny cmentarzy (ZC),

12) tereny zieleni urządzonej (ZP),

13) tereny ogrodów działkowych (ZD),

14) tereny rolnicze (R),

15) tereny lasów (ZL),

16) teren wód powierzchniowych śródlądowych (WS),

17) tereny kolejowe (KK),

18) tereny kolejowe, tereny drogi publicznej (KK,KDZ i KK,KKL),

19) tereny lokalizacji ogniw fotowoltaicznych do wytwarzania energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW (EF);

20) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka (E),

21) tereny infrastruktury technicznej – gazownictwo (G),

22) teren infrastruktury technicznej – wodociągi (W),

23) tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja (K),

24) teren infrastruktury technicznej – telekomunikacja (T),

25) tereny komunikacji samochodowej (KS),

26) tereny dróg publicznych: droga główna ruchu przyspieszonego (KDGP), drogi zbiorcze (KDZ), drogi lokalne (KDL), drogi dojazdowe (KDD),

27) tereny dróg wewnętrznych (KDW).

9. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) zabudowie usługowej – należy przez to rozumieć zabudowę, w tym związaną z inwestycjami celu publicznego, służącą działalności w zakresie:

a) usług publicznych (administracji publicznej, opieki społecznej, łączności i bezpieczeństwa publicznego),

b) działalności biurowej,

c) handlu detalicznego, z wyłączeniem dystrybucji produktów naftowych – stacji paliw,

d) gastronomii,

e) usług drobnych związanych z obsługą mieszkańców, w tym usług: fryzjerskich, kosmetycznych, krawieckich, szewskich, tapicerskich, pralniczych, weterynaryjnych oraz naprawy artykułów i sprzętu użytku osobistego i domowego,

f) produkcji drobnej związanej z obsługą mieszkańców / gospodarstw domowych – piekarnia, cukiernia,

g) turystyki, zbiorowego zamieszkiwania i odnowy biologicznej,

h) sportu i rekreacji (w tym w zakresie celu publicznego),

i) kultury i rozrywki (w tym w zakresie celu publicznego),

j) poligrafii, reklamy, działalności wystawienniczej,

k) projektowania i innych form pracy twórczej,

l) usług informatycznych i łączności,

m) oświaty i wychowania (w tym w zakresie celu publicznego),

n) ochrony zdrowia, z wyłączeniem szpitala (w tym w zakresie celu publicznego),

o) działalności kościołów,

p) handlu hurtowego,

q) obsługi i naprawy samochodów osobowych oraz motocykli;

2) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi niezaliczone w przepisach odrębnych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i których uciążliwości mierzone zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie standardów jakości środowiska nie przekraczają swym zasięgiem granic własności działek budowlanych, na których są zlokalizowane;

3) terenie zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczonym symbolem MU – należy przez to rozumieć przeznaczenie obejmujące:

a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,

b) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną,

c) zabudowę usługową obejmującą usługi nieuciążliwe;

4) terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej oznaczonym symbolem MNU – należy przez to rozumieć przeznaczenie obejmujące:

a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,

b) zabudowę usługową obejmującą usługi nieuciążliwe;

5) terenie 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 oraz obsługi budownictwa i transportu;

6) infrastrukturze drogowej – należy przez to rozumieć obiekty budowlane obejmujące:

a) ciągi piesze i place piesze oraz ścieżki rowerowe,

b) ciągi pieszo-jezdne,

c) dojazdy, wewnętrzne drogi rolnicze i technologiczne;

7) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć dystrybucyjne urządzenia, instalacje i przewody obejmujące w szczególności: wodociągi, kanalizację (sanitarną i deszczową), elektroenergetykę, gazownictwo i telekomunikację, związane z obsługą terenów zabudowy wsi; w zakresie energetyki obejmują również indywidualne urządzenia wytwarzające energię na własne potrzeby z odnawialnego źródła energii o mocy nieprzekraczającej 50 kW lub 100 kW, lokalizowane na terenach wyznaczonych pod lokalizację budynków;

8) 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, 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 symbolem MW podlegają ochronie, jak tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

3) tereny oznaczone symbolami MU, MNU oraz U9 – U14 podlegają ochronie, jak tereny mieszkaniowo-usługowe;

4) tereny oznaczone symbolem RM podlegają ochronie, jak tereny zabudowy zagrodowej;

5) tereny oznaczone symbolami U3, U4, U5, U8, U33 podlegają ochronie przed hałasem, jak tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

6) teren oznaczony symbolem US2 podlega ochronie przed hałasem, jak tereny rekreacyjno-wypoczynkowe.

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

§ 7. 1. Uciążliwości wynikające z działalności gospodarczej i usługowej, dopuszczonej ustaleniami planu, nie mogą przekraczać ustalonych przepisami prawa standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność gospodarczą lub usługową posiada tytuł prawny.

2. W zakresie ochrony środowiska przed uciążliwościami emisji przedsięwzięć mogących negatywnie znacząco oddziaływać na środowisko, obowiązują zakazy i dopuszczenia:

1) na terenach oznaczonych symbolem RM wyklucza się – z wyjątkiem uzbrojenia terenów –lokalizację przedsięwzięć zaliczonych w przepisach odrębnych do zawsze znacząco oddziałujących na środowisko i przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, a w przypadku chowu i hodowli zwierząt przedsięwzięć w liczbie nie większej niż 20 DPJ (dużych jednostek przeliczeniowych);

2) na terenach oznaczonych symbolami U, PU1 – PU12 oraz RUP1 – RUP8 wyklucza się lokalizację przedsięwzięć zaliczonych w przepisach odrębnych do zawsze znacząco oddziałujących na środowisko, w tym dotyczących chowu i hodowli zwierząt; na terenach RUP3 – RUP8 wyklucza się obiekty chowu i hodowli zwierząt futerkowych;

3) na terenach oznaczonych symbolami PU1 – PU12 wyklucza się lokalizację zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej; wykluczenie nie dotyczy terenu oznaczonego symbolem P1.

3. Na rysunku planu oznaczono granice stref zagrożenia terenu naziemnego składu materiałów wybuchowych dla celów górniczych (terenu obiektów służących przechowywaniu środków strzałowych i sprzętu strzałowego – skład materiałów wybuchowych zlokalizowanego w obszarze wsi Kosorowice) o szerokości 500 m i 750 m– określonych w przepisach odrębnych.

4. Granice stref, o których mowa w ust. 2, związane są z zagrożeniem wybuchem i zakazem zabudowy, w sposób określony w przepisach odrębnych.

5. Na rysunku planu oznaczono granicę strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – dotyczących lokalizacji ogniw fotowoltaicznych (elektrowni fotowoltaicznej) na terenach oznaczonych symbolami EF1 i EF2.

6. Granica strefy, o której mowa w ust. 5, związana jest z możliwością występowania znaczącego oddziaływania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW na środowisko.

7. W granicach oznaczonych na rysunku planu stref ochronnych, o której mowa w ust. 5, wyklucza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej.

8. Emisje do środowiska, w wyniku funkcjonowania urządzeń i instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, nie mogą przekraczać poza granicę strefy ochronnej standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych.

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

2. Wprowadzenie do wód lub do ziemi wód opadowych i roztopowych, pochodzących z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych, w tym z dróg – zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

§ 9. 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, z zastrzeżeniem ust. 4:

1) wzdłuż linii rozgraniczających tereny, oznaczonych symbolami PU1 – PU12, RUP1 – RUP8 i W1 ustala się nakaz realizacji ciągów zieleni izolacyjnej (usytuowanych obrzeżnie) oraz ciągi zieleni szpalerowej drzew w zakresie określonym na rysunku planu miejscowego;

2) na wszystkich terenach przeznaczonych do zabudowy oraz na terenach ZP dopuszcza się wszelkie układy i zespoły zieleni nawiązujące do elementów zagospodarowania działki budowlanej lub układu zabudowy;

3) na terenach przestrzeni publicznej zieleń kształtować w nawiązaniu do układu działek, usytuowania elementów infrastruktury drogowej oraz rozplanowania elementów zagospodarowania przestrzennego; zachować zasady kompozycji urbanistycznej;

4) ciągi i zespoły zieleni kształtować z udziałem drzew i zieleni niskiej;

5) w obszarze terenów rolniczych, oznaczonych symbolem R, dopuszcza się lokalizację nowych szpalerów drzew wzdłuż ciągów komunikacyjnych.

4. Wykluczyć zieleń wysoką (drzewa):

1) w odległości 12 m od osi linii elektroenergetycznej 110 kV;

2) w odległości 6 m od osi linii elektroenergetycznej 15 kV;

3) w odległości 1 m od osi linii elektroenergetycznej 0,4 kV;

4) w odległości 6 m od osi gazociągów wysokiego ciśnienia;

5) w odległości 15 m od terenów kolejowych, oznaczonych symbolami KK1 – KK4.

§ 10. 1. Określa się obszar wymagający rekultywacji.

2. Granicę obszaru wymagającego rekultywacji określono na rysunku planu miejscowego.

3. Obszar, o którym mowa w ust. 1, obejmuje teren położony oznaczony symbolem ZL42 (teren lasu). Dla obszaru, o którym mowa w ust. 1, ustala się kierunek rekultywacji – leśny.

§ 11. 1. Na obszarze planu miejscowego nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, a także krajobrazy priorytetowe.

2. Na rysunku planu miejscowego oznaczono granice następujących udokumentowanych złóż kopalin:

1) granice udokumentowanego złoża: Wapienie i Margle przemysłu wapienniczego „Izbicko-Nakło” – WW 6287 (nr OŚ.II-7520-3/12/95 z dnia 31.12.1993 r.);

2) granice udokumentowanego złoża: Wapienie i Margle przemysłu wapienniczego „Tarnów Opolski” – WW 1935 (KZK/012/M/5457/88/89 z 15.07.1986 r.) oraz granice obszaru górniczego „Tarnów Opolski IV” (DOŚ-II.7422.1.3.2015.II). 3rdOkreślone w ust. 2 granice złóż oraz teren górniczy obejmują w części lub w całości następujące tereny:

1) tereny rolnicze, oznaczone symbolami: R30, R31, R32, R33;

2) tereny lasów, oznaczone symbolami: ZL26, ZL29, ZL32, ZL33, ZL34;

3) tereny pozostałe: U32, RUP5, RUP6, P1, KK4, KDL6.2, KDW41 i KDW44.

§ 12. 1. Obszar objęty planem miejscowym w całości położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 333 „Zbiornik Opole – Zawadzkie” (głębokość zalegania warstw wodonośnych: 120 m – 240 m p.p.t.) oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 335 „Zbiornik Krapkowice – Strzelce Opolskie” (głębokość zalegania warstw wodonośnych: 29 m – 765 m p.p.t.).

2. Część obszaru objętego planem położona jest w obrębie terenu ochrony pośredniej dla ujęcia wód podziemnych wodociągu grupowego w Tarnowie Opolskim.

3. Granicę terenu ochrony pośredniej dla ujęcia wody w Tarnowie Opolskim oznaczono na rysunku planu miejscowego.

4. Dla obszaru objętym strefą, o której mowa w ust 2, obowiązują zasady ochrony, jak w przepisach odrębnych.

Rozdział 4.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 13. 1. Ochroną obejmuje się:

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

2) obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków:

a) ogrodzenie z kostnicą przy zespole kościelnym pw. Św. Marcina,

b) kapliczka przydrożna, ul. Powstańców Śląskich,

c) dom, ul. Dworcowa 9,

d) plebania, ul. Klimasa 18,

e) budynek gospodarczy, ul. Klimasa 18,

f) dom, ul. Koraszewskiego 2,

g) dom, ul. Koraszewskiego 3,

h) dom, ul. Koraszewskiego 4,

i) dom, ul. Koraszewskiego 8,

j) dom, ul. Koraszewskiego 24,

k) dom, ul. Kościuszki 13,

l) dom, ul. Św. Marcina 5,

m) dom, ul. Św. Marcina 9,

n) dom, ul. Św. Marcina 11,

o) dom, ul. Św. Marcina 11,

p) budynek gospodarczy, ul. Św. Marcina 13,

q) dom, ul. Św. Marcina 19,

r) dom, ul. Św. Marcina 23,

s) dom, ul. Towarowa 1,

t) dom, ul. Towarowa 1a,

u) dom, ul. Towarowa 2;

3) udokumentowane stanowiska archeologiczne.

2. Na rysunku planu miejscowego oznaczono:

1) granicę strefy ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego, tożsamą z zabytkowym układu ruralistycznego wsi Tarnów Opolski;

2) obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków;

3) udokumentowane stanowiska archeologiczne.

3. W obrębie historycznego układu ruralistyczny wsi ochronie podlegają następujące elementy zagospodarowania:

1) relikty układu przestrzennego wsi typu owalnica, obejmujące:

a) układ dróg otaczających d. nawsia (ul. Św. Marcina, ul. Ks. Klimasa),

b) centralny plac z zespołem kościelnym,

c) d. nawsie z reliktami zespołu zieleni i stawu oraz z usytuowaną wielofunkcyjną zabudową;

2) swobodny układ dróg w północnej części układu (ul. Kościuszki, ul. Ks. Klimasa, ul. Kraszewskiego, ul. Łączna);

3) przebieg linii zabudowy – tworzących kompozycje wnętrz wzdłuż w/w wymienionych elementów układu ruralistycznego z zabudową zwartą lub swobodnie usytuowaną;

4) sposób rozplanowania zabudowy na działkach i w stosunku do drogi, w tym zespołów dawnej zabudowy zagrodowej – z ukształtowanymi zamkniętymi i częściowo zamkniętymi wnętrzami / dziedzińcami, jak też pojedynczych budynków– z dominującym szczytowym usytuowaniem budynków wzdłuż ulic Św. Marcina i Klimasa oraz kalenicowym wzdłuż ulic: Kościuszki, Ks. Klimasa, Koraszewskiego i Łącznej;

5) dominanta kościoła pw. Św. Marcina;

6) gabaryty i charakter architektonicznego ukształtowania budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków, w ukształtowaniu których dominują: wysoki prosty dwuspadowy dach, skromnym wystrojem elewacji z detalem obejmującym opaski okienne i drzwiowe i zadaszenia stref wejściowych, zastosowane rodzime materiały budowlane;

7) układy zieleni ogrodowej / gospodarczej, pojedyncze drzewa.

4. Obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków podlegają ochronie w zakresie następujących elementów architektonicznego ich ukształtowania:

1) bryły, kształtu i geometrii dachu oraz wysokości kalenicy;

2) pokrycia dachu, sposobu jego ułożenia i koloru,

3) układu rzutu budynków;

4) detalu architektonicznego;

5) kompozycji elewacji, w tym rozmieszczenia okien i drzwi oraz podziałów elewacji;

6) rodzaju materiałów budowlanych oraz ich kolorystyki;

7) ukształtowania stolarki okien i drzwi (typu i podziałów stolarki okien i drzwi).

5. Ochronie podlega stanowisko archeologiczne wpisane do rejestru zabytków.

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

7. Wobec obiektów wpisanych do rejestru zabytków stosuje się odpowiednie przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

8. 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, przebudowy i rozbudowy obiektów budynków zabytkowych:

1) zachować elementy architektonicznego ukształtowania budynków podlegające ochronie;

2) rozwiązanie architektoniczne rozbudowy ukształtować w nawiązaniu do charakterystycznych cech budynku, określonych poprzez elementy architektonicznego jego ukształtowania, które podlegają ochronie, jak i do zasad kształtowania historycznej kompozycji jego elewacji i bryły;

3) kąt nachylenia połaci dachu, rodzaj dachu oraz układ połaci i kalenicy dostosować do dotychczasowego historycznego ukształtowania dachu;

4) stosować historyczne pokrycia dachu występujące w obiektach zabytkowych; stosować tradycyjne sposoby ułożenia i kolor dachówek;

5) wymiary i podział okien i drzwi oraz ich rozmieszczenie dostosować do kompozycji elewacji;

6) wykluczyć ocieplenie budynku niezgodne z zasadami ochrony konserwatorskiej, w tym deformujące lub zasłaniające detal oraz likwidujące okapy;

7) na elewacji wykluczyć okładziny z tworzyw sztucznych.

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

1) zabudowę sytuować z uwzględnieniem zasad ukształtowania i rozplanowania historycznego układu zabudowy i określonej w planie linii zabudowy;

2) zachować (niezakłóconą) kompozycję wnętrz ruralistycznych ukształtowanych wzdłuż zabytkowych elementów układu przestrzennego wsi, wymienionych w §13;

3) budynki dostosować do charakteru architektonicznego zabudowy zabytkowej w zakresie skali zabudowy (gabarytów i wysokości kalenicy), ukształtowania bryły i geometrii dachów, podziałów architektonicznych i kompozycji elewacji (zasad rozmieszczenia okien i drzwi oraz wzajemnych między nimi proporcji) oraz historycznej kolorystyki; dodatkowo zachować warunki określone w rozdziale 6 i rozdziale 12;

4) budowle infrastruktury technicznej i urządzenia techniczne należy sytuować i kształtować w sposób uwzględniający ochronę obiektów zabytkowych oraz ochronę kompozycji wnętrz ruralistycznych;

zapewnić ochronę elewacji budynków i elementów ich architektonicznego ukształtowania, w szczególności detalu;

5) zachować relikty historycznych ogrodzeń murowanych z kamienia; dopuszcza się ich rozbudowę i rekonstrukcję;

6) nie dopuszcza się nowych ogrodzeń wykonanych z betonowanych przęseł prefabrykowanych.

