UCHWAŁA NR XXXIX.236.2018
RADY MIEJSKIEJ W UJEŹDZIE

z dnia 29 stycznia 2018 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru Strefy Aktywności Gospodarczej obejmującej część wsi Olszowa, Zimna Wódka i Sieroniowice

Na podstawie Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 z późn. zm. poz. 2232) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm. poz.1566), w związku z uchwałą Nr XXV.136.2016 Rady Miejskiej w Ujeździe z dnia 28 listopada 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru Strefy Aktywności Gospodarczej obejmującej część wsi Olszowa, Zimna Wódka i Sieroniowice, **uchwala się co następuje:**

DZIAŁ I.
PRZEPISY OGÓLNE
Rozdział 1.
Przedmiot i zakres planu

§ 1. 1. Stwierdza się, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru Strefy Aktywności Gospodarczej obejmującej część wsi Olszowa, Zimna Wódka i Sieroniowice nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ujazd, uchwalonego uchwałą Nr XL.226.2014 Rady Miejskiej w Ujeździe z dnia 24 kwietnia 2014r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru Strefy Aktywności Gospodarczej obejmującej część wsi Olszowa, Zimna Wódka i Sieroniowice, zwany dalej planem.

3. Obszar objęty planem obejmuje grunty położone w gminie Ujazd na północ od autostrady A4, których granice oznaczono na załącznikach nr 1 i nr 2 do niniejszej uchwały, w tym:

1) obszar A – część gruntów wsi Olszowa, zgodnie z załącznikiem nr 1;

2) obszar B – część gruntów wsi Zimna Wódka i Sieroniowice, zgodnie z załącznikiem nr 2.

4. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

1) załącznik nr 1 – rysunek planu przedstawiający obszar A, w skali 1:2000;

2) załącznik nr 2 – rysunek planu przedstawiający obszar B, w skali 1:2000;

3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;

4) załącznik nr 4 – o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

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

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

1) granica obszaru objętego planem;

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

3) nieprzekraczalna linia zabudowy;

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

5) granica otuliny Parku Krajobrazowego "Góra Św. Anny";

6) aleje drzew do odtworzenia;

7) zabytkowa aleja drzew objęta ochroną na podstawie zapisów planu;

8) stanowisko archeologiczne;

9) zabytek nieruchomy objęty ochroną konserwatorską na podstawie wpisu do rejestru zabytków;

10) granica obszaru rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW wraz ze strefą ochronną;

11) projektowany gazociąg podwyższonego średniego ciśnienia DN500 PN 1,6MPa;

12) istniejący gazociąg wysokiego ciśnienia DN500 PN 4,0MPa;

13) projektowana linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 2x110kV;

14) istniejąca linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 2x110kV;

15) strefa technologiczna od linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia.

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

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

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

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

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

3) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć linię określającą minimalną odległość nadziemnych części budynków, wiat i altan oraz obiektów budowlanych niepołączonych trwale z gruntem od krawędzi jezdni, linii rozgraniczających, granicy nieruchomości lub innego obiektu, zgodnie z ustaleniami planu;

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

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

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

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

8) **szerokości elewacji frontowej** – należy przez to rozumieć łączną szerokość elewacji wszystkich bezpośrednio przylegających do siebie budynków zlokalizowanych na tej samej działce, w tej samej, pierwszej linii zabudowy, mierzona od strony ulicy, z której odbywa się wjazd na teren;

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

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

11) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć usługi realizujące cele publiczne służące całemu społeczeństwu lub zbiorowości lokalnej, z zakresu: administracji publicznej, oświaty i wychowania, sportu, rekreacji, zdrowia, opieki społecznej, kultury;

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

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

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

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

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

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

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

Rozdział 2.
Przeznaczenie terenów

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

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

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

2) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, usług oraz wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **P/UC**;

3) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług, oznaczone na rysunku planu symbolem **P/U**;

4) tereny obsługi komunikacji samochodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KS**;

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

6) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MW**;

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

8) tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone na rysunku planu symbolem **RU**;

9) teren sadów i ogrodów, oznaczony na rysunku planu symbolem **RO**;

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

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

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

13) tereny zieleni izolacyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZI**;

14) teren drogi publicznej – autostrada, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDA**;

15) tereny drogi publicznej klasy głównej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDG**;

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

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

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

19) teren ciągu pieszego, oznaczony na rysunku planu symbolem **KP**;

20) tereny dróg wewnętrznych transportu rolnego i leśnego, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDR**;

21) tereny infrastruktury technicznej elektroenergetyki, oznaczone na rysunku planu symbolem **E**;

22) tereny infrastruktury technicznej gazownictwa, oznaczone na rysunku planu symbolem **G**;

23) tereny infrastruktury technicznej wodociągów, oznaczone na rysunku planu symbolem **W**;

24) tereny infrastruktury technicznej kanalizacji, oznaczone na rysunku planu symbolem **K**.

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

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

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

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

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

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

3. Ustala się **przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy**, w tym:

a) od krawędzi jezdni autostrady A-4 zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) w odległości 10 m, 12 m i 20 m od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem **KDA**, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,

c) w odległości 12 m od linii rozgraniczającej tereny drogi publicznej oznaczonej symbolami **KDG1** i **KDG3**, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,

d) w odległości 12 m, 20 m i 25 m od linii rozgraniczającej tereny drogi publicznej oznaczonej symbolami **KDZ1 i KDZ2** oraz w odległości 20 m od linii rozgraniczającej teren drogi **KDZ3**, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,

e) w odległości 6 m i 12 m od linii rozgraniczającej teren drogi publicznej oznaczonej symbolem **KDD1**,

f) w odległości 10 m i 12 m od linii rozgraniczającej teren drogi publicznej oznaczonej symbolem **KDD3**,

g) w odległości 10 m od linii rozgraniczającej tereny dróg publicznych oznaczonych symbolami: **KDD4**, **KDD5** i **KDD6**,

h) w odległości 12 m od linii rozgraniczającej tereny dróg publicznych oznaczonych symbolami: **KDD7** i **KDD8**,

i) w odległości 6 m od linii rozgraniczającej tereny dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami: **KDW3**, **KDW4**, **KDW6**, **KDW7**, **KDW9**,

j) w odległości 10 m od linii rozgraniczającej teren drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **KDW8**,

k) w odległości 12 m od linii rozgraniczającej tereny lasów oznaczone symbolami **ZL1**, **ZL2**, **ZL3** i **ZL17**.