3. 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.

§ 15. 1. W granicach obszaru planu miejscowego znajdują się następujące zabytki podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

1) Kościół pw. Św. Marcina (nr rej: 1989/73 z dnia 15.01.1975 r.);

2) stanowisko archeologiczne, osada – nr 12/9/91-38 (nr rej: A-877/90).

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

3. Wobec obiektów wpisanych do rejestru zabytków stosuje się odpowiednie przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Rozdział 5.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.

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

1) tereny dróg publicznych, oznaczone symbolami: KDZ2.1, KDZ2.2, KDL3.1, KDL4, KDL5.1, KDL6.1, KDL6.2, KDD7 – KDD13;

2) tereny oznaczone symbolami: US1 – US4 (tereny sportu i rekreacji);

3) tereny oznaczone symbolami: ZP1 – ZP8 (tereny zieleni urządzonej).

2. Na terenach obszaru przestrzeni publicznej dopuszcza się lokalizację:

1) zieleni – niskiej i wysokiej;

2) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym oświetlenia;

3) urządzeń wyposażenia przestrzeni publicznej;

4) wiat przystankowych – na terenach dróg publicznych;

5) budowli i urządzeń sportu i rekreacji;

6) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów – na terenach sportu i rekreacji (US1 – US4) oraz zieleni urządzonej (ZP1 – ZP4).

3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

1) zasady kształtowania zieleni określa §9;

2) wysokości obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej określa §26;

3) sposoby tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów określa §19;

4) parametry budowli, wiat, urządzeń sportu i rekreacji i innych urządzeń dopuszczonych planem, określa rozdział 12;

5) maksymalna wysokość wiat przystankowych nie może przekroczyć 3,5 m;

6) maksymalna powierzchnia zabudowy wiat przystankowych nie może przekroczyć 20 m^2;

7) zasady kształtowania pasa drogowego dróg publicznych, a także tablic informacyjnych i znaków oraz obiektów i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu drogowego oraz ciągów pieszych, jak i warunki umieszczania w pasie drogowym obiektów, o których mowa w ust. 2, określają przepisy odrębne; parametry pasa drogowego dróg określa rozdział 12.

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.

2. W obrębie terenu, poza wyznaczonymi liniami zabudowy:

1) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, z zachowaniem parametrów określonych w §26 ust 4 oraz przepisów odrębnych, w tym minimalnych odległości od krawędzi jezdni;

2) wyklucza się lokalizację budowli i urządzeń rolniczych oraz budowli, instalacji i urządzeń przemysłowych.

3. Określone w rozdziale 12 zasady i parametry kształtowania geometrii dachu stromego dotyczą bryły głównej dachu i głównej połaci dachu. Nie obejmują one zasad kształtowania zadaszeń ganków, stref wejściowych i galerii oraz lukarn i innych drobnych zadaszeń.

4. Dopuszcza się usytuowanie zabudowy w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy z godnie z przepisami odrębnymi.

5. Nowe budynki gospodarcze i garaże (wolnostojące) na terenach MU, MN, MNU, RM, w tym 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 miejscowego linii zabudowy od strony drogi. Dopuszcza się dobudowę garażu do istniejącego budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego z zachowaniem określonej na rysunku planu miejscowego linii zabudowy.

6. 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.

7. Ustala się zasady sytuowania i kształtowania nowej zabudowy, z zastrzeżeniem §14, na terenach oznaczonych symbolami MU, MN, MNU, U, RM:

1) wyznaczone nieprzekraczalną linią zabudowy budynki usytuować równolegle lub prostopadle do linii zabudowy usytuowanej od strony drogi; dopuszcza się odchylenie kierunku elewacji nowego budynku od oznaczonej na rysunku planu miejscowego linii zabudowy maksymalnie o 15 %;

2) w budynkach, usytuowanych zgodnie z obowiązującą linią zabudowy, dopuszcza się:

   a) cofnięcie maksymalnie o 3,5 m w głąb działki nie więcej niż 27 % szerokości elewacji frontowej budynku,

   b) lokalizację przejść i przejazdów bramowych;

3) ustala się następujące zasady kształtowania ścian elewacji budynków:

   a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych oraz usługowych: stosować tynkowe wykończenie ścian; dopuszcza się elewacje wykończone cegłą klinkierową, elementami drewnianymi, jak też innymi materiałami budownictwa tradycyjnego,

   b) wolnostojących obiektów gospodarczych z zastrzeżeniem pkt d: stosować, wykończenie materiałami tradycyjnymi, określonymi w pkt a; dopuszcza się obiekty drewniane,

   c) wolnostojących garaży lub wolnostojącego zespołu garaży boksowych, z zastrzeżeniem pkt. d: stosować wykończenie materiałami tradycyjnymi, określonymi w pkt a; dopuszcza się obiekty o konstrukcji szkieletowej ze ścianami warstwowymi wykończonymi tynkiem (tzw. ścianami otynkowanymi), w tym ściany jak w przenośnych garażach tynkowych; wyklucza się elewacje garaży wykończone blachą powlekaną lub ocynkowaną,

   d) wolnostojących obiektów gospodarczych na terenach RM1 – RM7 (terenach zabudowy zagrodowej): nie określa się;

   e) elewację budynków mieszkalnych, jak też mieszkalno-usługowych oraz usługowych, połączonych z garażem lub z częścią gospodarczą, ukształtować jednorodnie pod względem architektonicznym, zgodnie z zasadami określonymi w pkt a;

4) w rozwiązaniach architektonicznych wyklucza się:

a) lukarny i inne elementy architektonicznego ukształtowania dachów przewyższające lub równe wysokości kalenicy głównej budynku,

b) dachy o różnym nachyleniu głównych połaci dachu,

c) stosowanie na elewacji tworzyw sztucznych (np. siding) jako materiałów okładzinowych i paneli okładzinowych nie imitujących elewacji tynkowych lub tradycyjnych materiałów budowlanych;

5) w rozwiązaniach architektonicznych dopuszcza się:

a) okna połaciowe,

b) dachy pulpitowe i płaskie, w tym płaskie jako tarasy, w zakresie określonym w rozdziale 12,

c) przeszklone elewacje;

d) umieszczanie na dachu urządzeń płaskich (paneli fotowoltaicznych), wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (wykorzystujących energię promieniowania słonecznego); urządzenia sytuowane na dachach nie mogą naruszać kompozycji architektonicznej elewacji i dachów budynków, w tym kompozycji elewacji i dachów budynków zabytkowych;

6) dla budynków zlokalizowanych w obszarze objętym strefą ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia określone w §14;

7) wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry kształtowania zabudowy oraz zasady kształtowania zabudowy w zakresie materiałów pokrycia dachu i ich kolorystyki, jak też formy i geometrii dachu, określają ustalenia w rozdziale 12, z zastrzeżeniem §18.

8. Ustala się zasady sytuowania i kształtowania nowej zabudowy na terenach nie wymienionych w ust. 7:

1) wyznaczone nieprzekraczalną linią zabudowy budynki usytuować równolegle lub prostopadle do linii zabudowy usytuowanej od strony drogi, dopuszcza się odchylenie kierunku elewacji nowego budynku od oznaczonej na rysunku planu miejscowego linii zabudowy maksymalnie o:

a) na terenach oznaczonych symbolami U i US: 20^0,

b) na terenach pozostałych: 35^0;

2) stosować dachy płaskie (w tym tarasy) lub strome w zakresie określonym w rozdziale 12;

3) elewacje kształtować zarówno z udziałem materiałów budownictwa tradycyjnego (tynku, cegły klinkierowej, drewna), jak i z udziałem wszelkich współczesnych technik budowlanych (aktualnych w okresie realizacji planu), stosujących między innymi takie materiały elewacyjne, jak: szkło – występujące w formie systemowych przeszklonych elewacji lub ich fragmentów, drewno, materiały ceramiczne, płyty kamienne, blachy stalowe, w tym powlekane (w kolorystyce nawiązującej do historycznej kolorystyki budynków lub w kolorystyce zapewniającej integrację nowej zabudowy z elementami krajobrazem kulturowego wsi – w odcieniach stonowanych lub neutralnych), jak też elementy miedziane;

4) na pokrycie dachów dopuszcza się stosowanie dachówki ceramiczne, cementowej, materiału dachówkopodobnego, blachy płaskiej bądź powłok z tkanin membranowych; kolor pokrycia dachu: ceglasty (czerwony – nawiązujący do koloru dachówki ceramicznej), brązowy, beżowy, czarny lub kolor grafitowy (szary);

5) urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii (wykorzystujących energię promieniowania słonecznego) sytuować na dachach i na elewacjach, z uwzględnieniem zasad architektury i kompozycji architektonicznej;

6) wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry kształtowania zabudowy, określają ustalenia w rozdziale 12, z zastrzeżeniem §18.

9. Na terenach przeznaczonych pod lokalizacje budynków dopuszcza się lokalizacje indywidualnych urządzeń wytwarzających energię na własne potrzeby z odnawialnego źródła energii, o mocy nieprzekraczającej:

1) 50 kW – instalowane na terenach oznaczonych symbolami MU, MN, MNU, RM, ZC, W i K;

2) 100 kW – instalowane na pozostałych terenach.

10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy określa rozdział 9.

11. Granice terenów zamkniętych dla terenów kolejowych oznaczono na rysunku planu miejscowego.

12. Granica terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym jest tożsama z granicą obszaru objętego planem miejscowym.

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

1) adaptację, remonty, rozbudowę , przebudowę i nadbudowę istniejących obiektów,

2) zachowanie istniejących dachów, kątów nachylenia połaci i ich dotychczasowych pokryć, w tym kolorystyki, w przypadku remontu, przebudowy i rozbudowy budynków,

3) podniesienie wysokości elewacji, okapu i kalenicy budynków niezabytkowych (nadbudowę) pod warunkiem zachowania parametrów maksymalnej wysokości i geometrii dachu, określonych w rozdziale 12 oraz zasad kształtowania zabudowy określonych w planie miejscowym.

2. Minimalne wskaźniki intensywności zabudowy działek budowlanych z zabudową istniejącą, mogą być mniejsze od ustalonych w rozdziale 12, przypadku przebudowy, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy 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 15 %.

Rozdział 7.
Sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzanie i użytkowania terenu.

§ 19. 1. Na terenach objętych ustaleniami planu nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu, niż wynikającego z przepisów odrębnych, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Na terenach oznaczonych symbolami US1 – US4, ZP1 – ZP4 oraz U2 dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów pod potrzeby festynów i spotkań rekreacyjno-wypoczynkowych.

3. Tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów może obejmować wyłącznie przekrycia namiotowe (niepołączone trwale z gruntem), wiaty oraz urządzenia rozrywkowe – o maksymalnej wysokości 5 m.

4. Nie określa się terminu tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów, o których mowa w ust. 2.

Rozdział 8.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

§ 20. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż, z zastrzeżeniem pkt 3:

   a) dla zabudowy na terenach oznaczonych symbolami MN: 400 m^2,

   b) dla zabudowy na terenach oznaczonych symbolami MU, MNU i U: 800 m^2,

   c) dla zabudowy na terenach oznaczonych symbolami MW: 1000 m^2,

   d) dla zabudowy na terenach oznaczonych symbolami U: 600 m^2,

   e) dla zabudowy na terenach oznaczonych symbolami PU, US: 2000 m^2,

   f) dla zabudowy na terenach pozostałych: 50 m^2;

2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż, z zastrzeżeniem pkt. 3:

   a) dla zabudowy na terenach oznaczonych symbolami MN, MNU i U: 9 m,

   b) dla zabudowy na terenach oznaczonych symbolami MU, MW, U, RM, RUP, PU, US: 25 m,

   c) dla zabudowy na pozostałych terenach: 10 m;

3) dla działek przeznaczonych pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej i komunikacji powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 9 m^2, natomiast szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 4 m;

4) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale: od 75^0 do 105^0.

Rozdział 9.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

§ 21. 1. Na terenach oznaczonych symbolami ZC3 (tereny cmentarza), ZP1– ZP26 (tereny zieleni urządzonej), ZD1 – ZD3 (tereny ogrodów działowych), R1 – R35 (tereny rolnicze), WS1 (tereny wód powierzchniowych śródlądowych), EF1 i EF2 (tereny lokalizacji ogniw fotowoltaicznych do wytwarzania energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW), G3 i G4 (tereny infrastruktury technicznej – gazownictwo), KS1 – KS5 (tereny parkingów) ustala się zakaz lokalizacji budynków.

2. Zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, w tym dopuszczenia i ograniczenia w ich zagospodarowaniu i użytkowaniu, określone zostały w §54, §55, §56, §57, §58, §59, §61, §65, §70, §74 i §75.

3. Na rysunku planu miejscowego oznaczono:

1) pasy technologiczne linii elektroenergetycznych:

a) linii 110 kV,

b) linii 15 kV (napowietrzne i kablowe);

2) strefy kontrolowane:

a) gazociągu wysokiego ciśnienia DN250 PN 4,0 MPa,

b) gazociągu wysokiego ciśnienia DN200 PN 1,2 MPa.

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 granicę stref ochrony sanitarnej istniejących cmentarzy (oznaczonych symbolami ZC1, ZC2, ZC3) o szerokości 50 m i 150 m, z następującymi dla nich ustaleniami:

1) w strefie o szerokości 50 m od cmentarza wyklucza się lokalizację ujęć wody oraz lokalizację nowej zabudowy mieszkaniowej i zabudowy związanej z produkcją przechowywaniem lub sprzedażą żywności – zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) w strefie o szerokości 150 m od cmentarza (w pasie terenu pomiędzy strefą o szerokości 50 m i 150 m od cmentarza), wyklucza się lokalizację ujęć wody, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W obszarze planu miejscowego wyklucza się lokalizację elektrowni wiatrowych.

7. Na terenach oznaczonych symbolami: MN1.91, U6, PU1, P1, ZP4, ZP16–ZP20, ZL4, ZL6, ZL30, ZL31, ZL37, R1–R4, R20–R26, R32, R34, R35 wykluczyć zagospodarowanie zakłócające eksploatację linii kolejowej zlokalizowanej na terenach KK1 – KK4 (linia kolejowa nr 132– E30/CE30) oraz działanie urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także powodujące zagrożenie bezpieczeństwa ruchu kolejowego.

8. Zasady zagospodarowania terenów w sąsiedztwie linii kolejowej określają przepisy odrębne.

9. W obrębie planu miejscowego określono strefy zagrożenia związane z terenem naziemnego składu materiałów wybuchowych dla celów górniczych (500 m i 750 m) zlokalizowanego we wsi Kosorowice.

10. Granice stref, o której mowa w ust. 9, związane są z zagrożeniem wybuchem i zakazem zabudowy, w sposób określony w przepisach odrębnych.

11. W obszarze planu miejscowego obowiązują dodatkowo szczególne warunki i ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów, o których mowa w rozdziałach 2, 3, 4, 5, 6, 7, 10 i 12.

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. Układ powiązanych ze sobą dróg tworzą:

1) droga gówna ruchu przyspieszonego (KDGP1.1i KDGP1.2),

2) droga zbiorcza (KDZ2.1, KDZ2.2, KDZ2.3),

3) drogi lokalne (KDL3.1, KDL3.2, KDL4, KDL5.1, KDL5.2, KDL6.1, KDL6.2),

4) drogi dojazdowe (KDD7 – KDD27),

5) drogi wewnętrzne (KDW1 – KDW51).

3. Powiązania z układem zewnętrznym zapewniają drogi: KDGP1.1, KDGP1.2, KDZ2.1, KDZ2.2, KDZ2.3, KDL3.1 i KDL3.2, KDL4.

4. Szerokość dróg w liniach rozgraniczających określono w rozdziale 12.

5. W pasie drogowym dróg publicznych wymagane elementy przekroju drogowego i wyposażenia w zakresie elementów obsługi ruchu drogowego określają przepisy odrębne.

6. W pasie drogowym dopuszcza się lokalizację:

1) urządzeń, przewodów i sieci infrastruktury technicznej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

2) elementów zagospodarowania przestrzeni publicznej.

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

8. Przy przebudowie dróg w maksymalnym stopniu zachować istniejącą zieleń wysoką, zlokalizowaną w obrębie linii rozgraniczających.

9. Minimalne odległości usytuowania zabudowy od dróg określają ustalone na rysunku planu miejscowego i w rozdziale 12 linie zabudowy.

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

11. Na rysunku planu oznaczono tereny istniejącej linii kolejowej nr 132(E30/CE-30) relacji Bytom – Wrocław Główny (tereny: KK1–KK4, KK,KDZ1, KK,KDL1).

§ 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 jednorodzinnej (na terenach MN, MNU, MU, RM): 2 miejsca / stanowiska postojowe / 1 mieszkanie;

2) na potrzeby zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (na terenach MU, MW): 1,5 miejsca / stanowiska postojowego / 1 mieszkanie;

3) na potrzeby zabudowy mieszkaniowej (na terenach U): 1 miejsce / stanowisko postojowe / 2 mieszkania;

4) na potrzeby zabudowy usługowej (na terenach MU i MNU): 2 miejsca / stanowiska postojowe / 100 m^2 p.u.;

5) na potrzeby zabudowy usługowej (na terenach U i US): 3 miejsca / stanowiska postojowe / 100 m^2 p.u., w tym 2 miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

6) na potrzeby zabudowy usługowej (na terenach PU): 3 miejsca / stanowiska postojowe / 100 m^2 p.u. – lecz nie mniej niż 2, w tym 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

7) na potrzeby zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów: 1 miejsce / stanowisko postojowe / 4 stanowiska pracy – lecz nie mniej niż 2, w tym 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

8) na potrzeby zabudowy na terenach EF, PG: 1 miejsce / stanowisko postojowe / 4 stanowiska pracy – lecz nie mniej niż 2, w tym 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

9) na potrzeby zabudowy na terenach RUP: 1 miejsce / stanowisko postojowe / 4 stanowiska pracy, w tym 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

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

4. Dla terenów, dla których nie określono minimalnej ilość miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zapewnić w minimalnych ilościach, analogicznych jak wskazano w przepisach odrębnych.