4. Nieprzekraczalne linie zabudowy o których mowa w ust. 3 dotyczą sytuowania nowej zabudowy oraz rozbudowy istniejącej.

5. Dopuszcza się przekroczenie wyznaczonych linii zabudowy przez budynki stanowiące portiernie lub wartownie o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 10m2, zlokalizowane w sąsiedztwie wjazdu na działkę budowlaną, które należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Przy lokalizacji na działce obiektów budowlanych innych niż budynki, odległości od krawędzi jezdni regulują przepisy odrębne.

7. Odległość obiektów budowlanych od terenu komunikacji kolejowej oznaczonego symbolem **KK** regulują przepisy odrębne.

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

2. Jako **przestrzenie publiczne** na obszarze objętym planem wskazuje się tereny oznaczone symbolami: **ZP1**, **ZP2**, **ZP3, ZP4, ZP5** i **KP**, dla których ustala się następujące wymagania:

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

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

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

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

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

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

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

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

3) nakaz prowadzenia gospodarki ściekowej zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 21 ust.1 pkt 2;

4) nakaz wstępnego podczyszczania wód opadowych i roztopowych przed ich wprowadzeniem do gruntu lub do wód, na zasadach określonych w przepisach odrębnych; dopuszcza się rowy, zbiorniki i studnie chłonne;

5) zakaz składowania odpadów.

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

1) nakaz stosowania instalacji grzewczych opartych o niskoemisyjne techniki spalania paliw;

2) nakaz składowania i magazynowania materiałów sypkich mogących powodować zapylenie lub zanieczyszczenie powietrza wyłącznie w zamkniętych magazynach lub zbiornikach;

3) zakaz termicznego przekształcania odpadów, za wyjątkiem odpadów stanowiących biomasę pochodzenia drzewnego i rolniczego.

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

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

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

3) na terenach oznaczonych symbolem literowym **MW** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;

4) na terenach oznaczonych symbolem literowym **ZP** jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;

5) w przypadku lokalizacji na terenach oznaczonych symbolami **P/U, P/UC** oraz **U** funkcji chronionych akustycznie, dla których w przepisach odrębnych ustanowione zostały dopuszczalne poziomy hałasu, wskaźniki te należy stosować odpowiednio jak dla funkcji chronionych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

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

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

5. W zakresie **przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko** w rozumieniu przepisów odrębnych, na obszarze planu ustala się:

1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem wskazanych w planie dróg oznaczonych symbolami **KDA** i **KDG** oraz obiektów liniowych infrastruktury technicznej oraz powiązanych z nimi budowli i urządzeń tworzących technologiczną całość, a także obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej;

2) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w zakresie zgodnym z przeznaczeniem terenu określonym w przepisach szczegółowych uchwały, z zastrzeżeniem pkt 3;

3) zakaz lokalizacji budowli wykorzystujących do wytwarzania energii elektrycznej energię wiatru, których wysokość całkowita przekracza 30m.

6. Na obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji **zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku** wystąpienia poważnych awarii.

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

1) zakaz likwidowania zbiorników wodnych oraz zmniejszania retencji wód;

2) dopuszcza się zmiany rzeźby terenu w zakresie niezbędnym dla realizacji inwestycji, przy czym dokonane zmiany nie mogą powodować zalewania nieruchomości sąsiednich, w tym dróg, przez wody opadowe i roztopowe;

3) masy ziemne stanowiące grunt rodzimy powstałe w związku z realizacją zabudowy i zagospodarowania terenu należy zagospodarować i przeznaczyć do ponownego wykorzystania;

4) wszelkie grunty niezabudowane i nieutwardzone należy zagospodarować zielenią.

2. Część terenu objętego planem położona jest w granicach **otuliny Parku Krajobrazowego „Góra św. Anny”**, dla której na terenach rolniczych oznaczonych symbolami **R1** i **R2**, w celu ochrony ekspozycji, ustala się zakaz lokalizacji napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia oraz elektrowni wiatrowych.

3. Obejmuje się ochroną **aleję drzew** należących do gatunku buków odmiany purpurowej, oznaczoną na rysunku planu. Ustala się nakaz jej utrzymania i odnawiania.

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

1) nakaz odtworzenia alei drzew przydrożnych oznaczonych na rysunku planu, z zastosowaniem rodzimych gatunków drzew;

2) zakaz budowy nowych nadziemnych sieci infrastruktury technicznej za wyjątkiem wskazanej w planie linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 2x110kV;

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

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

§ 11. 1. Wskazuje się **zabytek nieruchomy wpisany do rejestru zabytków**, objęty ochroną konserwatorską na podstawie przepisów odrębnych, którego lokalizację wskazano na rysunku planu, stanowiący budynek gorzelni z przełomu XIX i XX w., murowany, nr rejestru 2124/86.

2. W odniesieniu do zabytku wskazanego w ust. 1 obowiązują zasady ochrony określone w przepisach odrębnych.

3. Wskazuje się **stanowisko archeologiczne** wpisane do ewidencji prowadzonej przez wojewódzkiego konserwatora zabytków, którego lokalizację wskazano na rysunku planu, nr 1 – punkt osadniczy, pradzieje.