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

1) tereny dróg – oznaczone symbolem KDZ, KDL, KDD, KDW na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

2) tereny oznaczone symbolem ZP, US oraz R na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

3) tereny lasów – oznaczone symbolem ZL, z wykorzystaniem wewnętrznych dróg leśnych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 25. 1. Ustala się ogólne 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 (zakładowych) oczyszczalniach ścieków, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – 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 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 telekomunikacyjną za pośrednictwem sieci telekomunikacyjnej przedsiębiorstw telekomunikacyjnych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

7) ogrzewanie obiektów w oparciu o indywidualne lub grupowe instalacje grzewcze; w zakresie funkcjonowania i eksploatacji instalacji grzewczych, w których następuje spalanie paliw, obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych.

2. Gospodarkę odpadami rozwiązać zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych i w planie miejscowym. Zasady lokalizowania miejsc wstępnego magazynowania odpadów (czasowego gromadzenia odpadów stałych) na działkach budowlanych określają przepisy odrębne.

3. Wyklucza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na tereny kolejowe (oznaczone symbolami KK1 – KK4, KK,KDZ1, KK,KDL1) oraz korzystania z kolejowych urządzeń odwadniających.

4. Dopuszcza się zasilanie zabudowy w energię z indywidualnych urządzeń wytwarzających energię elektryczną lub ciepło z odnawialnego źródła energii o mocy nieprzekraczającej 50 kW lub 100 kW, zgodnie z zasadami określonymi w planie i w przepisach 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 obrębie terenów publicznych oraz w liniach rozgraniczających dróg publicznych i 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 ich centralne położenie względem obciążenia, swobodny dojazd od drogi publicznej,

   d) odległości obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej od dróg (od krawędzi jezdni) i od zabudowy 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 liniami rozgraniczającymi terenach, oznaczonych symbolami E, G, W, K, T i KK:

1) obiektów i urządzeń umieszczanych na terenie, z wyjątkiem masztów i słupów:

   a) na terenach położonych w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego: 2,5 m, z zastrzeżeniem, że poza obszarem wyznaczonym linią zabudowy – między krawędzią jezdni a linią zabudowy, nie mogą przekroczyć 1,3 m;

   b) na pozostałych terenach określonych w planie: w obszarze wyznaczonym linią zabudowy: 3,5 m, z zastrzeżeniem, że poza obszarem wyznaczonym linią zabudowy – między krawędzią jezdni a linią zabudowy, nie mogą przekroczyć 1,6 m;

2) masztów i słupów, w tym oświetlenia (łącznie z umieszczanymi na nich urządzeniami technicznymi):

   a) na terenach położonych w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego: 9 m,

   b) na terenach położonych poza strefą ochrony konserwatorskiej na terenach oznaczonych symbolami MU, MN, MNU, RM, U, MW, ZC i ZP oraz KDW: 11 m,

   c) na pozostałych terenach nie określonych w pkt a i b – nie określa się.

§ 27. 1. Na rysunku planu miejscowego oznaczono:

1) dwie linie elektroenergetyczne o napięciu 110 kV, dla których obowiązuje pas technologiczny o szerokości od 80 m do 95 m, tj. po od 20 m do 24 m od osi każdej linii w obu kierunkach;

2) linie elektroenergetyczne o napięciu 15 kV, dla których obowiązują pasy technologiczne o szerokości 15 m, tj. po 7,5 m od osi każdej linii w obu kierunkach;

3) linie elektroenergetyczne kablowe o napięciu 15 kV (istniejące i projektowane), dla których obowiązują pasy technologiczne o szerokości 3 m, tj. po 1,5 m od osi każdej linii w obu kierunkach;

4) gazociąg wysokiego ciśnienia DN250 PN4,0 MPa wraz ze strefą kontrolowaną o szerokości:

a) związaną z terenem U8: 50 m (od osi: na terenie U8 –35 m, na pozostałych terenach –15 m),

b) związaną z terenami MN: 35 m (od osi: na terenach MN –20 m, na pozostałych –15 m),

c) na pozostałych terenach: 30 m, tj. po 15 m od osi gazociągu;

5) gazociąg wysokiego ciśnienia DN200 PN1,2 MPa wraz ze strefą kontrolowaną o szerokości 6 m, tj. po 3 m od osi gazociągu;

6) gazociąg niskiego ciśnienia DN90 PN0,3 MPa.

2. W pasach technologicznych linii elektroenergetycznych 110 kV i 15 kV ustala się zakaz lokalizacji nowych budynków, sadzenia drzew oraz zagospodarowania nie zapewniającego dostępności, bezpieczeństwa i technicznych warunków eksploatacji linii, w tym dostępności do stanowisk słupowych. Dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków pod warunkiem zachowania wymagań określonych w przepisach odrębnych dotyczących dopuszczalnego natężenia pola elektrycznego oraz poziomu hałasu emitowanego przez te linie.

3. W strefach kontrolowanych gazociągów wysokiego ciśnienia ustala się zakaz lokalizacji budynków oraz zagospodarowania nie zapewniającego bezpieczeństwa, dostępności, trwałości i prawidłowej eksploatacji gazociągów. Wymagane dla zachowania bezpieczeństwa gazociągów odległości zabudowy, określają przepisy odrębne.

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

2) pozostałych terenów w wysokości 30 %.

Rozdział 12.
Ustalenia szczegółowe dla terenów.

§ 29. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami MU1 – MU20 ustala się następujące przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa, 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: 0,10 – 0,80;

2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,40;

3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 25 %;

4) dach: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowy, czterospadowy lub wielospadowy; dopuszcza się dach pulpitowy i płaski (w tym jako taras) na powierzchni nie przekraczającej 30 % powierzchni zabudowy obejmującej wszystkie budynki zlokalizowane w obrębie działki budowlanej, w tym budynki gospodarcze i garaże;

5) kąt nachylenia połaci: dachu stromego dwuspadowego bądź czterospadowego: 35^0 – 45^0; dachu pulpitowego: 12^0 – 40^0;

6) materiał pokrycie dachu: dachówka ceramiczna lub cementowa, na dachach pulpitowych dopuszcza się materiał dachówkopodobny;

7) kolor materiału pokrycia dachu: ceglasty (czerwony – nawiązujący do koloru dachówki ceramicznej), brązowy lub kolor grafitowy (szary);

8) maksymalna wysokość kalenicy: 12 m;

9) maksymalna wysokość elewacji: z dachem pulpitowym: 5 m, z dachem płaskim: 4 m;

10) maksymalna wysokość budowli i urządzeń rolniczych, w tym silosów: 9 m;

11) wysokość usytuowania poziomu parteru, liczona od średniego poziomu terenu przy obiekcie: od 0,30 m do 1,20 m, dla budynków gospodarczych i usługowych: nie określa się

12) maksymalna szerokość elewacji wzdłuż frontu działki: budynku usytuowanego kalenicowo: 25 m, budynku usytuowanego szczytowo: 12 m;

13) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane od linii rozgraniczających w odległości od 0 m do 56 m.

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

§ 30. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami MN1.1 – MN1.96 ustala się następujące przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa nieuciążliwa, infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa;

3) usługi dopuszcza się wyłącznie w wydzielonych lokalach użytkowych (wbudowanych w budynek mieszkalny) o powierzchni określonej w przepisach odrębnych.

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 – 0,60;

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, czterospadowy lub wielospadowy; dopuszcza się dach pulpitowy i płaski (w tym jako taras) na powierzchni nie przekraczającej 35% powierzchni zabudowy obejmującej wszystkie budynki zlokalizowane w obrębie działki budowlanej, w tym budynki gospodarcze i garaże;

5) kąt nachylenia połaci: dachu stromego (dwuspadowego, wielospadowego, czterospadowego): 35^0 – 45^0; dachu pulpitowego: 12^0 – 40^0;

6) materiał pokrycie dachu: dachówka ceramiczna lub cementowa, dopuszcza się materiał dachówkopodobny;

7) kolor materiału pokrycia dachu: ceglasty (czerwony – nawiązujący do koloru dachówki ceramicznej), brązowy lub kolor grafitowy (szary);

8) maksymalna wysokość kalenicy: 11 m;

9) maksymalna wysokość elewacji: z dachem pulpitowym: 5 m, z dachem płaskim: 3,5 m;

10) wysokość usytuowania poziomu parteru, liczona od średniego poziomu terenu przy obiekcie: od 0,30 m do 1,20 m; dla budynków gospodarczych i garaży: nie określa się;

11) maksymalna szerokość elewacji budynku mieszkalnego wzdłuż frontu działki: budynku usytuowanego kalenicowo: 25 m, budynku usytuowanego szczytowo: 15 m;

12) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane od linii rozgraniczających w odległości od 0 m do 103 m.

§ 31. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami MN2.1 – MN2.22 ustala się następujące przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa nieuciążliwa, infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa;

3) usługi dopuszcza się wyłącznie w wydzielonych lokalach użytkowych (wbudowanych w budynek mieszkalny) o powierzchni określonej w przepisach odrębnych.

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 – 0,50;

2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,30;

3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 40 %;

4) dach: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowy, czterospadowy lub wielospadowy; dopuszcza się dach pulpitowy bądź płaski (w tym jako taras) na powierzchni nie przekraczającej 50 % powierzchni zabudowy obejmującej wszystkie budynki zlokalizowane w obrębie działki budowlanej, w tym budynki gospodarcze i garaże;

5) kąt nachylenia połaci: dachu stromego (dwuspadowego, czterospadowego, wielospadowego): 35^0 – 45^0; dachu pulpitowego: 12^0 – 40^0;

6) materiał pokrycie dachu: dachówka ceramiczna lub cementowa, dopuszcza się materiał dachówkopodobny;

7) kolor materiału pokrycia dachu: ceglasty (czerwony – nawiązujący do koloru dachówki ceramicznej), brązowy, czarny lub kolor grafitowy (szary); dopuszcza się łupek;

8) maksymalna wysokość kalenicy: 10 m;

9) maksymalna wysokość elewacji: z dachem pulpitowym: 5 m, z dachem płaskim: 4,5 m;

10) maksymalna wysokość usytuowania poziomu parteru, liczona od średniego poziomu terenu przy obiekcie: 1,20 m;

11) maksymalna szerokość elewacji wzdłuż frontu działki: budynku usytuowanego kalenicowo: 25 m, budynku usytuowanego szczytowo: 15 m;

12) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane od linii rozgraniczających w odległości od 5 m do 92 m.

§ 32. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami MNU1 – MNU11 ustala się następujące przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej;

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: 0,05 – 0,50;

2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,35;

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

4) dach: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowy, czterospadowy lub wielospadowy; dopuszcza się dach pulpitowy bądź płaski (w tym jako taras) na powierzchni nie przekraczającej 50 % powierzchni zabudowy obejmującej wszystkie budynki zlokalizowane w obrębie działki budowlanej, w tym budynki gospodarcze i garaże;

5) kąt nachylenia połaci: dachu stromego (dwuspadowego, wielospadowego): 30^0 – 45^0; dachu pulpitowego: 12^0 – 45^0;

6) materiał pokrycie dachu: dachówka ceramiczna lub cementowa, dopuszcza się materiał dachówkopodobny;

7) kolor materiału pokrycia dachu: ceglasty (czerwony – nawiązujący do koloru dachówki ceramicznej), brązowy, czarny lub kolor grafitowy (szary);

8) maksymalna wysokość kalenicy: 11 m;

9) maksymalna wysokość elewacji: z dachem pulpitowym: 5 m, z dachem płaskim: 4,5 m;

10) maksymalna wysokość usytuowania poziomu parteru, liczona od średniego poziomu terenu przy obiekcie: 1,20 m;

11) maksymalna szerokość elewacji wzdłuż frontu działki: budynku usytuowanego kalenicowo: 35 m, budynku usytuowanego szczytowo: 15 m;

12) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane od linii rozgraniczających w odległości od 0 m do 40 m.

§ 33. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami RM1 – RM7 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: 0,05 – 0,60;

2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,40;

3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 25 %;

4) dach: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowy, czterospadowy lub wielospadowy; dopuszcza się dach pulpitowy i płaski (w tym jako taras) na powierzchni nie przekraczającej 40 % powierzchni zabudowy obejmującej wszystkie budynki zlokalizowane w obrębie działki budowlanej, w tym budynki gospodarcze i garaże;

5) kąt nachylenia połaci dachu stromego (dwuspadowego, czterospadowego): 30^0 – 45^0; dachu pulpitowego: 12^0 – 40^0;

6) materiał pokrycie dachu: dachówka ceramiczna lub cementowa, dopuszcza się materiał dachówkopodobny;

7) kolor materiału pokrycia dachu: ceglasty (czerwony – nawiązujący do koloru dachówki ceramicznej), brązowy lub kolor grafitowy (szary);

8) maksymalna wysokość kalenicy: 12 m;

9) maksymalna wysokość elewacji: z dachem pulpitowym: 6 m, z dachem płaskim: 4,5 m;

10) maksymalna wysokość budowli i urządzeń rolniczych, w tym silosów: 12 m;

11) maksymalna wysokość usytuowania poziomu parteru budynku mieszkalnego, liczona od średniego poziomu terenu przy obiekcie: 1,20 m;

12) maksymalna szerokość elewacji wzdłuż frontu działki: budynku usytuowanego kalenicowo: 30 m, budynku usytuowanego szczytowo: 12 m;

13) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane od linii rozgraniczających w odległości od 0 m do 16 m.

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

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usługowej;

2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna;

3) usługi wyłącznie w zakresie obejmującym działalność określoną w §2 pkt 5 lit. o.

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

1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,30 – 0,50;

2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,45;

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

4) dach (układ dachu i jego geometria): istniejący do zachowania;

5) maksymalna wysokość kalenicy, okapu i wieży kościelnej – istniejąca do zachowania.

§ 35. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem U2 ustala się następujące przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usługowej;

2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa, 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: 0,00 – 0,60;

2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,40;

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

4) dach (układ dachu i jego geometria): istniejący do zachowania;

5) kolor materiału pokrycia dachu: ceglasty, czerwony (nawiązujący do koloru dachówki ceramicznej) lub brązowy;

6) maksymalna wysokość kalenicy i okapu lub elewacji – istniejąca do zachowania;

7) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane od linii rozgraniczających w odległości od 0 m do 51 m.

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

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej;

2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna;

3) usługi wyłącznie w zakresie obejmującym działalność określoną w §5 ust. 9 pkt 1 lit. a, h, i, m, n.

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 – 1,00;

2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,40;

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

4) dach (układ dachu i jego geometria): istniejący do zachowania;

5) kolor materiału pokrycia dachu: ceglasty (czerwony – nawiązujący do koloru dachówki ceramicznej), brązowy lub grafitowy (szary);

6) maksymalna wysokość okapu i kalenicy: istniejąca, do zachowania;

7) maksymalna wysokość budowli i urządzeń sportu i rekreacji: 4,5 m;

8) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane od linii rozgraniczających w odległości od 0 m do 20 m.

§ 37. 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;

3) usługi wyłącznie w zakresie obejmującym działalność określoną w §5 ust. 9 pkt 1 lit. a, h, i, m, n.

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: 0,10 – 1,20;

2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,40;

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

4) dach: istniejący do zachowania;

5) maksymalna wysokość elewacji / attyki – istniejąca do zachowania;

6) maksymalna wysokość budowli i urządzeń sportu i rekreacji: 5,5 m;

7) linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowana od linii rozgraniczającej w odległości od 6 m do 7 m.

§ 38. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem U6 ustala się następujące przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usługowej;

2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleń urządzona;

3) usługi wyłącznie w zakresie obejmującym działalność określoną w §5 ust. 9 pkt 1 lit. a.

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: 0,08 – 0,95;

2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,45;

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

4) dach (układ dachu i jego geometria): istniejący do zachowania;

5) maksymalna wysokość kalenicy i okapu– istniejąca do zachowania;

6) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane od linii rozgraniczających w odległości od 7 m do 12 m.

§ 39. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem U7 ustala się następujące przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usługowej;

2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona, infrastruktura techniczna;

3) usługi wyłącznie w zakresie obejmującym działalność określoną w §5 ust. 9 pkt 1 lit. a, h, i, m.

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 – 0,45;

2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,20;

3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 25 %;

4) dach: istniejący do zachowania;

5) maksymalna wysokość elewacji / attyki: istniejąca, do zachowania;

6) maksymalna wysokość budowli i urządzeń sportu i rekreacji: 4,5 m;

7) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane od linii rozgraniczających w odległości od 10 m do 16 m.

§ 40. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem U8 ustala się następujące przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usługowej;

2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona, infrastruktura techniczna;

3) usługi wyłącznie w zakresie obejmującym działalność określoną w §5 ust. 9 pkt 1 lit. a, h, i, m.