4. Prowadzenie robót ziemnych lub innych prac budowlanych na obszarze zabytku wskazanego w ust.3 należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§ 12. 1. Wskazuje się przebieg granicy otuliny Parku Krajobrazowego "Góra św. Anny", na obszarze której obowiązują zasady ochrony określone w §9 ust.2.

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

1) udokumentowanych terenów górniczych;

2) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;

3) obszarów osuwania się mas ziemnych;

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

5) stref ochronnych ujęć wody.

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

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

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

1) ustala się minimalną szerokość frontu działki:

a) na 100m – dla terenów oznaczonych symbolami: **P/UC1**, **P/UC2**, **P/UC3** i **P/U1**,

b) na 50m – dla terenów oznaczonych symbolami: **P/UC4**, **P/UC5**, **P/UC6**, **P/UC7**, **P/UC8**, **P/U2**, **U**, **RU1** i **RU2**,

c) na 20m – dla terenów oznaczonych symbolami: **MN1**, **MN2**, **MN3**, **MU1**, **MU2**, **MW1** i **MW2**;

2) ustala się minimalną powierzchnię działki:

a) na 10000m^2 – dla terenów oznaczonych symbolami: **P/UC1**, **P/UC2**, **P/UC3** i **P/U1**,

b) na 5000m^2 – dla terenów oznaczonych symbolami **P/UC4**, **P/UC5**, **P/UC6**, **P/UC7**, **P/UC8**, **P/U2**, **U**, **RU1** i **RU2**,

c) na 800m^2 – dla terenów oznaczonych symbolami: **MN1**, **MN2**, **MN3**, **MU1**, **MU2**, **MW1** i **MW2**;

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

2. Dopuszcza się wydzielenie działek o mniejszej szerokości frontu i mniejszej powierzchni oraz inny kąt nachylenia granic działek w stosunku do drogi, jeżeli są one przeznaczone pod komunikację, obiekty infrastruktury technicznej oraz zieleń.

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

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

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

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

§ 16. 1. Ustala się **strefę technologiczną od linii elektroenergetycznych** wysokiego napięcia 2x110kV o szerokości:

1) 15 m, to jest po 7,5 m w każdą stronę licząc od osi projektowanej linii elektroenergetycznej;

2) 30 m, to jest po 15 m w każdą stronę licząc od osi istniejącej linii elektroenergetycznej.

2. W strefie obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi oraz zakaz sadzenia drzew. Zasady zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem określonym w przepisach szczegółowych uchwały, z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

§ 17. 1. Wyznacza się **obszar rozmieszczenia urządzeń wywarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW wraz ze strefą ochronną**, zgodnie z rysunkiem planu.

2. Wszelkie oddziaływania związane z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu pochodzące od zainstalowanych urządzeń o których mowa w ust.1 muszą być ograniczone do wyznaczonych granic obszaru wraz ze strefą ochronną.

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

Rozdział 7.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

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

1) system publicznych dróg, ulic i ciągów pieszych wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych:

   a) autostrada A-4 oznaczona na rysunku planu symbolem **KDA**, obszar węzła autostradowego, dla którego obowiązują przepisy odrębne,

   b) droga wojewódzka nr 426 relacji Zawadzkie – Kędzierzyn-Koźle, oznaczona na rysunku planu symbolami: **KDG1, KDG2** i **KDG3**, dla której ustala się minimalne parametry jak dla drogi klasy głównej,

   c) droga gminna oznaczona na rysunku planu symbolami: **KDZ1, KDZ2** i **KDZ3**, dla której ustala się minimalne parametry jak dla drogi klasy zbiorczej,

   d) drogi gminne oznaczone na rysunku planu symbolami: **KDD1**, **KDD2**, **KDD3**, **KDD4**, **KDD5, KDD6**, **KDD7, KDD8** i **KDD9** dla których ustala się minimalne parametry jak dla dróg klasy dojazdowej,

   e) publiczny ciąg pieszy, oznaczony na rysunku planu symbolem **KP**;

2) drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolami: **KDW1**, **KDW2**, **KDW3**, **KDW4**, **KDW5**, **KDW6**, **KDW7**, **KDW8** i **KDW9**;

3) drogi wewnętrzne transportu rolnego i leśnego, oznaczone na rysunku planu symbolami: **KDR1**, **KDR2**, **KDR3**, **KDR4**, **KDR5** i **KDR6**;

4) linię kolejową, przebiegającą na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **KK,** dla której ustala się odbudowę i przebudowę do parametrów linii znaczenia miejscowego.

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

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

1) dopuszcza się etapową budowę nowych oraz przebudowę istniejących dróg i ulic w dotychczasowych granicach pasa drogowego, zgodnie z warunkami technicznymi;

2) drogi i ulice publiczne oraz drogi wewnętrzne należy dostosować do korzystania przez osoby niepełnosprawne, w szczególności poruszające się na wózkach inwalidzkich;

3) wszystkie ulice, drogi oraz tereny związane z komunikacją należy docelowo wyposażyć w system kanalizacji deszczowej;

4) lokalizowanie w pasie drogowym urządzeń i obiektów nie związanych z gospodarką drogową lub potrzebami ruchu, w tym sieci i obiekty infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) elementy przekroju poprzecznego oraz szerokość pasa jezdni dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) dopuszcza się wyznaczanie ścieżek rowerowych i pieszo-rowerowych oraz budowę dróg dla rowerów w liniach rozgraniczających dróg;

7) organizacja miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) linia kolejowa o przekroju jednotorowym lub dwutorowym;

2) dopuszcza się bocznice kolejowe prowadzące na sąsiadujące tereny przemysłowe.