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: 0,10 – 0,60;

2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,20;

3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 35 %;

4) dach (układ dachu i jego geometria):istniejący do zachowania;

5) kolor materiału pokrycia dachu: ceglasty (czerwony – nawiązujący do koloru dachówki ceramicznej);

6) maksymalna wysokość okapu i kalenicy: istniejąca, do zachowania;

7) maksymalna wysokość budowli i urządzeń sportu i rekreacji: 2,5 m;

8) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane od linii rozgraniczających w odległości od 11 m do 32 m.

§ 41. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem U9 ustala się następujące przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usługowej;

2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa – wyłącznie istniejąca, 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: 0,15 – 1,00;

2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,60;

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

4) dach (układ dachu i jego geometria): istniejący do zachowania;

5) kolor materiału pokrycia dachu: ceglasty (czerwony – nawiązujący do koloru dachówki ceramicznej);

6) maksymalna wysokość okapu i kalenicy: istniejąca, do zachowania;

7) maksymalna wysokość usytuowanie poziomu parteru, liczone od średniego poziomu terenu przy obiekcie: 0,75 m;

8) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane od linii rozgraniczających w odległości od 2 m do 10 m.

§ 42. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem U10 – U14 ustala się następujące przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej;

2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa – wyłącznie istniejąca, 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: 0,15 – 1,00;

2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,60;

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

4) dach: płaski –istniejący do zachowania;

5) maksymalna wysokość elewacji / attyki: istniejąca, do zachowania;

6) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane od linii rozgraniczających w odległości od 0 m do 51 m.

§ 43. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem U15 – U19 ustala się następujące przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej;

2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.

2. Ustala się następujące zasady lokalizacji zabudowy mieszkaniowej:

1) zabudowę mieszkaniową realizować wyłącznie w formie lokalu wbudowanego w budynek usługowy;

2) lokal mieszkaniowy w obrębie działki budowlanej może zajmować nie więcej niż 35 % powierzchni całkowitej budynku usługowego;

3) wyklucza się zabudowę mieszkaniową w budynkach wolnostojących.

3. 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 – 0,90;

2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,60;

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

4) dach (układ dachu i jego geometria): istniejący do zachowania;

5) kolor materiału pokrycia dachu: ceglasty (czerwony – nawiązujący do koloru dachówki ceramicznej), brązowy lub grafitowy (szary);

6) maksymalna wysokość okapu i kalenicy: istniejąca, do zachowania;

7) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane od linii rozgraniczających w odległości od 0 m do 25 m.

§ 44. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem U20 ustala się następujące przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usługowej;

2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleń rządzona.

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: 0,10 – 0,90;

2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,50;

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

4) dach: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowy lub czterospadowy; dopuszcza się dach płaski na powierzchni nie przekraczającej 25 % powierzchni zabudowy budynków w obrębie działki budowlanej;

5) kąt nachylenia połaci dachu stromego (dwuspadowego, czterospadowego): 30^0 – 45^0;

6) materiał pokrycie dachu stromego: dachówka ceramiczna lub cementowa, dopuszcza się materiał dachówkopodobny;

7) kolor materiału pokrycia dachu stromego: ceglasty (czerwony – nawiązujący do koloru dachówki ceramicznej);

8) maksymalna wysokość kalenicy: 14 m;

9) maksymalna wysokość elewacji (z dachem płaskim): 7,5 m;

10) maksymalna szerokość elewacji wzdłuż frontu działki: 30 m;

11) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane od linii rozgraniczających w odległości od 7 m do 50 m.

§ 45. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami U21 – U34 ustala się następujące przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej;

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 – 0,90;

2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,50;

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

4) dach: stromy (dwuspadowy, czterospadowy lub wielospadowy), dopuszcza się dach płaski;

5) kąt nachylenia połaci dachu stromego: 18^0 – 45^0;

6) materiał pokrycie dachu stromego: dachówka ceramiczna lub cementowa, dopuszcza się materiał dachówkopodobny; na terenie U34 dopuszcza się przekrycia z tkanin membranowych;

7) kolor materiału pokrycia dachu stromego: ceglasty (czerwony – nawiązujący do koloru dachówki ceramicznej), brązowy, beżowy, czarny lub kolor grafitowy (szary);

8) maksymalna wysokość kalenicy:

a) na terenach U21 – U28: 11 m,

b) na terenach U29 – U32: 15 m,

c) na terenach U33 – U34: 13 m;

9) maksymalna wysokość elewacji:

a) na terenach U21 – U28: 7 m,

b) na terenach U29 – U34: 8,5 m;

10) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane od linii rozgraniczających w odległości od 0 m do 25 m.

§ 46. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami MW1 i MW2 ustala się następujące przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa, budowle i urządzenia sportu i rekreacji, infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa;

3) usługi mogą zajmować nie więcej niż 15 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego.

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 – 2,50;

2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,50;

3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 25 %;

4) dach: płaski;

5) maksymalna wysokość elewacji / attyki budynku mieszkalnego: istniejąca, do zachowania;

6) maksymalna wysokość elewacji lub attyki budynku mieszkalnego:

a) na terenie MW1: 16 m,

b) na terenie MW2: 13 m;

7) maksymalna wysokość elewacji garaży: 3,5 m;

8) maksymalna wysokość budowli oraz urządzeń sportu i rekreacji: 3,5 m;

9) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane od linii rozgraniczających w odległości od 1 m do 82 m.

§ 47. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem MW3 ustala się następujące przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa, budowle i urządzenia sportu i rekreacji, infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa;

3) usługi mogą zajmować nie więcej niż 15 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego.

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: 0,20 – 2,50;

2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,50;

3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 25 %;

4) dach (układ dachu i jego geometria): istniejący do zachowania;

5) kolor materiału pokrycia dachu: ceglasty (czerwony – nawiązujący do koloru dachówki ceramicznej);

6) maksymalna wysokość okapu i kalenicy: istniejąca, do zachowania;

7) maksymalna wysokość elewacji garaży: 3,5 m;

8) maksymalna wysokość budowli oraz urządzeń sportu i rekreacji: 3,5 m;

9) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane od linii rozgraniczających w odległości od 3 m do 56 m.

§ 48. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem P1 ustala się następujące przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe: teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;

2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa, obiekty i urządzenia tymczasowego magazynowania i zbierania odpadów (PSZOK), 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: 0,00 – 0,80;

2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,80;

3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 15 %;

4) dach: płaski; dopuszcza się dachy stromy;

5) kąt nachylenia połaci dachu: 0^0 – 50^0;

6) materiał pokrycia dachu stromego i jego kolorystykę określa §17;

7) maksymalna wysokość elewacji / attyki lub okapu: 35 m;

8) maksymalna wysokość budowli przemysłowych oraz instalacji przemysłowych i urządzeń technicznych: 60 m;

9) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane od linii rozgraniczających w odległości od 4 m do 80 m.

§ 49. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami PU1 i PU2 ustala się następujące przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy produkcyjno-usługowej;

2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona, 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 – 0,90;

2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,60;

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

4) dach: płaski; dopuszcza się dach stromy;

5) kąt nachylenia połaci dachu stromego: 18^0 – 35^0;

6) materiał pokrycia dachu stromego i jego kolorystykę określa §17;

7) maksymalna wysokość elewacji / attyki: 8,5 m;

8) maksymalna wysokość kalenicy: 12 m;

9) maksymalna wysokość budowli przemysłowych oraz instalacji przemysłowych i urządzeń technicznych: 12 m;

10) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane od linii rozgraniczających w odległości od 0 m do 22 m.

§ 50. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami PU3 – PU12 ustala się następujące przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy produkcyjno-usługowej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) na terenie PU3: infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa, obiekty i urządzenia tymczasowego magazynowania i zbierania odpadów, zieleń urządzona,

b) na terenach PU4 – PU12: infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa, 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 – 0,60;

2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,60;

3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 15 %;

4) dach: płaski; dopuszcza się dach stromy;

5) kąt nachylenia połaci dachu stromego: 18^0 – 35^0;

6) materiał pokrycia dachu i jego kolorystykę określa §17;

7) maksymalna wysokość elewacji / attyki lub okapu:

a) na terenach PU3 – PU8: 9 m,

b) na terenach PU9 – PU12: 12 m;

8) maksymalna wysokość budowli przemysłowych oraz instalacji przemysłowych i urządzeń technicznych: 18 m;

9) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane od linii rozgraniczających w odległości od 5 m do 80 m.

§ 51. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami RUP1 – RUP8 ustala się następujące przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe: teren obsługi i produkcji rolnej;

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 – 0,40;

2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,40;

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

4) dach: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowy, bądź czterospadowy; dopuszcza się dach płaski;

5) kąt nachylenia połaci dachu stromego: 18^0 – 45^0;

6) materiał pokrycia dachu i jego kolorystykę określa §17;

7) maksymalna wysokość kalenicy: 11 m;

8) maksymalna wysokość elewacji / attyki: 6,5 m;

9) maksymalna wysokość budowli i urządzeń rolniczych, w tym silosów:

a) na terenach RUP1 – RUP2: 12 m;

b) na terenach RUP3 – RUP8: 15 m;

10) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane od linii rozgraniczających w odległości od 6 m do 110 m.

§ 52. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami US1 – US4 ustala się następujące przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny sportu i rekreacji;

2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa, 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: 0,00 – 0,30;

2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,30;

3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 30 %;

4) dach: stromy lub płaski;

5) kąt nachylenia połaci dachu stromego: 18^0 – 45^0;

6) materiał pokrycia dachu i jego kolorystykę określa §17;

7) maksymalna wysokość elewacji / attyki lub okapu budynków oraz budowli i urządzeń sportu i rekreacji:

a) na terenie US1: 15 m,

b) na terenie US2: 15 m,

c) na terenie US3: 9 m,

d) na terenie US4: 9 m;

8) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane od linii rozgraniczających w odległości od 5 m do 47 m.

3. Tereny oznaczone symbolami US1 – US4 stanowią obszar przestrzeni publicznej, o której mowa w rozdziale 5.

§ 53. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami ZC1 i ZC2 ustala się następujące przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny cmentarza;

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: 0,00 – 0,10;

2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,10;

3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 30 %;

4) dach:

a) na terenie ZC1: istniejący do zachowania,

b) na terenie ZC2: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowy, czterospadowy lub wielospadowy;

5) kąt nachylenia połaci dachu stromego:

a) na terenie ZC1: istniejący do zachowania,

b) na terenie ZC2: 20^0 – 45^0;

6) materiał pokrycia dachu i jego kolorystykę określa §17;

7) maksymalna wysokość elewacji / attyki lub okapu:

a) na terenie ZC1: istniejąca do zachowania,

b) na terenie ZC2: 8 m;

8) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane od linii rozgraniczających w odległości 3 m.

§ 54. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem ZC3 ustala się następujące przeznaczenie: teren cmentarza.

2. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenu:

1) ustala się zakaz lokalizacji budynków;

2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 50 %;

3) ochronie podlegają istniejące / historyczne elementy zagospodarowania terenu.

§ 55. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami ZP1 – ZP26 ustala się następujące przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) terenów ZP1 – ZP4: infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa, budowle, wiaty i urządzenia sportu i rekreacji, budowle, wiaty i urządzenia ogródków gastronomicznych,

b) terenów ZP5 – ZP8: infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa, budowle i urządzenia sportu i rekreacji,

c) terenów ZP9 – ZP26: infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa, budowle i urządzenia sportu i rekreacji.

d) kąt nachylenia połaci dachu: 0^0 – 45^0.

2. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) ustala się zakaz lokalizacji budynków;

2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej:

a) na terenach ZP1 – ZP4: 55 %,

b) na terenach ZP5 – ZP8: 65 %,

c) na terenach ZP9 – ZP26: 75 %;

3) maksymalna wysokość budowli i urządzeń sportu i rekreacji:

a) na terenach ZP1 – ZP4: 5 m,

b) na terenach ZP5– ZP8: 3 m,

c) na terenach ZP9 – ZP26: 1,5 m;

4) maksymalna wysokość wiat (zadaszeń)i urządzeń gastronomi na terenach ZP1 – ZP4: 5 m.

3. Tereny oznaczone symbolami ZP1– ZP8 stanowią obszar przestrzeni publicznej, o której mowa w rozdziale 5.

§ 56. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami ZD1 – ZD3 ustala się następujące przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny ogrodów działkowych;

2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa, budowle i urządzenia sportu i rekreacji.

2. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) ustala się zakaz lokalizacji budynków, z wyjątkiem altan;

2) parametry altan określają przepisy odrębne;

3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 70 %;

4) maksymalna wysokość urządzeń sportu i rekreacji: 3 m;

5) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane od linii rozgraniczających w odległości od 4 m do 10 m.

§ 57. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami R1 – R29 ustala się następujące przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze;

2) przeznaczenie uzupełniające terenu: wody powierzchniowe śródlądowe, lasy, infrastruktura techniczna – sieci podziemne, naziemne wyłącznie zgodnie z warunkami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, infrastruktura drogowa, urządzenia służące produkcji rolnej.

2. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) ustala się zakaz lokalizacji budynków;

2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach terenu: 95 %;

3) maksymalna wysokość urządzeń służących produkcji rolnej: 4,0 m.

§ 58. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami R30 – R33 ustala się następujące przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze;

2) przeznaczenie uzupełniające: wody powierzchniowe śródlądowe, infrastruktura techniczna – sieci podziemne, naziemne wyłącznie zgodnie z warunkami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

2. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) ustala się zakaz lokalizacji budynków oraz budowli i urządzeń służących produkcji rolnej;

2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach terenu: 98 %.

§ 59. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami R34 i R35 ustala się następujące przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze;

2) przeznaczenie uzupełniające: wody powierzchniowe śródlądowe, infrastruktura techniczna – sieci podziemne, naziemne wyłącznie zgodnie z warunkami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach terenu: 95 %;

2) ustala się zakaz lokalizacji:

a) budynków oraz budowli i urządzeń służących produkcji rolnej,

b) budowli i urządzeń infrastruktury technicznej wykluczonych w przepisach odrębnych w pasie terenu pod przyszłą budowę drogi (drogi klasy zbiorczej – Z).

§ 60. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami ZL1 – ZL42 ustala się następujące przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny lasów,

2) przeznaczenie uzupełniające: wody powierzchniowe śródlądowe.

2. Zasady zagospodarowania oraz kategorię ochronności lasu, określa ustawa o lasach oraz Plan Urządzenia Lasu.

§ 61. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem WS1 ustala się następujące przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe: teren wód powierzchniowych śródlądowych;

2) przeznaczenie uzupełniające: tereny rolnicze, zieleń nieurządzona.

2. Ustala się zakaz lokalizacji budynków.

§ 62. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami KK1 – KK4 ustala się następujące przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny kolejowe (linia kolejowa nr 132);

2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa.

2. Intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,0 – 0,95.

3. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 0,01 %.

4. Maksymalna wysokość zabudowy: 55 m.

5. Zasady lokalizacji obiektów budowlanych określają przepisy odrębne.

6. Granice terenów zamkniętych oznaczono na rysunku planu.

7. Dopuszcza się przebudowę, odbudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejącej zabudowy oraz nowych budynków, budowli i urządzeń technicznych służących do prowadzenia ruchu kolejowego.

§ 63. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem KK,KDZ1 ustala się następujące przeznaczenie: teren kolejowy (linia kolejowa nr 132), teren drogi publicznej klasy zbiorczej (Z1/2).

2. Minimalna szerokość korony drogi zbiorczej: 8 m.

3. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 5 %.

4. Maksymalna wysokość zabudowy: 35 m.

5. Zasady lokalizacji obiektów budowlanych określają przepisy odrębne.

6. Granice terenów zamkniętych oznaczono na rysunku planu.

§ 64. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem KK,KDL1 ustala się następujące przeznaczenie: teren kolejowy (linia kolejowa nr 132), teren drogi publicznej klasy lokalnej (L1/2).

2. Minimalna szerokość korony drogi zbiorczej: 7 m.

3. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 5 %.

4. Maksymalna wysokość zabudowy: 35 m.

5. Zasady lokalizacji obiektów budowlanych określają przepisy odrębne.

6. Granice terenów zamkniętych oznaczono na rysunku planu.

§ 65. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami EF1 i EF2 ustala się następujące przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe: teren lokalizacji ogniw fotowoltaicznych do wytwarzania energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW;

2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, techniczna obsługa ogniw fotowoltaicznych, infrastruktura drogowa.

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

1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 30 %;

2) maksymalna wysokość budowli i urządzeń do wytwarzania energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii: 6 m.

§ 66. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem E1 ustala się następujące przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe: teren E1: teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka (stacja transformatorowa „Tarnów Opolski TA03” 110 kV/15 kV),

2) przeznaczenie uzupełniające: 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: 0,00 – 0,50;

2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,50;

3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 10 %;

4) maksymalna wysokość okapu / elewacji lub attyki: 8 m;

5) maksymalna wysokość budowli i urządzeń elektroenergetyki: 15 m;

6) kąt nachylenia połaci dachu: $0^0 – 45^0$.

§ 67. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem E2 ustala się następujące przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka (wieżowa stacja transformatorowa);

2) przeznaczenie uzupełniające: 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: 0,10 – 0,30;

2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,15;

3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 30 %;

4) dach (układ dachu i jego geometria): istniejący do zachowania;

5) maksymalna wysokość kalenicy: istniejąca, do zachowania;

6) linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego usytuowana od linii rozgraniczających w odległości od 1 m do 2 m.

§ 68. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami E3– E10 ustala się następujące przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;

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 – 0,50;

2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,50;

3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 5 %;

4) maksymalna wysokość okapu / elewacji lub attyki: 4 m;

5) maksymalna wysokość elewacji budowli i urządzeń elektroenergetyki: 10 m;

6) kąt nachylenia połaci dachu: $0^0 – 45^0$;

7) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane od linii rozgraniczających w odległości od 1 m do 18 m.

§ 69. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami G1 i G2 ustala się następujące przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny infrastruktury technicznej – gazownictwo (stacja gazowa redukcyjno-pomiarowa);

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 – 0,40;

2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,40;

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

4) maksymalna wysokość okapu / elewacji lub attyki: 4 m;

5) maksymalna wysokość budowli i urządzeń gazowniczych: 4 m;

6) kąt nachylenia połaci dachu: 0^0 – 40^0;

7) linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowana od linii rozgraniczającej w odległości 22 m.

§ 70. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami G3 i G4 ustala się następujące przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny infrastruktury technicznej – gazownictwo;

2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona.

2. Ustala się zakaz lokalizacji budynków.

§ 71. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem W1 ustala się następujące przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury technicznej – wodociągi (podziemne ujęcie wody);

2) przeznaczenie uzupełniające: 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: 0,00 – 0,40;

2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,40;

3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 40 %;

4) maksymalna wysokość okapu / elewacji lub attyki: 4 m;

5) maksymalna wysokość budowli i urządzeń wodociągowych: 4 m;

6) kąt nachylenia połaci dachu: 0^0 – 40^0;

7) linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowana od linii rozgraniczających w odległości od 7 m do 26 m.

§ 72. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami K1 – K3 ustala się następujące przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja (przepompownie);

2) przeznaczenie uzupełniające: 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: 0,00 – 0,50;

2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,50;

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

4) maksymalna wysokość okapu / elewacji lub attyki: 3 m;

5) maksymalna wysokość budowli i urządzeń technicznych: 3 m;

6) kąt nachylenia połaci dachu: 0^0 – 40^0;

7) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane od linii rozgraniczających w odległości od 2 m do 3 m.

§ 73. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem T1 ustala się następujące przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury technicznej – telekomunikacja;

2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona.

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

1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,00 – 0,30;

2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,30;

3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 30 %;

4) maksymalna wysokość okapu / elewacji lub attyki: 3 m;

5) maksymalna wysokość budowli i urządzeń technicznych: 35 m;

6) kąt nachylenia połaci dachu: 0^0 – 40^0;

7) linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowana od linii rozgraniczającej w odległości 38 m.

§ 74. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami KS1 – KS4 ustala się następujące przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji samochodowej – parkingi;

2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleń urządzona, budowle i urządzenia sportu i rekreacji.

2. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) ustala się zakaz lokalizacji budynków;

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

3) maksymalna wysokość urządzeń sportu i rekreacji: 2 m.

§ 75. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem KS5 ustala się następujące przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji samochodowej – garaże;

2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleń urządzona.

2. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,50 – 1,00;

2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 1,00;

3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 0 %;

4) kąt nachylenia połaci dachu stromego: 0^0 – 20^0;

5) maksymalna wysokość elewacji: 3,5 m;

6) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane od linii rozgraniczających w odległości od 12 m do 16 m.

§ 76. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem KS6 ustala się następujące przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji samochodowej;

2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleń urządzona,

2. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,15 – 0,90;

2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,50;

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

4) dach: stromy (dwuspadowy, czterospadowy lub wielospadowy), dopuszcza się dach płaski;

5) kąt nachylenia połaci dachu stromego: $25^0 – 45^0$;

6) materiał pokrycie dachu stromego: dachówka lub materiał dachówkopodobny;

7) maksymalna wysokość kalenicy: 11 m;

8) maksymalna wysokość elewacji: 7 m;

9) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane od linii rozgraniczających w odległości od 3 m do 6 m.

§ 77. Dla terenu drogi oznaczonej na rysunku planu miejscowego symbolem KDGP1.1 i KDGP1.2 ustala się:

1) przeznaczenie terenu: tereny drogi publicznej (w ciągu drogi krajowej nr 94);

2) klasa drogi: droga główna ruchu przyspieszonego GP1/2 – przekrój drogowy;

3) szerokość drogi w liniach rozgraniczających:

a) droga KDGP1.1: od 18 m do 54 m,

b) droga KDGP1.2: od 1 m do 4 m (część drogi w granicach planu miejscowego).

§ 78. Dla terenu drogi oznaczonej na rysunku planu miejscowego symbolami KDZ2.1, KDZ2.2 i KDZ2.3 ustala się:

1) przeznaczenie terenu: tereny drogi publicznej (w ciągu drogi powiatowej nr 1712 O);

2) klasa drogi:

a) oznaczona symbolem KDZ2.1, KDZ2.2: droga zbiorcza Z1/2 – przekrój uliczny,

b) oznaczona symbolem KDZ2.3: droga zbiorcza Z1/2 – przekrój drogowy;

3) szerokość dróg w liniach rozgraniczających:

a) droga KDZ2.1: od 12 m do 21 m,

b) droga KDZ2.2: od 12 m do 36 m,

c) droga KDZ2.3: od 15 m do 38 m.

§ 79. Dla terenu drogi oznaczonej na rysunku planu miejscowego symbolami KDL3.1 i KDL3.2 ustala się:

1) przeznaczenie terenu: tereny drogi publicznej (w ciągu drogi powiatowej nr 1750 O);

2) klasa drogi:

a) oznaczona symbolem KDL3.1: droga lokalna L1/2 – przekrój uliczny,

b) oznaczona symbolem KDL3.2: droga lokalna L1/2 – przekrój drogowy;

3) szerokość drogi w liniach rozgraniczających:

a) droga KDL3.1: od 10 m do 53 m,

b) droga KDL3.2: od 8 m do 21 m.

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

1) przeznaczenie terenu: tereny drogi publicznej (w ciągu drogi powiatowej nr 1767 O);

2) klasa drogi: droga lokalna L1/2 – przekrój uliczny;

3) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: od 12 m do 17 m.

§ 81. Dla terenu dróg oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami KDL5.1 i KDL5.2 ustala się:

1) przeznaczenie terenu: tereny drogi publicznej;

2) klasa dróg:

a) oznaczona symbolem KDL5.1: droga lokalna L1/2 – przekrój uliczny,

b) oznaczona symbolem KDL5.2: droga lokalna L1/2 – przekrój drogowy;

3) szerokość dróg w liniach rozgraniczających:

a) droga KDL5.1: od 10 m do 26 m,

b) droga KDL5.2: od 12 m do 26 m.

§ 82. Dla terenu drogi oznaczonej na rysunku planu miejscowego symbolami KDL6.1 i KDL6.2 ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej;

2) klasa drogi: droga lokalna L1/2 – przekrój uliczny;

3) szerokość dróg w liniach rozgraniczających:

a) droga KDL6.1: od 12 m do 13 m,

b) droga KDL6.2: od 12 m do 20 m.

§ 83. Dla terenu dróg oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami KDD7 – KDD27 ustala się:

1) przeznaczenie terenów: tereny dróg publicznych;

2) klasa dróg: drogi dojazdowe D1/2 – przekrój uliczny lub drogowy;

3) szerokość dróg w liniach rozgraniczających:

a) droga KDD7: od 10 m do 30 m,

b) droga KDD8: od 10 m do 30 m,

c) droga KDD9: od 10 m do 40 m,

d) droga KDD10: od 10 m do 21 m,

e) droga KDD11: od 10 m do 25 m,

f) droga KDD12: od 5 m do 8 m,

g) droga KDD13: od 10 m do 26 m,

h) droga KDD14: od 10 m do 22 m,

i) droga KDD15: od 10 m do 17 m,

j) droga KDD16: od 10 m do 20 m,

k) droga KDD17: od 10 m do 22 m,

l) droga KDD18: od 10 m do 15 m,

m) droga KDD19: od 10 m do 15 m,

n) droga KDD20: od 10 m do 20 m,

o) droga KDD21: od 10 m do 17 m,

p) droga KDD22: od 10 m do 22 m,

q) droga KDD23: od 10 m do 18 m,

r) droga KDD24: od 10 m do 22 m,

s) droga KDD25: od 10 m do 27 m,

t) droga KDD26: od 10 m do 15 m,

u) droga KDD27: od 10 m do 21 m.

§ 84. Dla terenów dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami KDW1 – KDW51 ustala się:

1) przeznaczenie terenu: tereny drogi wewnętrznej;

2) minimalna szerokość jezdni: jak dla drogi klasy D1/2 (dwupasowej) lub D1/1 (jednopasowej);

3) szerokość dróg w liniach rozgraniczających:

a) KDW1: od 8 m do 25 m,

b) KDW2: od 8 m do 21 m,

c) KDW3: od 4 m do 20 m,

d) KDW4: od 5 m do 18 m,

e) KDW5: od 5 m do 9 m,

f) KDW6: od 6 m do 18 m,

g) KDW7: od 7 m do 15 m,

h) KDW8: od 7 m do 15 m,

i) KDW9: od 5 m do 15 m,

j) KDW10: od 5 m do 8 m,

k) KDW11: od 6 m do 8 m,

l) KDW12: od 6 m do 7 m,

m) KDW13: od 7 m do 13 m,

n) KDW14: od 5 m do 13 m,

o) KDW15: od 8 m do 12 m,

p) KDW16: 5 m,

q) KDW17: od 6 m do 9 m,

r) KDW18: 8 m,

s) KDW19: od 5 m do 6 m,

t) KDW20: 7 m,

u) KDW21: od 7 m do 8 m,

v) KDW22: od 5 m do 13 m,

w) KDW23: od 4 m do 16 m,

x) KDW24: od 6 m do 15 m,

y) KDW25: od 5 m do 15 m,

z) KDW26: 6 m,

aa) KDW27: od 5 m do 6 m,

bb) KDW28: od 5 m do 6 m,

cc) KDW29: 8 m,

dd) KDW30: od 5 m do 9 m,

ee) KDW31: 6 m,

ff) KDW32: od 8 m do 12 m,

gg) KDW33: od 5 m do 7 m,

hh) KDW34: od 5 m do 20 m,

ii) KDW35: od 5 m do 15 m,

jj) KDW36: od 8 m do 15 m,

kk) KDW37: od 5 m do 10 m,

ll) KDW38: od 5 m do 12 m,

mm) KDW39: od 7 m do 10 m,

nn) KDW40: od 5 m do 8 m,

oo) KDW41: od 10 m do 25 m,

pp) KDW42: od 12 m do 42 m,

qq) KDW43: 3 m,

rr) KDW44: od 4 m do 21 m,

ss) KDW45: od 4 m do 9 m,

tt) KDW46: 4 m,

uu) KDW47: od 4 m do 5 m,

vv) KDW48: 4 m,

ww) KDW49: od 3 m do 4 m,

xx) KDW50: od 2 m do 14 m,

yy) KDW51: od 2 m do 8 m.

Rozdział 13.
Przepisy końcowe.

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

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

Przewodniczący Rady Gminy

dr Rudolf Urban

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXXI/256/2021
Rady Gminy Tarnów Opolski
z dnia 27 września 2021 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI TARNÓW OPOLSKI-2

RYSUNEK PLANU MIEJSCOWEGO

OZNACZENIA:

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:

- Granica obszaru objętego planem miejscowym
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- MU1 — Oznaczenia literowe i cyfrowe terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi
- MU — Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
- MN — Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MNU — Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej
- RM — Tereny zabudowy zagrodowej
- U — Tereny zabudowy usługowej
- MW — Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- P — Teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
- PU — Tereny zabudowy produkcyjno-usługowej
- RUP — Tereny obsługi i produkcji rolnej
- US — Tereny sportu i rekreacji
- ZC — Tereny cmentarzy
- ZP — Tereny zieleni urządzonej
- ZD — Tereny ogrodów działkowych
- R — Tereny rolnicze
- ZL — Tereny lasów
- WS — Teren wód powierzchniowych śródlądowych
- KK — Tereny kolejowe
- KK,KD.. — Tereny kolejowe, tereny drogi publicznej
- Tereny lokalizacji ogniw fotowoltaicznych do wytwarzania energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW
- E — Tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka
- G — Tereny infrastruktury technicznej - gazownictwo
- W — Teren infrastruktury technicznej - wodociągi
- K — Tereny infrastruktury technicznej - kanalizacja
- T — Teren infrastruktury technicznej - telekomunikacja
- KS — Tereny komunikacji samochodowej
- KD.. — Tereny dróg publicznych: GP – główna ruchu przyspieszonego; Z – zbiorcza; L – lokalna; D – dojazdowa
- KDW — Tereny dróg wewnętrznych
- Nieprzekraczalne linie zabudowy
- Obowiązujące linie zabudowy
- Granica strefy ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego
- Obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków (zabytki nieruchome ujęte w wykazie zabytków nieruchomych)
- Udokumentowane stanowiska archeologiczne
- Granica obszaru wymagającego rekultywacji
- Granice stref ochrony sanitarnej cmentarza - 50 m i 150 m
- 110kV — Istniejące linie elektroenergetyczne 110kV
- Linie elektroenergetyczne 15kV
  - istniejące napowietrzne
  - istniejące kablowe
  - istniejące napowietrzne do likwidacji
  - projektowane kablowe
- Pasy technologiczne linii elektroenergetycznych
- Gazociąg wysokiego ciśnienia DN250 PN 4,0MPa
- DN200 PN 1,2MPa
- Gazociąg niskiego ciśnienia DN90 PN 0,3MPa
- Strefy kontrolowane gazociągów wysokiego ciśnienia
- Granice stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW
  - dotyczących lokalizacji ogniw fotowoltaicznych
- Granice stref zagrożenia terenu naziemnego składu materiałów wybuchowych dla celów górniczych - 500 m i 750 m
- Ciągi zieleni szpalerowej

OZNACZENIA PEŁNIĄCE FUNKCJĘ INFORMACYJNĄ LUB PRZYKŁADOWĄ:

- Granica gminy
- Granica terenów zamkniętych
- Granica pasa terenu pod przyszłą budowę obwodnicy dla drogi krajowej nr 94 (klasa drogi GP) określonej w polityce przestrzennej gminy Tarnów Opolski
- Granica pasa terenu pod przyszłą budowę obwodnicy dla drogi powiatowej nr 1712 G (klasa drogi Z1/2) określonej w polityce przestrzennej gminy Tarnów Opolski
- Proponowane podziały na działki budowlane
- Schemat przebiegu ścieżek rowerowych
- OBIEKT WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW — Obiekt zabytkowy wpisany do rejestru zabytków
- Udokumentowane stanowisko archeologiczne wpisane do rejestru zabytków
- Granica terenu ochrony pośredniej dla ujęcia wody w Tarnowie Opolskim
- Granice udokumentowanych złóż kopalin:
  - wapienie i margle przemysłu wapienniczego "Tarnów Opolski – Pole Zachodnie" WW1935
  - wapienie i margle przemysłu wapienniczego "Izbicko – Naski" WW6287
- Granica terenu górniczego
- Stacja transformatorowa 15/0,4kV
- Stacja redukcyjno-pomiarowa gazu
- Rurociąg zrzutowy wód kopalnianych z odwodnienia Kopalni Węgla "Tarnów Opolski" (ø900mm)
- Wymiar odległości (w metrach)
- Powierzchnia terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi

1,00ha
0,25ha

SKALA 1:2000
0 25 50 80 100 200m

ZAŁĄCZNIK NR1
DO UCHWAŁY NR XXXI/256/2021
RADY GMINY TARNÓW OPOLSKI
Z DNIA 27 WRZEŚNIA 2021 r.

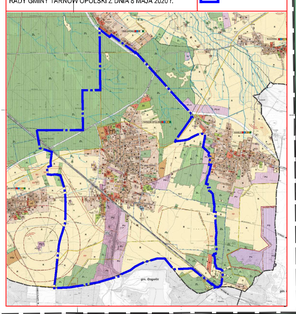
INFORMACJA:
CAŁY OBSZAR MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI TARNÓW OPOLSKI-2 ZNAJDUJE SIĘ W GRANICACH GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR333: "ZBIORNIK GROJEC - ZAWADZKIE" I GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR335: "ZBIORNIK KRAPKOWICE - STRZELCE OPOLSKIE"

WYRYS ZE 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.

ZMIENIONEGO UCHWAŁĄ NR XIX/141/2020 RADY GMINY TARNÓW OPOLSKI Z DNIA 8 MAJA 2020 r.

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM



STWIERDZENIE ZGODNOŚCI
MAPA ZASADNICZA
LICENCJA NR: GK.6642.414.2018.KB_1600_P
BAZA DANYCH EGiB
LICENCJA NR: GK.6642.2219.2020.AM_1600_P

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXI/256/2021

Rady Gminy Tarnów Opolski

z dnia 27 września 2021 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Tarnów Opolski-2.

Na podstawie art.20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. 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 Tarnów Opolski-2 w dniach od 24 lutego 2021 r. do 16 marca 2021 r. wpłynęło 37 uwag podlegających rozstrzygnięciu przez Wójta Gminy Tarnów Opolski na podstawie art. 17 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozstrzygnięciem z dnia 19 kwietnia 2021 r. 10 uwag zostało uwzględnionych, 10 uwag uwzględnionych częściowo i częściowo nieuwzględnionych, a 17 uwag nie zostało uwzględnionych w całości.