Rozdział 8.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

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

1) zaopatrzenie w wodę:

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

b) do celów produkcyjnych, usługowych oraz rolniczych, poprzez istniejącą i projektowaną gminną sieć wodociągową, z dopuszczeniem szczególnego korzystania z wód, o którym mowa w przepisach odrębnych,

c) do celów przeciwpożarowych, z istniejącej i projektowanej gminnej sieci wodociągowej przy uwzględnieniu warunku zabezpieczenia wody i dostępności hydrantów; przy czym na terenach oznaczonych symbolem **P/UC** dodatkowo ze zbiorników pożarowych,

d) dopuszcza się rozbudowę i budowę sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami szczegółowymi uchwały;

2) gospodarka ściekowa:

a) odprowadzenie ścieków komunalnych do oczyszczalni ścieków poprzez sieć kanalizacji sanitarnej,

b) odprowadzenie ścieków przemysłowych, po ich podczyszczeniu do parametrów ścieków komunalnych, do sieci kanalizacji sanitarnej,

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

3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych docelowo do kolektora kanalizacji deszczowej, w tym:

a) wszelkie drogi, place składowe i manewrowe, parkingi, dojazdy o utwardzonej nawierzchni, należy wyposażyć w system wewnętrznej kanalizacji deszczowej,

b) jako odbiornik wód z wewnętrznej kanalizacji deszczowej, po ich wstępnym oczyszczeniu, ustala się: kolektor kanalizacji deszczowej, studnie i rowy chłonne oraz zbiorniki retencyjno-infiltracyjne, z dopuszczeniem rozprowadzenia po nieruchomości zgodnie z lit. c),

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

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

a) utrzymuje się istniejącą napowietrzną linię elektroenergetyczną wysokiego napięcia 2x110kV w jej dotychczasowym przebiegu, dopuszcza się przebudowę i modernizację, która nie spowoduje zwiększenia napięcia i poszerzenia wyznaczonej w planie strefy technologicznej,

b) ustala się przebieg projektowanej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 2x110kV zgodnie z rysunkiem planu, z dopuszczeniem prowadzenia jako linii kablowej,

c) dopuszcza się częściowe lub całkowite skablowanie linii wysokiego napięcia 2x110kV,

d) nowe linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia należy realizować wyłącznie jako kablowe,

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

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

g) dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii;

5) zaopatrzenie w gaz – z dystrybucyjnej sieci gazowej średniego ciśnienia, zasilanej ze stacji redukcyjno-pomiarowej I stopnia "Olszowa", na następujących zasadach:

a) utrzymuje się przebieg istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 PN 4,0 MPa, dopuszcza się jego przebudowę oraz zmianę ciśnienia na niższe,

b) ustala się przebieg gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia DN 500 PN 1,6 MPa relacji Zdzieszowice – Huta Katowice,

c) utrzymuje się przebieg istniejących gazociągów średniego ciśnienia z dopuszczeniem przebudowy i modernizacji,

d) dopuszcza się rozbudowę i budowę sieci dystrybucyjnej o maksymalnym ciśnieniu roboczym do 0,5 MPa w liniach rozgraniczających dróg oraz w granicach terenów oznaczonych symbolami: **P/UC**, **P/U**, **U**, **KS** i **RU**, w sposób nie kolidujący z przeznaczeniem podstawowym to jest w pasie pomiędzy liniami rozgraniczającymi, a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,

e) szerokość stref kontrolowanych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

a) z sieci ciepłowniczej lub poprzez indywidualne źródła ciepła, pracujące na paliwach niskoemisyjnych,

b) dopuszcza się nowoczesne wysokosprawne źródła opalane paliwem stałym, w tym pochodzenia rolniczego,

c) dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii;

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

a) poprzez podłączenie do istniejącej sieci kablowej,

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

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

2. Docelowo, wszelkie liniowe elementy infrastruktury technicznej powinny być umieszczone pod ziemią.

DZIAŁ III.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE
Rozdział 9.
Tereny zabudowy usługowej i techniczno-produkcyjnej

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

1) podstawowe:

a) usługi obsługi ludności i przedsiębiorstw, w tym: handlu, gastronomii, hotelarstwa, biurowe, administracyjne, szkoleniowe, techniczne,

b) usługi obsługi komunikacji samochodowej, w tym: stacje paliw, stacje diagnostyczne, myjnie samochodowe, warsztaty naprawcze, parkingi;

2) uzupełniające:

a) obiekty magazynowe,

b) sieci i obiekty infrastruktury technicznej.

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

3. Ustala się następujące wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 60%;

2) powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 15%;

3) intensywność zabudowy: 0,02÷2;

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

5) liczba miejsc postojowych:

a) dla usług obsługi ludności i przedsiębiorstw, o których mowa w ust.1 pkt 1 lit. a – odpowiednio do rodzaju usług, w tym: dla usług handlu minimum 2 miejsca postojowe na każde 150m^2 powierzchni handlowej, dla usług gastronomicznych minimum 2 miejsca postojowe na każde 50m^2 powierzchni sali konsumpcyjnej, dla usług hotelarstwa minimum 1 miejsce postojowe na każdy pokój służący zakwaterowaniu, dla usług pozostałych minimum 1 miejsce postojowe na każde 150m^2 powierzchni użytkowej,

b) dla usług obsługi komunikacji samochodowej, o których mowa w ust.1 pkt 1 lit. b – minimum 1 miejsce postojowe na każde 150m^2 powierzchni użytkowej budynków, lecz nie mniej niż 4,

c) dla wszystkich usług należy dodatkowo zapewnić minimum 1 miejsce postojowe na każdych 5 stanowisk pracy, lecz nie mniej niż 2,

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

6) ustala się sposób realizacji miejsc postojowych jako wyznaczone na terenie, w budynkach lub na parkingach podziemnych.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) wysokość zabudowy: maksymalnie 18 m;

2) szerokość elewacji frontowej: maksymalnie 100 m;

3) geometria i cechy dachów: dachy płaskie, dopuszcza się dachy spadziste o kącie nachylenia głównych połaci do 30^o.

5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

6. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów:

1) zabrania się lokalizacji zabudowy mieszkaniowej;

2) na części terenu występują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przebiegu gazociągu średniego podwyższonego ciśnienia DN 500 PN 1,6MPa;

3) teren położony jest w granicach otuliny Parku Krajobrazowego „Góra św. Anny", dla którego obowiązują zasady ochrony określone w §9 ust.2.

§ 23. 1. Wyznacza się **tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, usług oraz wielkopowierzchniowych obiektów handlowych**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **P/UC1**, **P/UC2**, **P/UC3**, **P/UC4**, **P/UC5**, **P/UC6**, **P/UC7** i **P/UC8**, dla których ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe:

a) obiekty produkcyjne, składowe i magazynowe,

b) usługi obsługi ludności i przedsiębiorstw, w tym: handlu, gastronomii, hotelarstwa, biurowe, administracyjne, szkoleniowe, techniczne,

c) usługi obsługi komunikacji samochodowej, w tym: stacje paliw, stacje diagnostyczne, myjnie samochodowe, warsztaty naprawcze, parkingi,

d) wielkopowierzchniowe obiekty handlowe;

2) uzupełniające: sieci i obiekty infrastruktury technicznej.

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

3. Dopuszcza się rozmieszczenie urządzeń wywarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW na zasadach określonych w § 17.

4. Dopuszcza się pobór wód do celów technologicznych i gospodarczych.

5. Ustala się następujące wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 60%;

2) powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 20%;

3) intensywność zabudowy: 0,1÷2,4;

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

5) liczba miejsc postojowych:

a) dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz baz – minimum 2 miejsca postojowe na każdych 10 stanowisk pracy, lecz nie mniej niż 10,

b) dla usług obsługi ludności i przedsiębiorstw, o których mowa w ust.1 pkt 1 lit. b – odpowiednio do rodzaju usług, w tym: dla usług handlu minimum 2 miejsca postojowe na każde 150m^2 powierzchni handlowej, dla usług gastronomicznych minimum 2 miejsca postojowe na każde 50m^2 powierzchni sali konsumpcyjnej, dla usług hotelarstwa minimum 1 miejsce postojowe na każdy pokój służący zakwaterowaniu, dla usług pozostałych minimum 1 miejsce postojowe na każde 150m^2 powierzchni użytkowej,

c) dla usług obsługi komunikacji samochodowej, o których mowa w ust.1 pkt 1 lit. c – minimum 1 miejsce postojowe na każde 150m^2 powierzchni użytkowej budynków, lecz nie mniej niż 4,

d) dla wielkopowierzchniowych obiektów handlowych – minimum 1 miejsce postojowe na każdych 100m^2 powierzchni handlowej,

e) dla wszystkich usług należy dodatkowo zapewnić minimum 1 miejsce postojowe na każdych 5 stanowisk pracy, lecz nie mniej niż 2,

f) dla wszystkich terenów należy dodatkowo wyznaczyć miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 miejsce na każde rozpoczęte 15 miejsc.

6. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) wysokość zabudowy:

a) dla terenów oznaczonych symbolami: **P/UC1**, **P/UC2**, **P/UC3** – maksymalnie 30 m,

b) dla terenów oznaczonych symbolami: **P/UC4**, **P/UC5**, **P/UC6, P/UC7** i **P/UC8 –** maksymalnie 18 m,

c) dopuszcza się przekroczenie wysokości określonej w lit. a i b przez urządzenia, instalacje i budowle o charakterze technologicznym, w tym: kominy, maszynownie, klimatyzatory, taśmociągi i słupy elektroenergetyczne, przy czym ich wysokość całkowita nie może przekroczyć 45,0m;

2) szerokość elewacji frontowej:

a) dla terenów oznaczonych symbolami: **P/UC1**, **P/UC2**, **P/UC3** – maksymalnie 500 m,

b) dla terenów oznaczonych symbolami: **P/UC4**, **P/UC5**, **P/UC6, P/UC7** i **P/UC8 –** maksymalnie 200 m;

3) geometria i cechy dachów: dachy płaskie, wielopłaszczyznowe przekrycia strukturalne oraz dachy spadziste o kącie nachylenia głównych połaci do 30^o.

7. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

8. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów:

1) zabrania się lokalizacji zabudowy mieszkaniowej;

2) tereny oznaczone symbolami: **P/UC1, P/UC2, P/UC5** i **P/UC6** objęte są częściowo strefą technologiczną od linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 2x110kV, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w której obowiązują zapisy §16;

3) na części terenów oznaczonych symbolami: **P/UC1, P/UC2** i **P/UC4,** zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, występują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przebiegu gazociągu średniego podwyższonego ciśnienia DN 500 PN 1,6MPa;

4) na części terenów oznaczonych symbolami: **P/UC1, P/UC2, P/UC4** i **P/UC5** położonych w granicach otuliny Parku Krajobrazowego „Góra św. Anny”, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, obowiązują zasady ochrony określone w §9 ust.2.

§ 24. 1. Wyznacza się **tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **P/U1** i **P/U2,** dla których ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe:

a) obiekty produkcyjne, składowe i magazynowe, obiekty przetwórstwa rolno-spożywczego, chłodnie spożywcze,

b) usługi, w tym: handlu, biurowe, szkoleniowe, techniczne,

c) usługi obsługi komunikacji samochodowej, w tym: stacje paliw, stacje diagnostyczne, myjnie samochodowe, warsztaty naprawcze, parkingi;

2) uzupełniające:

a) budowle rolnicze, za wyjątkiem zbiorników na płynne odchody zwierzęce oraz płyt do składowania obornika,

b) sieci i obiekty infrastruktury technicznej.

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

3. Dopuszcza się rozmieszczenie urządzeń wywarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW, na zasadach określonych w § 17.