Do ponownie włożonego projektu planu do publicznego wglądu w dniach od 4 czerwca 2021 r. do 24 czerwca 2021 r. wpłynęło 5 uwag.

Rozstrzygnięciem Wójta Gminy Tarnów Opolski z dnia 28 lipca 2021 r. uwagi nie zostały uwzględnione.

Wójt Gminy Tarnów Opolski, działając na podstawie art. 17 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedstawił Radzie Gminy Tarnów Opolski uchwałę w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Tarnów Opolski-2 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 lub o częściowym nieuwzględnieniu uwag wniesionych do przedmiotowego projektu planu w następujący sposób:

Lp.	Wnoszący uwagę	Treść uwagi (nr rozstrzygnięcia Wójta Gminy)	Uzasadnienie sposobu rozstrzygnięcie
Uwagi nieuwzględnione lub częściowo nieuwzględnione rozstrzygnięciem Wójta Gminy Tarnów Opolski z dnia 19 kwietnia 2021 r., które wpłynęły do wyłożonego w dniach od 24 lutego 2021 r. do 16 marca 2021 r. do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Tarnów Opolski-2.			
1		Wniosek o pozostawienie na warunkach dotychczasowych, zgodnie z mpzp (uchwała III/16/2002) klasę drogi dojazdowej ulokowanej wzdłuż moich działek jako drogę KP o parametrach szerokości w w/w uchwale oraz zachowanie linii zabudowy w dotychczasowej odległości. Działki nr 1370/36, 1371/36, 1372/36. (Roz. 2)	Uwaga nieuwzględniona częściowo, uwzględniona częściowo. Uwaga uwzględniona w zakresie linii rozgraniczających (powiększenie terenu) oraz linii zabudowy. Uwaga nieuwzględniona w zakresie wprowadzenia drogi KP (ciąg pieszy). Uzasadnienie. Tereny określone w planie miejscowym (MN2.9 i MN2.10) – związane z przedmiotem uwagi – wymagają dojazdu zgodnie z przepisami odrębnymi. Biorąc pod uwagę korektę w wyniku uwzględnienia uwagi, jak wyżej, w części dotyczącej linii zabudowy i linii rozgraniczającej, niezbędne zapewnienie właściwego dojazdu do działek. W związku z powyższym przewiduje się zmodyfikowanie ustaleń planu poprzez wprowadzenie drogę wewnętrzną (KDW), zamiast dotychczasowej drogi KDD (drogi publicznej).

2		Wniosek o zmianę przeznaczenia terenów oznaczonych symbolami MU i MN na tereny gospodarstwa rolnego lub RUP. Działki nr 1616/217, 1970/283. (Roz. 3)	Uwaga nieuwzględniona częściowo, uwzględniona częściowo. Uwaga uwzględniona dla części działki nr 1616/217 i części działki nr 1970/283 (wprowadzenie terenu RM). Uwaga nieuwzględniona dla pozostałych części działek objętych wnioskiem w zakresie terenu MU16 i MN1.85. Uzasadnienie: 1. Teren działki nr1970/283 objęty jest zmianą mpzp wsi Tarnów Opolski (uchwała nr XXXVIII/262/2009 z dnia 21.12.2009 r.) przewidującą budowę osiedla mieszkaniowego z układem drogowym (drogami publicznymi), ukształtowanego (skomponowanego) zgodnie z wymogami architektury i urbanistyki. Ustalenia zawarte w postanowieniach w/w planu były do tej pory podstawą wszelkich działań inwestycyjnych, w tym w szczególności dotyczących podziałów geodezyjnych. Zanegowanie dotychczasowych zasad polityki przestrzennej gminy dla tej części wsi, jak też nie respektowanie zasady ciągłości i przewidywalności określonych zasad zagospodarowania, należy uznać za niezgodne z interesem publicznym jak i prywatnym (w tym inwestorów i właścicieli działek, którzy w pełni akceptowali i znali dotychczasowe obowiązujące reguły i zamierzali je stosować, w szczególności w zakresie przyszłego układu drogowego). Przewiduje się korektę w ustaleniach planu poprzez wprowadzenie zmodyfikowanego przebiegu drogi KDD. 2. W zachodniej części działki dz. 1616/217 (przy ul. Ks. Klimasa) wzdłuż centralnego jej przebiegu dominuje zwarta zabudowa wielofunkcyjna – mieszkalna, mieszkalno-usługowa lub usługowa – o walorach przestrzennych i zabytkowych (teren historycznego układu ruralistycznego). W związku z powyższym – uwzględniając również wymogi ochrony konserwatorskiej (konieczność utrzymania zabudowy przy możliwości jej adaptowania pod nowe potrzeby i funkcje) – zachodzi potrzeba utrzymania tej części działki (od strony ul. Ks. Klimasa) jako terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej.
3		Likwidacja drogi KDD uniemożliwiającej dalszy rozwój gospodarstwa rolnego. Działka nr 1970/283. (Roz. 4)	Uwaga nieuwzględniona. Uzasadnienie: Droga KDD23 stanowi integralną część będącego w realizacji osiedla mieszkaniowego, ustalonego zmianą wsi Tarnów Opolski (uchwała nr XXXVIII/262/2009 z dnia 21.12.2009 r.). Ustalenia zawarte w postanowieniach w/w planu były do tej pory podstawą wszelkich działań inwestycyjnych, w tym w szczególności dotyczących podziałów geodezyjnych. Zanegowanie dotychczasowych zasad polityki przestrzennej gminy dla tej części wsi (w tym w szczególności przebiegu nowej drogi KDD23), jak też nie respektowanie zasady ciągłości i przewidywalności określonych zasad

			zagospodarowania, należy uznać za niezgodne z interesem publicznym jak i prywatnym (w tym inwestorów i właścicieli działek, którzy w pełni akceptowali i znali dotychczasowe obowiązujące reguły i zamierzali je stosować, w szczególności w zakresie przyszłego układu drogowego). Przewiduje się korektę w ustaleniach planu poprzez wprowadzenie zmodyfikowanego przebiegu drogi KDD.
4		Wniosek o likwidację drogi publicznej przechodzącej przez działkę 1618/285. Działka nr 1618/285. *[zgodnie z materiałami ze Starostwa Powiatowego w Opolu na terenie wsi Tarnów Opolski nie ma dz. nr 1618/285 - są natomiast działki nr 1618/217 i 285]* (Roz. 5)	Uwaga nieuwzględniona. Uzasadnienie: Drag KDD23 stanowi integralną część będącego w realizacji osiedla mieszkaniowego, ustalonego zmianą wsi Tarnów Opolski (uchwała nr XXXVIII/262/2009 z dnia 21.12.2009 r.) Ustalenia zawarte w postanowieniach w/w planu były do tej pory podstawą wszelkich działań inwestycyjnych, w tym w szczególności dotyczących podziałów geodezyjnych. Zanegowanie dotychczasowych zasad polityki przestrzennej gminy dla tej części wsi (w tym w szczególności przebiegu nowej drogi KDD23), jak też nie respektowanie zasady ciągłości i przewidywalności określonych zasad zagospodarowania, należy uznać za niezgodne z interesem publicznym jak i prywatnym (w tym inwestorów i właścicieli działek, którzy w pełni akceptowali i znali dotychczasowe obowiązujące reguły i zamierzali je stosować, w szczególności w zakresie przyszłego układu drogowego). Przewiduje się korektę w ustaleniach planu poprzez wprowadzenie zmodyfikowanego przebiegu drogi KDD.
5		Wniosek o zmianę przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem MU16 na MR lub RUP. Działki nr 1613/217 i 2004/280. (Roz. 6)	Uwaga nieuwzględniona częściowo, uwzględniona częściowo. Uwaga uwzględniona dla części działki nr 1613/217 i części działki nr 2004/280 (wprowadzenie terenu RM). Uwaga nieuwzględniona dla działki nr 2004/280 – w zakresie terenu MN1.83 i U24 oraz części działki nr 1613//217 w zakresie terenu MU16. Uzasadnienie: 1. Teren działki nr 2004/280 objęty jest zmianą mpzp wsi Tarnów Opolski (uchwała nr XXXVIII/262/2009 z dnia 21.12.2009 r.) przewidującą budowę osiedla mieszkaniowego z układem drogowym (drogami publicznymi), ukształtowanego (skomponowanego) zgodnie z wymogami architektury i urbanistyki. Ustalenia zawarte w postanowieniach w/w planu były do tej pory podstawą wszelkich działań inwestycyjnych, w tym w szczególności dotyczących podziałów geodezyjnych. Zanegowanie dotychczasowych zasad polityki przestrzennej gminy dla tej części wsi, jak też nie respektowanie zasady ciągłości i przewidywalności określonych zasad zagospodarowania, należy uznać za niezgodne z interesem publicznym jak i prywatnym (w tym inwestorów i właścicieli działek, którzy w pełni akceptowali i znali dotychczasowe obowiązujące reguły i zamierzali je stosować, w szczególności

			w zakresie przyszłego układu drogowego). Przewiduje się korektę w ustaleniach planu poprzez wprowadzenie zmodyfikowanego przebiegu drogi KDD. 2. W zachodniej części działki dz. 1613/217 (przy ul. Ks. Klimasa) wzdłuż centralnego jej przebiegu dominuje zwarta zabudowa wielofunkcyjna – mieszkalna, mieszkalno-usługowa lub usługowa – o walorach przestrzennych i zabytkowych (teren historycznego układu ruralistycznego). W związku z powyższym – uwzględniając również wymogi ochrony konserwatorskiej (konieczność utrzymania zabudowy przy możliwości jej adaptowania pod nowe potrzeby i funkcje) - zachodzi potrzeba utrzymania tej części działki (od strony ul. Ks. Klimasa) jako terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej.
6		Zmiana przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem MN1 na RUP. Zmiana potrzebna do poprawy funkcjonowania gospodarstwa. Działka nr 1695/207. (Roz. 10)	Uwaga nieuwzględniona. Uzasadnienie: Ze względu na ustalenia Studium (Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Tarnów Opolski – uchwała nr XIX/141/2020 z dnia 08.05.2020 r.) brak możliwości ustalenia na terenie działki terenu oznaczonego symbolem RUP (terenu obsługi i produkcji rolnej). Przewiduje się korektę w ustaleniach planu poprzez wprowadzenie w obszarze części działki terenu zabudowy zagrodowej (RM).
7		Wniosek o zmianę przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem MU16 na MR lub RUP. Działka nr 1554/217. (Roz. 11)	Uwaga nieuwzględniona częściowo, uwzględniona częściowo. Uwaga uwzględniona dla części działki nr 1554/217 (wprowadzenie terenu RM). Uwaga nieuwzględniona dla części działki nr 1554/217 w zakresie terenu MU16. Uzasadnienie: W zachodniej części działki dz. 1554/217 (przy ul. Ks. Klimasa) wzdłuż centralnego jej przebiegu dominuje zwarta zabudowa wielofunkcyjna – mieszkalna, mieszkalno- usługowa lub usługowa – o walorach przestrzennych i zabytkowych (teren historycznego układu ruralistycznego). W związku z powyższym – uwzględniając również wymogi ochrony konserwatorskiej (konieczność utrzymania zabudowy przy możliwości jej adaptowania pod nowe potrzeby i funkcje) – zachodzi potrzeba utrzymania tej części działki (od strony ul. Ks. Klimasa) jako terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej.
8		Wniosek o zmianę przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem MU16 na MR lub RUP. Działka nr 1617/217. (Roz. 12)	Uwaga nieuwzględniona częściowo, uwzględniona częściowo. Uwaga uwzględniona dla części działki nr 1617/217 (wprowadzenie terenu RM). Uwaga nieuwzględniona dla części działki nr 1617/217 w zakresie terenu MU16. Uzasadnienie: W zachodniej części działki dz. 1617/217 (przy ul. Ks. Klimasa) wzdłuż centralnego jej przebiegu dominuje zwarta zabudowa wielofunkcyjna –

			mieszkalna, mieszkalno-usługowa lub usługowa – o walorach przestrzennych i zabytkowych (teren historycznego układu ruralistycznego). W związku z powyższym – uwzględniając również wymogi ochrony konserwatorskiej (konieczność utrzymania zabudowy przy możliwości jej adaptowania pod nowe potrzeby i funkcje) – zachodzi potrzeba utrzymania tej części działki (od strony ul. Ks. Klimasa) jako terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej.
9		Wniosek o zmianę przeznaczenia terenów oznaczonych symbolem R26 na tereny RUP (planowana inwestycja – budowa chlewni). Działki nr 781/20 1672/516, 782/13, 1671/517, 783/11, 1670/520, 759/57. (Roz. 13)	Uwaga nieuwzględniona. Uzasadnienie: Ze względu na ustalenia Studium brak możliwości ustalenia na terenie działki terenu oznaczonego symbolem RUP (terenu obsługi i produkcji rolnej). W studium teren przeznaczony został pod tereny rolnicze (R) bez prawa zabudowy.
10		Wniosek o zmianę przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem MU16 na MR lub RUP. Działka nr 1614/217. (Roz. 14)	Uwaga nieuwzględniona częściowo, uwzględniona częściowo. Uwaga uwzględniona dla części działki nr 1614/217 (wprowadzenie terenu RM). Uwaga nieuwzględniona dla części działki nr 1614//217w zakresie terenu MU16. Uzasadnienie: W zachodniej części działki dz. 1614/217 (przy ul. Ks. Klimasa) wzdłuż centralnego jej przebiegu dominuje zwarta zabudowa wielofunkcyjna – mieszkalna, mieszkalno-usługowa lub usługowa – o walorach przestrzennych i zabytkowych (teren historycznego układu ruralistycznego). W związku z powyższym – uwzględniając również wymogi ochrony konserwatorskiej (konieczność utrzymania zabudowy przy możliwości jej adaptowania pod nowe potrzeby i funkcje) – zachodzi potrzeba utrzymania tej części działki (od strony ul. Ks. Klimasa) jako terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej.
11		Wniosek o zmianę przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem MU16 na MR lub RUP. Działka nr 1615/217. (Roz. 16)	Uwaga nieuwzględniona częściowo, uwzględniona częściowo. Uwaga uwzględniona dla części działki nr 1615/217 (wprowadzenie terenu RM). Uwaga nieuwzględniona dla części działki nr 1615//217w zakresie terenu MU16. Uzasadnienie: W zachodniej części działki dz. 1614/217 (przy ul. Ks. Klimasa) wzdłuż centralnego jej przebiegu dominuje zwarta zabudowa wielofunkcyjna – mieszkalna, mieszkalno-usługowa lub usługowa – o walorach przestrzennych i zabytkowych (teren historycznego układu ruralistycznego). W związku z powyższym – uwzględniając również wymogi ochrony konserwatorskiej (konieczność utrzymania zabudowy przy możliwości jej adaptowania pod nowe potrzeby i funkcje) – zachodzi potrzeba utrzymania tej części działki (od strony ul. Ks. Klimasa) jako terenu zabudowy mieszkaniowo-

			usługowej.
12		Wniosek o zmianę przeznaczenia części działki 368/19 oznaczonej symbolem R7 na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Działka nr 368/19. [*błędnie podano numer działki – właściwy to 398/19]*. (Roz. 19)	Uwaga nieuwzględniona. Uzasadnienie: Ze względu na ustalenia Studium brak możliwości wyznaczenia w obszarze działki nr 368/19 terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego symbolem MN. W studium teren przeznaczony został pod tereny rolnicze (R) bez prawa zabudowy.
13		Wniosek o zmianę przebiegu linii zabudowy na działce nr 368/19 od strony ul. Klimasa (działka 1666/3) i wykonanie jej w takiej samej odległości od granicy z drogą ul. Klimasa jak z terenów U28 i ZD1 oraz likwidację linii zabudowy od granicy z działką nr 394/19 (U28). Dz. nr 368/19 - *błędnie podano numer działki – właściwy to 398/19]*. (Roz. 20)	Uwaga nieuwzględniona. Uzasadnienie. Ze względu na ustalenia Studium brak możliwości wyznaczenia na terenie działki terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub innego terenu umożliwiającego lokalizację budynków. W związku z powyższym na terenie oznaczonym symbolem R7 nie ustala się linii zabudowy.
14		Wniosek o zmianę przeznaczenia części działki 120/19 oznaczonej symbolem R7 na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Działka nr 120/19. (Roz. 21)	Uwaga nieuwzględniona. Uzasadnienie: Ze względu na ustalenia Studium brak możliwości wyznaczenia w obszarze działki nr 120/19 terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego symbolem MN. W studium teren przeznaczony został pod tereny rolnicze (R) bez prawa zabudowy.
15		Wniosek o zmianę przebiegu linii zabudowy na działce nr 120/19 od strony ul. Klimasa (działka 1666/3) i wykonanie jej w takiej samej odległości od granicy z drogą ul. Klimasa jak z terenów U28 i ZD1 oraz likwidację linii zabudowy od granicy z działką nr 394/19 (U28). Działka nr 120/19. (Roz. 22)	Uwaga nieuwzględniona. Uzasadnienie. Ze względu na ustalenia Studium brak możliwości wyznaczenia na terenie działki terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub innego terenu umożliwiającego lokalizację budynków. W związku z powyższym na terenie oznaczonym symbolem R7 nie ustala się linii zabudowy.
16		Zmiana przeznaczenia terenu działek nr 27, 23, 22, 21, 19,99/18 na tereny obsługi i produkcji rolnictwa. Działki nr 21, 22, 23, 27, 19,99/18. (Roz. 23)	Uwaga nieuwzględniona częściowo, uwzględniona częściowo. Uwaga uwzględniona w ustaleniach projektu planu dla części działek nr 19, 21, 22, 23, 27 (teren w projekcie planu oznaczony symbolem RUP2 oraz MN1.18 – istniejąca zabudowa mieszkaniowa). Uwaga nieuwzględniona dla części działek nr 19, 21, 22, 23, 27 oraz dla całej działki 99/18 (w zakresie ich przeznaczenia pod teren RUP - teren obsługi i produkcji rolnej). Uzasadnienie: Ze względu na ustalenia Studium brak możliwości ustalenia ,na całym obszarze wymienionych w uwadze działek, przeznaczenia obejmującego teren obsługi i