4. Dopuszcza się pobór wód do celów technologicznych, gospodarczych, rolniczych.

5. Ustala się następujące wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 60%;

2) powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 20%;

3) intensywność zabudowy: 0,1÷1,8;

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

5) liczba miejsc postojowych:

a) dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – minimum 2 miejsca postojowe na każdych 10 stanowisk pracy, lecz nie mniej niż 5,

b) dla usług – minimum 2 miejsca postojowe na każde 150m^2 powierzchni użytkowej, a w przypadku usług handlu minimum 1 miejsce postojowe na każde 150m^2 powierzchni handlowej, oraz dodatkowo minimum 1 miejsce postojowe na każdych 5 stanowisk pracy, lecz nie mniej niż 2,

c) dla usług obsługi komunikacji samochodowej, o których mowa w ust.1 pkt 1 lit. c – minimum 1 miejsce postojowe na każde 150m^2 powierzchni użytkowej budynków, lecz nie mniej niż 4,

d) dla wszystkich terenów należy dodatkowo wyznaczyć miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 miejsce na każde rozpoczęte 15 miejsc.

6. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) wysokość zabudowy: maksymalnie 18 m; dopuszcza się przekroczenie wysokości przez urządzenia, instalacje i budowle o charakterze technologicznym, przy czym ich wysokość całkowita nie może przekroczyć 30,0m, a dla słupów elektroenergetycznych 45m;

2) szerokość elewacji frontowej: maksymalnie do 200 m;

3) geometria i cechy dachów:

a) dachy płaskie, wielopłaszczyznowe przekrycia strukturalne oraz dachy spadziste o kącie nachylenia głównych połaci do 30^o,

b) rodzaj pokrycia dachu należy dostosować do jego geometrii i formy oraz funkcji budynku.

7. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

8. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów:

1) zabrania się lokalizacji zabudowy mieszkaniowej;

2) tereny objęte są częściowo strefą technologiczną od linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 2x110kV, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w której obowiązują zapisy §16.

§ 25. 1. Wyznacza się **tereny obsługi komunikacji**, oznaczone na rysunku planu symbolami **KS1 i KS2**, dla których ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe:

a) na terenie **KS1**: parkingi, place manewrowe, garaże,

b) na terenie **KS2**: stacje obsługi i naprawy pojazdów, stacje diagnostyczne, myjnie samochodowe, parkingi, place manewrowe, garaże;

2) uzupełniające:

a) usługi handlu i gastronomii,

b) sieci i obiekty infrastruktury technicznej.

2. Na terenie **KS2** dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

3. Ustala się następujące wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 40%;

2) powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 20%;

3) intensywność zabudowy: 0,01÷0,6;

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

5) liczba miejsc postojowych:

a) minimum 1 miejsce postojowe na każde 150m^2 powierzchni użytkowej lecz nie mniej niż 4, oraz dodatkowo minimum 1 miejsce postojowe na każdych 5 stanowisk pracy, lecz nie mniej niż 2,

b) na terenie **KS2** należy dodatkowo wyznaczyć miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 miejsce na każde rozpoczęte 15 miejsc,

c) ustala się sposób realizacji miejsc postojowych jako wyznaczone na terenie lub w garażach.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) wysokość zabudowy:

a) na terenie **KS1** – maksymalnie 5 m,

b) na terenie **KS2** – maksymalnie 12 m, dopuszcza się przekroczenie wysokości przez urządzenia, instalacje i budowle o charakterze technologicznym, w tym słupy napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia, przy czym ich wysokość całkowita nie może przekroczyć 45,0m;

2) szerokość elewacji frontowej: maksymalnie do 50 m;

3) geometria i cechy dachów: kształt dachu i rodzaj pokrycia należy dostosować do jego geometrii i formy oraz funkcji budynku.

5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

6. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów:

1) zabrania się lokalizacji zabudowy mieszkaniowej;

2) teren **KS2** objęty jest częściowo strefą technologiczną od linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 2x110kV, w której obowiązują zapisy §16;

3) nakazuje się wykonanie wewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej oraz zabezpieczeń przed spływem zanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych na tereny przyległe.

Rozdział 10.
Tereny zabudowy mieszkaniowej

§ 26. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej** oznaczone na rysunku planu symbolami: **MW1** i **MW2**, dla których ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) uzupełniające:

a) usługi profesjonalne, naukowe i techniczne,

b) usługi administrowania i wspierające,

c) usługi opieki zdrowotnej,

d) sieci i obiekty infrastruktury technicznej, które nie powodują zakłóceń w korzystaniu z nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem podstawowym;

3) utrzymuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;

4) dopuszcza się wiaty oraz terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne;

5) na terenie **MW2** dopuszcza się zespół garaży, przy czym liczba segmentów garażowych nie może przekroczyć liczby lokali mieszkalnych wydzielonych w budynku wielorodzinnym zlokalizowanym na tym samym terenie.

2. Ustala się następujące wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 40%;

2) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 30%;

3) intensywność zabudowy – 0,2÷1;

4) linia zabudowy – nieprzekraczalna zgodnie z rysunkiem planu;

5) liczba miejsc postojowych – minimalnie 1 miejsce na każdy lokal mieszkalny lub usługowy oraz minimalnie 1 miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 30 lokali mieszkalnych;

6) ustala się sposób realizacji miejsc postojowych jako wyznaczone na terenie lub w przynależnych garażach.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) wysokość zabudowy – maksymalnie 15 m oraz 4 kondygnacje nadziemne;

2) szerokość elewacji frontowej – nie ustala się;

3) geometria i cechy dachów – dachy płaskie lub dachy spadziste o kącie nachylenia połaci od 30^{o} do 45^{o}.

4. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania:

1) na terenie **MW2** utrzymuje się istniejącą zabudowę zlokalizowaną w granicy działki;

2) w zagospodarowaniu terenu należy zapewnić drogi pożarowe.

5. Wysokość stawki procentowej – 30%.

§ 27. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczone na rysunku planu symbolami: **MN1**, **MN2** i **MN3**, dla których ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z zabudową towarzyszącą;

2) uzupełniające – sieci i obiekty infrastruktury technicznej.

2. Ustala się następujące wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 30%;

2) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40%;

3) intensywność zabudowy – 0,1÷0,8;

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

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

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

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) wysokość zabudowy – maksymalnie 9 m oraz 2 kondygnacje nadziemne;

2) szerokość elewacji frontowej – maksymalnie 15 m;

3) geometria i cechy dachów – dachy strome dwuspadowe lub czterospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych $30^{o} \div 45^{o}$, kryte dachówką matową w odcieniach czerwieni lub dachy płaskie.

4. Wysokość stawki procentowej – 30%.

§ 28. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej** oznaczone na rysunku planu symbolami **MU1** i **MU2,** dla których ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wraz z zabudową towarzyszącą;

2) uzupełniające:

a) usługi obsługi ludności w zakresie: handlu detalicznego, gastronomii, zdrowia, opieki, turystyki, usługi profesjonalne, naukowe i techniczne, usługi administrowania i wspierające,

b) sieci i obiekty infrastruktury technicznej;

3) dopuszcza się wiaty oraz terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne.

2. Ustala się następujące wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 40%;

2) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 30%;

3) intensywność zabudowy – 0,1÷1,0;

4) linia zabudowy – nieprzekraczalna, zgodnie z rysunkiem planu;

5) liczba miejsc postojowych:

a) dla zabudowy mieszkaniowej – minimum 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny,

b) dla usług – minimum 2 miejsca postojowe na każde $150m^2$ powierzchni użytkowej, a w przypadku usług handlu minimum 2 miejsca postojowe na każde $150m^2$ powierzchni handlowej, lecz nie mniej niż 2, dodatkowo należy wyznaczyć minimum 1 miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

6) ustala się sposób realizacji miejsc postojowych jako wyznaczone na terenie, wbudowane w budynek oraz w garażach.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) wysokość zabudowy – minimalnie 8,0 m i maksymalnie 12 m oraz od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych, przy czym dla budynków gospodarczych i garażowych minimalnie 2,2 m i maksymalnie 5 m;

2) szerokość elewacji frontowej – maksymalnie 20 m;

3) geometria i cechy dachów:

a) dla zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej oraz usługowej: dachy strome dwuspadowe lub czterospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych $30^{o} \div 45^{o}$, kryte dachówką matową lub blachą dachówkopodobną, w odcieniach czerwieni,

b) dla budynków garażowych: dopuszcza się dachy płaskie i spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych $10^{o} \div 30^{o}$.

4. Wysokość stawki procentowej – 30%.

Rozdział 11.
Tereny użytkowane rolniczo

§ 29. 1. Wyznacza się **tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **RU1 i RU2**, dla których ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe: tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, w tym:

a) budynki na potrzeby rolnictwa, budowle rolnicze i urządzenia produkcji rolnej,

b) bazy mechanizacji rolnictwa, usługi naprawcze sprzętu rolniczego, stacje paliw,

c) budynki inwentarskie przeznaczone do chowu i hodowli zwierząt o maksymalnej obsadzie w wysokości do 210 DJP na terenie oznaczonym symbolem **RU1** oraz do 60 DJP na terenie oznaczonym symbolem **RU2**,

d) szklarnie, chłodnie spożywcze oraz składy i magazyny produktów rolnych, pasz i nawozów,

e) obiekty przetwórstwa rolno-spożywczego,

f) usługi handlu;

2) uzupełniające:

a) istniejąca zabudowa mieszkaniowa towarzysząca przeznaczeniu podstawowemu,

b) usługi hotelarskie i gastronomiczne,

c) obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla zabytku wskazanego na rysunku planu obowiązują zapisy §11 ust.1 i 2.

3. Dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w zakresie zgodnym z przeznaczeniem terenu określonym w ust.1.

4. Ustala się następujące wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 60%;

2) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 20%;

3) intensywność zabudowy – 0,1÷1,2;

4) linia zabudowy – nieprzekraczalna, zgodnie z rysunkiem planu;

5) liczba miejsc postojowych:

a) dla potrzeb rolnictwa – nie ustala się,

b) dla usług – minimum 1 miejsce postojowe na każde 150m^2 powierzchni użytkowej, a w przypadku usług handlu minimum 2 miejsca postojowe na każde 150m^2 powierzchni handlowej, lecz nie mniej niż 2,

c) dodatkowo na każdym terenie należy wyznaczyć minimum 1 miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

6) ustala się sposób realizacji miejsc postojowych jako wyznaczone na terenie, wbudowane w budynek oraz w garażach.

5. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) wysokość zabudowy:

a) na terenie **RU1** – maksymalnie 20 m, przy czym dla zabytku zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) na terenie **RU2** – maksymalnie 12 m oraz do 3 kondygnacji nadziemnych, przy czym dla budynków inwentarskich, gospodarczych i garażowych – maksymalnie 8 m,

c) dopuszcza się przekroczenie wysokości określonej w lit.a i lit.b przez budowle i instalacje rolnicze oraz obiekty i sieci infrastruktury technicznej;

2) szerokość elewacji frontowej – maksymalnie 150 m;

3) geometria i cechy dachów:

a) dachy strome dwuspadowe lub czterospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 30^{o}÷45^{o}, kryte dachówką matową lub blachą dachówkopodobną, w odcieniach czerwieni,

b) dla budynków inwentarskich, gospodarczych i garażowych: dopuszcza się dachy płaskie i spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych 10^{o}÷30^{o}.