			produkcji rolnej (oznaczony symbolem RUP). W studium, tereny części działek nie przeznaczonych w projekcie planu pod teren RUP, przeznaczone zostały pod tereny rolnicze (R) bez prawa zabudowy.
17		Wniosek o możliwość budowy instalacji (farm) fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 100kW na terenie PU12 oraz usunięcie wokół tego terenu obszarów ciągów zieleni szpalerowej. Działki nr (w części lub w całości): 1179/342, 1605/354, 1608/377, 1609/387, 1628/355. (Roz. 25)	Uwaga nieuwzględniona częściowo, uwzględniona częściowo. Uwaga uwzględniona w zakresie zieleni szpalerowej. Uwaga nieuwzględniona w zakresie ogniw fotowoltaicznych o mocy powyżej 100 kW. Uzasadnienie. Zgodnie z postanowieniami Studium tereny objęte uwagą (oznaczone w Studium symbolem PU) nie zostały wskazane jako obszary, na których dopuszcza się lokalizację instalacji fotowoltaicznych o mocy powyżej 100 kW.
18		Wniosek o możliwość budowy instalacji (farm) fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 100kW na terenie działki nr 1624/383. Działka nr 1624/383. (Roz. 26)	Uwaga nieuwzględniona. Uzasadnienie. Zgodnie z postanowieniami Studium tereny objęte uwagą (oznaczone w Studium symbolem PU) nie zostały wskazane jako obszary, na których dopuszcza się lokalizację instalacji fotowoltaicznych o mocy powyżej 100 kW.
19		Wniosek o wprowadzenie pasa zieleni urządzonej (ZP) o szer. ok. 10 m celem zabezpieczenie ogrodów działkowych przed ewentualnym przeszłym niekorzystnym wpływem działalności usługowej. Działki nr 214/20 i 744/20. (Roz. 27)	Uwaga nieuwzględniona częściowo, uwzględniona częściowo. Uwaga uwzględniona w zakresie wprowadzenia pasa zieleni urządzonej. Uwaga nieuwzględniona w zakresie wnioskowanej szerokości pasa zieleni urządzonej. Ustalono pas zieleni na dz. nr 214/20 o szerokości 5 m. Dodatkowo wskazuje się na możliwość realizacji zieleni izolacyjnej na działce nr 744/20 w związku z istniejącym charakterem zagospodarowania (ogrody działkowe – ZD).
20		Przesunięcie projektowanej drogi KDW24 o 3 m zgodnie z obowiązującym PZP. Działki nr 2087/270 i 2195/270. (Roz. 28)	Uwaga nieuwzględniona. Uzasadnienie. Zwężenie drogi KDW24 do granic wyznaczonych istniejącymi granicami działek skutkuje naruszeniem przepisów odrębnych dotyczących warunków dojazdu do działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
21		Wnioskowane przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa. Działka nr 389/34. (Roz. 29)	Uwaga nieuwzględniona. Uzasadnienie. Kwestionowane ustalenie projektu planu jest zgodne z postanowieniami Studium – w Studium teren działki przeznaczony został pod tereny lasów i zalesień, oznaczone symbolem ZL. Ze względu na powyższe ustalenia Studium brak możliwości wyznaczenia w obszarze działki nr 389/34 terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (oznaczonego symbolem MN). Przeznaczenie terenu w planie miejscowym, inne niż dopuszczone w Studium (naruszające ustalenia studium), w myśl art. 9 ust.4, art. 15 ust. 1 i art. 20 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi istotne naruszenie zasad sporządzenia planu miejscowego.

22		Brak zgody na przeznaczenie działki nr 389/34 na tereny lasów. Działka nr 389/34. (Roz. 30)	Uwaga nieuwzględniona. Uzasadnienie. Kwestionowane ustalenie projektu planu jest zgodne z postanowieniami Studium – w Studium teren działki przeznaczony został pod tereny lasów i zalesień, oznaczone symbolem ZL. Ze względu na powyższe ustalenia Studium brak możliwości wyznaczenia w obszarze działki nr 389/34 terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (oznaczonego symbolem MN). Przeznaczenie terenu w planie miejscowym, inne niż dopuszczone w Studium (naruszające ustalenia studium), w myśl art. 9 ust.4, art. 15 ust. 1 i art. 20 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi istotne naruszenie zasad sporządzenia planu miejscowego.
23		Wniosek o pozostawienie działki nr 2152/198 pod terenu pod tereny inwestycyjne (PU2). Działka nr 2152/198. (Roz. 31)	Uwaga nieuwzględniona. Uzasadnienie. Ze względu na ustalenia Studium brak możliwości wyznaczenia w obszarze działki nr 2152/198 terenu zabudowy produkcyjno-usługowej (oznaczonego symbolem PU). W studium teren działki przeznaczony został pod tereny zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej lub usługowej (oznaczony symbolem M). Przewiduje się korektę w ustaleniach planu poprzez wprowadzenie w obszarze działki terenu zabudowy usługowej (U).
24		Wprowadzenie zapisu do §49 umożliwiającego budowę domu jednorodzinnego przez właściciela działki 2071/199 oznaczonej PU2. Działka nr 2071/199. (Roz. 32)	Uwaga nieuwzględniona. Uzasadnienie. Ze względu na ustalenia Studium brak możliwości wprowadzenia zapisu umożliwiającego budowę domu jednorodzinnego na terenie produkcyjno-usługowym, oznaczonym symbolem PU.
25		Wniosek o wyjaśnienie dlaczego budynek położony przy ul. Św. Marcina 9 został oznaczony jako zabytek oraz wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków. Działka nr 1611/219. (Roz. 34)	Uwaga nieuwzględniona. Uzasadnienie. Budynek został ujęty w ewidencji zabytków Wojewódzkiego Urzędu Ochrony zabytków w Opolu (strona internetowa ewidencji: https://wuozopole.bip.gov.pl/rejestry/ewidencja.html). W związku z powyższym budynek objęty został ochroną ustaleniami planu i został oznaczony na rysunku planu. Projekt planu zgodnie z przepisami ustawowymi został uzgodniony przez WUOZ. Brak podstaw do usunięcia obiektu z ustaleń projektu planu jako obiektu zabytkowego podlegającego ochronie.
26		Wniosek o utworzenie na części działki nr 2218/209 terenu obsługi i produkcji rolnej (RUP). Działka nr 2218/209. (Roz. 35)	Uwaga nieuwzględniona. Uzasadnienie. Ze względu na ustalenia Studium brak możliwości wyznaczenia w obszarze działki nr 2218/209 terenu obsługi i produkcji rolnej (oznaczonego symbolem RUP). W studium teren działki przeznaczony został pod tereny zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej lub usługowej (oznaczony symbolem M).

			Przewiduje się korektę w ustaleniach planu poprzez wprowadzenie w obszarze części działki terenu zabudowy zagrodowej (RM).
27		Wniosek o pozostawienie działki nr 2151/198 w charakterze terenu oznaczonego PU. Działka nr 2151/198. (Roz. 37)	Uwaga nieuwzględniona. Uzasadnienie. Ze względu na ustalenia Studium brak możliwości wyznaczenia w obszarze działki nr 2151/198 terenu produkcyjno-usługowego (oznaczonego symbolem PU). W studium teren działki przeznaczony został pod tereny zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej lub usługowej (oznaczony symbolem M). Przewiduje się korektę w ustaleniach planu poprzez wprowadzenie w obszarze działki terenu zabudowy usługowej (U).

Uwagi nieuwzględnione lub częściowo nieuwzględnione rozstrzygnięciem Wójta Gminy Tarnów Opolski z dnia 28 lipca 2021 r., które wpłynęły do ponownie wyłożonego w dniach od 4 czerwca 2021 r. do 24 czerwca 2021 r. do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Tarnów Opolski – 2			
1		Wnoszący uwagę nie zgadza się na lokalizację drogi, zarówno po stronie południowej, jak i zachodniej. Działka nr 2087/270 (siedlisko), działka nr 2195/270 (dr). (Roz. 1)	Uwaga nieuwzględniona. Uwzględniając uwagę złożoną do wyłożonego w dniach od 24 lutego 2021 r. do 16 marca 2021 r. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Tarnów Opolski-2 - zwężona została w skorygowanym projekcie planu wyłożonego ponownie do wglądu publicznego droga KDW23 (zwężenie drogi uznano za możliwe w związku z przeprowadzoną rozbudową budynku mieszkalnego składających uwagę - budynku zlokalizowanego na działce nr 2087/270. Należy jednocześnie podkreślić, że rozbudowa przeprowadzona została w sposób kolizyjny z dotychczas określoną w obowiązującym planie drogą – oznaczoną symbolem KP. Powyższe zwężenie drogi KDW23 (przy dz. nr 2087/270) spowodowało konieczność zapewnienia dodatkowego jej połączenie w kierunku północnym - z ulicą Żeromskiego (też oznaczoną KDW23), celem zapewnienia bezpiecznego i funkcjonalnego dojazdu do pozostałych działek zlokalizowanych na osiedlu (w szczególności działek na terenach oznaczonych symbolami MN1.65 i MN1.66). Połączenie to stanowi odnogę drogi KDW23, o szerokości 4,5 m. Dodatkowe połączenie / odnoga (w obrębie dz. nr 2195/270), jak wyżej, wykorzystuje działkę wydzielonej w podziałach dokonanych w poprzednich latach pod potrzeby – jak sugeruje jej kształt – komunikacyjne (wydzielenie jej służyć miało funkcji komunikacyjnej, dojazdowi). Dodatkowo wyjaśnia się: Działki objęte uwagą (Dz. nr 2087/270 (siedlisko), dz. nr 2195/270). stanowią część terenu osiedla mieszkaniowego (podlegającego rozbudowie, głównie poprzez lokalizację zabudowy uzupełniającej) charakteryzującego się – ze względu na uwarunkowania wynikające z dokonanych w przeszłości podziałów geodezyjnych – ograniczeniami w zakresie rozbudowy dróg (małe działki budowlane, wydzielone wąskie drogi, liczne długie sięgacze). W podziałach nie przewidziano (nie w pełni uwzględniono) też konieczność zapewnienia dojazdu pojazdów uprzywilejowanych, obsługi komunalnej oraz dojazdu pojazdów związanych z poradzeniem budowy. W związku z powyższym istnieje konieczność stworzenia dodatkowych dojazdów, zapewniających dodatkowe połączenia drogowe z różnych kierunków, z możliwością wprowadzenia ruchu jednokierunkowego (tzn. obustronną obsługę dróg). W świetle powyższego funkcjonowanie przyszłego osiedla nierozerwalnie związane jest z takim zagospodarowania, którego sposób

			zagospodarowywania będzie wyrazem integracja interesu prywatnego i publicznego – zgodnie z art. 1 ust 3 ustawy opizp. Wskazać w szczególności należy, że poszczególni właściciele działek realizując swoje potrzeby związani są równoczesne lub uzależnieni od innych właścicieli i od sposobu zagospodarowania ich terenów. Brak integracji obu interesów i współpracy wykluczyłby możliwość realizacji osiedla w sposób jak określony w planie miejscowym, jak też w sposób występujący w stanie istniejącym (w istniejącym obecnie stanie zabudowy osiedla). Zagadnienie specyfiki funkcjonowania osiedla wyjaśnione było szczegółowo na dyskusji publicznej. Dodatkowo należy zauważyć, że droga KDW23 przebiegająca od południa działki nr 2087/270 nie koliduje z terenami składającego uwagę. Jej likwidacja jest niemożliwa, nie tylko z powodu, że nie jest własnością składających uwagę Droga obsługuje bowiem ciąg wielu działek (15 działek) w obrębie terenu oznaczonego symbolem MN1.66.działek. W związku z powyższym należy utrzymać drogę zarówno przebiegającą od południa (zwężoną zgodnie z uwagą złożoną do pierwszego wyłożenia), jak i drogę w obrębie działki nr 2195/270.
2		Brak zgody na przeprowadzenie drogi przez działkę nr 308. Działka nr 308. (Roz. 2)	Uwaga nieuwzględniona. Uzasadnienie. Kwestionowana droga została wyznaczona w aktualnie obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Tarnów Opolski (uchwała nr III/ 16/02 Rady Gminy w Tarnowie Opolskim z dnia 30 grudnia 2002 r.). Układ terenów o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania określony w/w planie, jak też w projekcie planu miejscowego, wyłożonym do publicznego wglądu (kontynuującym dotychczasowe w planie obowiązującym zasady zagospodarowania) wymaga ustalenia drogi KDD20 (w planie aktualnie obowiązującym drogę oznaczono symbolem KD). Droga jest niezbędna do obsługi następujących terenów w wyznaczonych w projekcie planu miejscowego, określonych symbolami: MNU8, MNU9, MN1.37, MN1.38, MN1.39, U19.
3		Wnoszący uwagę wnioskują o przeznaczenie działki nr 389/34 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Działka nr 389/34. (Roz. 3)	Uwaga nieuwzględniona. Uzasadnienie. Kwestionowane ustalenie projektu planu miejscowego jest zgodne z postanowieniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tarnów Opolski (dalej Studium), przyjętym uchwałą Nr XII/83/2015 Rady Gminy Tarnów Opolski z dnia 2 listopada 2015 r. zmienionym uchwałą Nr XIX/141/2020 Rady Gminy Tarnów Opolski z dnia 8 maja 2020 r. (w Studium teren działki nr 389/34 przeznaczony został pod tereny lasów i zalesień, oznaczone symbolem ZL). Zgodnie z wymogami art. 9 ust. 4, art. 15 ust. 1 i art. 20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu

			przestrzennym – na terenach określonych w Studium jako ZL, w planie miejscowym nie jest możliwe ustalenie terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – w myśl powyższych zapisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i postanowień Studium – stanowiłoby istotne naruszenie zasad sporządzenia planu miejscowego.
4		Wyznaczyć w obszarze terenu PU9 (działka nr 390/34) nieprzekraczalną linię zabudowy – w sposób jak została określona w projekcie planu wyłożonym do wglądu publicznego w dniach od 24 lutego 2021 r. do 16 marca 2021 r. Teren PU9 – w tym działka nr 390/34. (Roz.4)	Uwaga nieuwzględniona. Uzasadnienie. Odległość zabudowy od lasów określają przepisy odrębne (w tym od terenów przeznaczonych w planie miejscowym pod lasy). W związku z powyższym brak podstaw do wprowadzenia dodatkowych ustaleń i restrykcji w zakresie lokalizacji budynków. Dodatkowe restrykcje – w tym poprzez określenie linii zabudowy, obowiązującej dla wszystkich rodzajów budynków – mogą być sprzeczne z przepisami Prawa budowlanego, tym samym mogą naruszyć interes prawny właściciela terenu lub władającego terenem.
5		Doprowadzić do zgodności część tekstową (§ 3 ust.1 pkt 1) i graficzną w nawiązaniu do nakazu realizacji ciągów zieleni izolacyjnej wzdłuż linii rozgraniczającej teren PU9 (uwaga sugeruje, że ustalenia projektu planu zwalniają użytkowania / inwestora z realizacji zieleni izolacyjnej na terenie PU9). Teren PU9 – w tym działka nr 390/34. (Roz. 5)	Uwaga nieuwzględniona. Uzasadnienie. Ustalenia zawarte w § 3 ust.1 pkt 1, dotyczące lokalizacji zieleni izolacyjnej są obowiązujące dla wszystkich terenów oznaczonych symbolami PU1 – PU12, RUP1 – RUP8 i W1, tym dla terenu PU9. Jakiekolwiek wyłączenia z obowiązku realizacji zieleni izolacyjnej (kształtowanej jak w § 3 ust.1 pkt 4) na terenie PU9 w ustaleniach projektu planu nie występują. Natomiast niezależnie od zieleni izolacyjnej plan wskazuje - ze względu na uwarunkowania środowiskowe, kulturowe i przestrzenne, jak też wymagania ładu przestrzennego (kompozycji i kształtowania krajobrazu) – na potrzebę zrealizowania dodatkowo zieleni szpalerowej drzew, w miejscach wyznaczonych na rysunku planu. Na terenie PU9 zieleń szpalerową (ze względu na uwarunkowania jak wyżej) określono wzdłuż drogi KDL 3.2. Nie zachodzi bowiem potrzeba realizacji szpalerów drzew wzdłuż wszystkich granic terenu PU9, biorąc pod uwagę: - teren jest otoczony od wschodu i zachodu lasami (ZL24, ZL25 i ZL41) i położony w oddaleniu od układu przestrzennego wsi; - uwzględniając powyższe, brak potrzeby kształtowania krajobrazu (kompozycji przestrzennej) dodatkowym układem zieleni. W celu doprecyzowania i uczytelnienia zapisu, jak też rozwiania wątpliwości interpretacyjnej, zapis w § 3 ust.1 pkt 1 wskazuje się na potrzebą dokonania korekty redakcyjnej: „wzdłuż linii rozgraniczających tereny, oznaczone symbolami PU1 – PU12, RUP1 – RUP8 i W1, ustala się nakaz realizacji ciągów

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXI/256/2021

Rady Gminy Tarnów Opolski

z dnia 27 września 2021 r.

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.

Na podstawie art.20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) oraz art. 216 ust.2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 305 z późn. zm.) Rada Gminy Tarnów Opolski rozstrzyga, co następuje:

1. W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Tarnów Opolski-2 po stronie gminy mogą wystąpić zobowiązania związane z rozbudową sieci wodociągowych i kanalizacyjnych obsługujących tereny zabudowy mieszkaniowej, usługowej i produkcyjno-usługowej oraz związane z budową drogi KDD27.

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.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXI/256/2021

Rady Gminy Tarnów Opolski

z dnia 27 września 2021 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia środa, 24 listopada 2021 r.

Poz. 2924

Podpisany przez:
Joanna Pietrzykowska
Data: 24.11.2021 14:18:53

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR IN.I.743.62.2021.AB
WOJEWODY OPOLSKIEGO

z dnia 2 listopada 2021 r.

Na podstawie art. 91 ust. 5 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) oraz art. 28 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) – **stwierdzam nieważność uchwały nr XXXI/256/2021 Rady Gminy Tarnów Opolski** z dnia 27 września 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Tarnów Opolski w następującym zakresie:

1. **Terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od MU1 do MU20, o przeznaczeniu tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz wszystkich odpowiadających im ustaleń w treści uchwały.**
2. **§ 3 pkt 1 i 2.**
3. **§ 30 ust. 1 w zakresie zwrotu „infrastruktura drogowa”.**
4. **§ 31 ust. 1 pkt 2 w zakresie zwrotu „infrastruktura drogowa”.**
5. **§ 33 ust. 1 pkt 2 w zakresie zwrotu „infrastruktura drogowa”.**
6. **§ 35 ust. 1 pkt 2 w zakresie zwrotu „infrastruktura drogowa”.**
7. **§ 46 ust. 1 pkt 2 w zakresie zwrotu „infrastruktura drogowa”.**
8. **§ 47 ust. 1 pkt 2 w zakresie zwrotu „infrastruktura drogowa”.**
9. **§ 48 ust. 1 pkt 2 w zakresie zwrotu „infrastruktura drogowa”.**
10. **§ 49 ust. 1 pkt 2 w zakresie zwrotu „infrastruktura drogowa”.**
11. **§ 50 ust. 1 pkt 2 lit. a w zakresie zwrotu „infrastruktura drogowa”.**
12. **§ 56 ust. 1 pkt 2 w zakresie zwrotu „infrastruktura drogowa”.**
13. **§ 62 ust. 1 pkt 2 w zakresie zwrotu „infrastruktura drogowa”.**
14. **§ 65 ust. 1 pkt 2 w zakresie zwrotu „infrastruktura drogowa”.**

UZASADNIENIE

Na sesji w dniu 27 września 2021 r. Rada Gminy Tarnów Opolski podjęła uchwałę nr XXXI/256/2021 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Tarnów Opolski.

Zgodnie z art. 20 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Wójt Gminy Tarnów Opolski przedstawił Wojewodzie Opolskiemu w dniu 1 października 2021 r. przedmiotową uchwałę wraz z dokumentacją prac planistycznych w celu oceny ich zgodności z przepisami prawa.

Po przeprowadzeniu czynności sprawdzających organ nadzoru pismem z dnia 19 października 2021 r., na podstawie art. 61 § 1 i 4 ustawy z 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r., poz. 735 ze zm.) w związku z art. 91 ust. 5 ustawy o samorządzie gminnym, zawiadomił

Przewodniczącego Rady Gminy Tarnów Opolski o wszczęciu postępowania nadzorczego. Pismem z dnia 25 października 2021 r., znak ORR.0711.29.2021, Przewodniczący Rady Gminy złożył w sprawie wyjaśnienia.

Analiza przedłożonej uchwały i dokumentacji prac planistycznych, a także wyjaśnień Przewodniczącego Rady Gminy, wykazała następujące naruszenia prawa skutkujące podjętym rozstrzygnięciem nadzorczym:

1. **Art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz § 7 pkt 7 rozporządzenia z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r., nr 164, poz. 1587) poprzez brak możliwości jednoznacznego określenia przeznaczenia terenów objętych ustaleniami planu.**

O postawieniu powyższego zarzutu zadecydowały ustalone na potrzeby kontrolowanej uchwały definicje przeznaczeń podstawowego i uzupełniającego. Zgodnie z § 3 ilekroć w przepisach uchwały jest mowa o podstawowym przeznaczeniu terenu, należy przez to rozumieć: „przeznaczenie, które w ramach realizacji planu winno stanowić dominującą funkcję zagospodarowania terenu, obejmującą ponad 60% powierzchni terenu" (pkt 1). Przez przeznaczenie uzupełniające należy rozumieć „przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone do lokalizacji na danym terenie jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, w zakresie określonym indywidualnie dla każdego terenu; przeznaczenie uzupełniające realizowane na wydzielonych, samodzielnych działkach budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej, infrastruktury drogowej i zieleni urządzonej – na terenach przeznaczonych pod zabudowę – może zajmować łącznie nie więcej niż 20% powierzchni terenu" (pkt 2.) Skutkiem obu definicji jest brak możliwości określenia jakie przeznaczenie otrzymała dana działka lub teren w dacie uchwalenia planu przez Radę Gminy Tarnów Opolski.

O tym, jakie przeznaczenie będzie można realizować na danej działce lub terenie zadecydują przyszłe, niezależne od woli rady wydarzenia, czyli stopień wykorzystania funkcji uzupełniającej na innych działkach wchodzących w skład danego terenu. W świetle powyższych definicji o ostatecznym przeznaczeniu działki położonej w granicach jakiegoś terenu, a także o przeznaczeniu sąsiednich nieruchomości, rozstrzygną w bliżej nie określonej przyszłości decyzje inwestorów, a nie postanowienia samej rady. Dodatkowo należy wskazać, że obie definicje używają pojęć nieostrych i niezdefiniowanych w dalszych postanowieniach uchwały, co rodzić będzie zbyt daleko idącą swobodę interpretacyjną na etapie realizacji ustaleń planu. Chodzi mianowicie o pojęcie dominującej funkcji terenu czyli obejmującej ponad 60% jego powierzchni. Lokalny uchwałodawca nie określił jakie elementy zabudowy podlegać mają zsumowaniu do osiągnięcia tych 60% powierzchni terenu: czy jest to powierzchnia terenu przekształcona w związku z daną funkcją (w tym np. parkingi), czy też tylko powierzchni zabudowy budynków, a może ich powierzchnia użytkowa. Dodatkowo wątpliwości, na które uchwała nie daje odpowiedzi, budzi określenie stanu zabudowy podlegającej zsumowaniu w momencie, gdy organ administracji architektoniczno-budowlanej będzie podejmował decyzję o możliwości realizacji na danym terenie przeznaczenia uzupełniającego: czy chodzi o istniejącą zabudowę, zabudowę dla której wydano pozwolenie na budowę, nie zgłoszono sprzeciwu czy też oddano do użytkowania.

Za naruszającą wymieniony na wstępie przepis trzeba także uznać możliwość realizacji w ramach przeznaczenia uzupełniającego (dotyczy terenów MU, MN, RM, U2, MW, P, PU, ZD, EF) infrastruktury drogowej zdefiniowanej w § 5 ust. 9 pkt 3. Zgodnie z § 5 ust. 9 pkt 3 ilekroć w przepisach uchwały jest mowa o infrastrukturze drogowej - należy przez to rozumieć obiekty budowlane obejmujące:

a) ciągi piesze i place piesze oraz ścieżki rowerowe,

b) ciągi pieszo-jezdne,

c) dojazdy, wewnętrzne drogi rolnicze i technologiczne.

Charakter tych dodatkowych elementów komunikacji, poza wyznaczonymi na rysunku planu drogami publicznymi i wewnętrznymi, określa przywołana powyżej definicja przeznaczenia uzupełniającego: przeznaczenie uzupełniające realizowane na wydzielonych, samodzielnych działkach budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej, infrastruktury drogowej i zieleni urządzonej – na terenach przeznaczonych pod zabudowę – **może zajmować łącznie nie więcej niż 20% powierzchni terenu".** Należy zatem stwierdzić, że wolą lokalnego uchwałodawcy była realizacja na wydzielonych w przyszłości działkach budowlanych wymienionych elementów infrastruktury drogowej jako ich samodzielnego przeznaczenia. Nie są to zatem elementy wewnętrznego zagospodarowania działki budowlanej, immanentnie związane z jej przeznaczeniem, jak np. drogi pożarowe na terenach produkcyjnych. W tym kontekście „dojazdy" to nic innego jak drogi wewnętrzne, które winny być określone przestrzennie poprzez linie rozgraniczające na etapie tworzenia projektu planu, a nie dopiero po jego uchwaleniu przez inne niż rada gminy podmioty. Zgodnie z art. 15 ust. 2

pkt 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, to na radzie spoczywa obowiązek określenia w planie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, przez co należy rozumieć (zgodnie z § 4 pkt 9 lit. a rozporządzenia z dnia 26 sierpnia 2003 r.) **określenie układu komunikacyjnego** wraz z parametrami, klasyfikacją ulic i innych szlaków komunikacyjnych (np. ciągów pieszo-jezdnych).

Tutejszy organ nadzoru odnotował ponadto brak określonego zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przeznaczenia terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **MU1** do **MU20**. W § 29 ust. 1 ustalono dla tych terenów:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

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

Ponadto na terenach tych obowiązuje zapis, zgodnie z którym „istniejąca zabudowa zagrodowa do zachowania, z możliwością jej modernizacji, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy bez zwiększania obsady zwierząt hodowlanych”

Zgodnie z § 5 ust. 9 pkt 3, ilekroć w przepisach uchwały jest mowa o terenie zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczonym symbolem MU – należy przez to rozumieć przeznaczenie obejmujące:

a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,

b) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną,

c) zabudowę usługową obejmującą usługi nieuciążliwe.

Uchwała w sprawie planu przewiduje zatem na terenach określonych symbolem **MU** absolutną dowolność w wyborze przez inwestorów docelowego przeznaczenia terenu. Na terenach tych może być bowiem realizowana w dowolnych proporcjach, odnoszonych do powierzchni danego terenu (co wynika z przywołanej na wstępie definicji przeznaczenia podstawowego):

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,

- zabudowa usługowa,

- oraz rozwijana istniejąca zabudowa zagrodowa (poza zwiększaniem obsady zwierzęcej).

Ponadto dopuszczono realizację przeznaczenia uzupełniającego w postaci:

- infrastruktury drogowej,

- infrastruktury technicznej,

- zieleni urządzonej,

przy czym wszystkie wymienione przeznaczenia uzupełniające nie stanowią wyłącznie zagospodarowania przynależnego danej działce budowlanej, ale mogą być realizowane samodzielnie na działkach budowlanych, byleby łączna powierzchnia tych działek w odniesieniu do powierzchni danego terenu nie przekraczała 20% (vide definicja przeznaczenia uzupełniającego).

Tak szeroki wachlarz przeznaczenia zabudowy na terenach **MU** stoi w sprzeczności z podstawowym celem przystąpienia do sporządzenia planu, jakim jest określenie przeznaczenia terenów, w tym dla inwestycji celu publicznego. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego określa się przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. Ustawodawca nie zdefiniował jednoznacznie czym jest przeznaczenie terenu, niemniej przepisy wykonawcze do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dają podstawy do wyszczególnienia rodzajów przeznaczenia terenów, które powinny być określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z załącznikiem nr 1 do rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. wyróżniono następujące przeznaczenia terenów, którym przypisano określone oznaczenia barwne i literowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy usługowej, sportu i rekreacji zabudowy zagrodowej , obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i inne. W związku z tym każde z tych przeznaczeń powinno być potraktowane zgodnie z wymogami art. 15 ust. 2 pkt 1 czyli liniami rozgraniczającymi. Dodatkowo wskazać należy, że skoro ustawodawca oczekuje rozgraniczenia liniami tereny o tym samym przeznaczeniu, ale o różnych zasadach zagospodarowania, to tym bardziej obowiązek ten

winien być wypełniony wobec terenów o różnych przeznaczeniach. Tylko przyjęcie takiego rozumienia woli ustawodawcy pozwoli na właściwa realizację innych przepisów związanych ze skutkami uchwalenia planu miejscowego: art. 35 (dot. tymczasowego zagospodarowania terenów), art. 36 i następnych (dot. roszczeń odszkodowawczych w sytuacji gdy korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe w związku z uchwaleniem planu oraz opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości).

2. **Art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z powodu ustalenia przeznaczenia terenów określonych symbolem MU w sprzeczności z postanowieniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tarnów Opolski przyjętego uchwałą nr XIX/141/2020 z dnia 8 maja 2020 r.**

Na stronach 196-198 studium gminnego opisano zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów określonych na rysunku studium symbolem M. W granicach tego kierunkowego przeznaczenia położona jest ta część wsi Tarnów Opolski, dla której przewidziano w kontrolowanej uchwale przeznaczenie o symbolu **MU**. Powyżej został opisany szeroki zakres możliwego przeznaczenia zabudowy na terenie **MU**.

Doprecyzowana kontrolowaną uchwałą polityka przestrzenna terenów o symbolu **MU** stoi w sprzeczności z ustaleniami studium. W studium dla terenów o symbolu M ustalono do wyboru jedno z określonych poniżej przeznaczeń, w tym sensie, że cały teren M winien zostać podzielony na mniejsze tereny o jednej z następującej funkcji:

- zabudowy mieszkaniowej (jednorodzinnej lub wielorodzinnej),
- zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- zabudowy usługowej,
- zabudowy zagrodowej.

Na taką interpretację polityki przestrzennej gminy pozwala jednoznacznie zawarty na stronie 197 studium opis wytycznych do kształtowania wskaźników zabudowy w podziale na funkcje: mieszkaniową, usługową, mieszkaniowo-usługową i zagrodową. Wolą lokalnego uchwałodawcy nie było zatem stworzenie „przeznaczenia" terenu stanowiącego konglomerat tych funkcji (jak uczyniono to w kontrolowanej uchwale), ale ich doprecyzowanie i rozdzielenie przestrzenne na etapie sporządzania planu miejscowego.

Przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym formułują dwie przesłanki zgodności z przepisami prawa uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Pierwszą jest uwzględnienie zasad sporządzania planu, co oznacza, że władztwo planistyczne wyrażone w podjętej uchwale nie może naruszać przepisów prawa materialnego, a także zasad konstytucyjnych. Druga przesłanka zgodności dotyczy zachowania ustawowej procedury sporządzania planu oraz właściwości organów uczestniczących w tej procedurze, a określona jest jako zachowanie trybu sporządzenia planu. Badana uchwała nie spełnia przesłanki materialnoprawnej. W orzecznictwie sądów administracyjnych istnieje zgodny pogląd, że naruszenie prawa zostaje ocenione jako istotne wtedy, kiedy prowadzi w konsekwencji do sytuacji, gdy przyjęte ustalenia planistyczne są jednoznacznie odmienne od tych, które zostałyby podjęte, gdyby nie naruszono zasad lub trybu sporządzania planu miejscowego (np. Wyrok NSA z dnia 15 marca 2018 r., sygn. akt II OSK 2286/17). W przypadku badanej uchwały te oczywiście odmienne ustalenia planu oznaczają takie określenie przeznaczenia terenów, które jest jednoznaczne w chwili podejmowania przez radę uchwały w sprawie planu miejscowego.

Niniejszym rozstrzygnięciem nadzorczym dokonuje się doprowadzenia do stanu zgodności z prawem kontrolowanej uchwały w taki sposób, aby nie ingerować nadmiernie w władztwo planistyczne gminy, zachować proporcje pomiędzy skala naruszenia, a zastosowanym środkiem nadzoru oraz nie pozbawić planu waloru użytkowego. W związku z tym:

- usunięto z treści uchwały punkty 1 i 2 w § 3 – definicje przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego; brak tych definicji pozwoli realizować postanowienia uchwały co do przeznaczenia terenów każdorazowo także w odniesieniu do działki budowlanej; spełniony zostaje w ten sposób wymóg, by przeznaczenie terenu lub działki było określone przez radę gminy, a nie podmioty realizujące ustalenia planu,
- usunięto z obrotu prawnego wszystkie tereny o przeznaczeniu określonym symbolem **MU**, bowiem organ nadzoru nie może wyręczyć rady gminy w ustaleniu dla tych terenów jednoznacznego przeznaczenia,

- usunięto te zapisy uchwały, które dały możliwość realizacji w ramach przeznaczenia uzupełniającego infrastruktury drogowej; należy przy tym podkreślić, że elementem zagospodarowania każdej działki przeznaczonej w planie pod zabudowę jest realizacja przypisanego określonemu przeznaczeniu systemu komunikacji wewnętrznej (np. z drogami pożarowymi na terenach produkcyjnych, komunikacją osiedlową na terenach zabudowy wielorodzinnej); komunikacja wewnętrzna w obrębie działki budowlanej będzie zatem możliwa do realizowana bez dodatkowych zapisów o przeznaczeniu uzupełniającym.

W związku z powyższym orzeczono jak na wstępie.

POUCZENIE

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

z up. Wojewody Opolskiego
Zastępca Dyrektora
Wydziału Infrastruktury i Nieruchomości

Magdalena Turek