6. Wysokość stawki procentowej – 30%.

7. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania: teren oznaczony symbolem **RU2** objęty jest częściowo strefą technologiczną od linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 2x110kV, w której obowiązują zapisy §16.

§ 30. 1. Wyznacza się **tereny rolnicze**, oznaczone na rysunku planu symbolami **R1, R2, R3, R4, R5, R6, R7** i **R8**, dla których ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe: tereny upraw polowych, upraw ogrodniczych, sadów, łąk i pastwisk, drogi transportu rolnego;

2) uzupełniające:

a) budowle rolnicze w rozumieniu przepisów odrębnych,

b) sieci i obiekty infrastruktury technicznej,

c) na terenie oznaczonym symbolem **R5** napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

2. Ustala się następujące wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

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

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

3) zakaz lokalizacji budowli rolniczych na terenie oznaczonym symbolem **R8**;

4) nakaz utrzymania istniejących remiz śródpolnych, pasów wiatrochronnych.

3. Ustala się wysokość obiektów infrastruktury technicznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia na maksymalnie 45m, z zastrzeżeniem ust. 4.

4. Na terenach rolniczych oznaczonych symbolami **R1** i **R2**, w celu ochrony ekspozycji, ustala się zakaz lokalizacji napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia oraz elektrowni wiatrowych.

5. Wysokość stawki procentowej – 5%.

§ 31. 1. Wyznacza się **teren sadów i ogrodów** oznaczony na rysunku planu symbolem **RO**, dla którego ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe: teren sadów i ogrodów działkowych;

2) uzupełniające:

a) altany działkowe, szklarnie o powierzchni zabudowy do 35m^2,

b) terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne,

c) sieci i obiekty infrastruktury technicznej.

2. Zakazuje się lokalizacji usług oraz zabudowy mieszkaniowej, gospodarczej i garażowej.

3. Ustala się następujące wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 10%;

2) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 70%;

3) intensywność zabudowy – 0,0÷0,1;

4) linia zabudowy – nie ustala się;

5) liczba miejsc postojowych – nie ustala się.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) wysokość zabudowy – maksymalnie 4,5 m;

2) szerokość elewacji frontowej – nie ustala się;

3) geometria i cechy dachów – dachy strome dwuspadowe lub czterospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych $30^{o} \div 45^{o}$ lub dachy płaskie.

5. Wysokość stawki procentowej – 5%.

§ 32. 1. Wyznacza się **tereny dróg transportu rolnego i leśnego** , oznaczone na rysunku planu symbolami: **KDR1, KDR2, KDR3, KDR4, KDR5, KDR6 i KDR7**, dla których ustala się następujące przeznaczenie:

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

2) uzupełniające: sieci i obiekty infrastruktury technicznej.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

1) nakazuje się utrzymanie istniejących zadrzewień przydrożnych występujących w formie szpalerów, alei lub grup drzew ze wskazaniem przebudowy i uzupełnienia drzewostanu;

2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

3) dopuszcza się utwardzenie terenu, w tym wykonanie nawierzchni asfaltowej lub betonowej.

3. Wysokość stawki procentowej – 5%.

Rozdział 12.
Tereny komunikacji

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

1) teren drogi klasy autostrada oznaczony na rysunku planu symbolem **KDA**, stanowiący węzeł na autostradzie A4 i skrzyżowanie z drogą wojewódzką nr 426;

2) tereny drogi klasy głównej oznaczone na rysunku planu symbolami: **KDG1, KDG2 i KDG3**, o szerokości w liniach rozgraniczających 20m, 25 m oraz 40m zgodnie z rysunkiem planu;

3) tereny drogi gminnej klasy zbiorczej oznaczone na rysunku planu symbolami **KDZ1, KDZ2 i KDZ3** o szerokości w liniach rozgraniczających 25 i 40 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

4) dróg gminnych klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5, KDD6** i **KDD7** o szerokości w liniach rozgraniczających 10 m, 12 m, 15 m oraz 20 m zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

5) drogi gminnej klasy dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDD8** o szerokości w liniach rozgraniczających 14 m i 20 m, z lokalnym poszerzeniem do 40 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDA**:

1) dopuszcza się zabudowę związaną z funkcjonowaniem autostrady, w tym budynek o funkcji administracyjno-technicznej, dla którego ustala się:

a) wysokość zabudowy – maksymalnie 10 m,

b) szerokość elewacji frontowej – nie ustala się,

c) geometria i cechy dachów – dachy dwuspadowe lub czterospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych $0^{o} \div 30^{o}$ lub dachy płaskie;

2) ustala się wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 10%,

b) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 10%,

c) intensywność zabudowy – 0,0÷0,1,

d) linia zabudowy – nie ustala się,

e) liczba miejsc postojowych – nie ustala się;

3) pozostałe zasady zagospodarowania zgodnie z ust.3.

3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów dróg oznaczonych symbolami **KDA, KDG, KDZ, KDD**:

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

2) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) wszystkie tereny związane z komunikacją należy docelowo wyposażyć w system kanalizacji deszczowej;

4) elementy przekroju poprzecznego zgodnie z warunkami technicznymi.

4. Wysokość stawki procentowej – 5%.

§ 34. 1. Wyznacza się **tereny dróg wewnętrznych** oznaczone na rysunku planu symbolami: **KDW1, KDW2, KDW3, KDW4, KDW5, KDW6, KDW7, KDW8** i **KDW9**, dla których ustala się następujące parametry i zasady zagospodarowania terenu:

1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu lecz nie mniej niż 6,0m, przy czym dla części terenu **KDW6** dopuszcza się utrzymanie szerokości 5,0 m;

2) szerokość jezdni, bądź utwardzonego pasa pieszo-jezdnego nie może być mniejsza niż 5,0m;

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

4) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej.

2. Wysokość stawki procentowej – 5%.

§ 35. Wyznacza się **teren ciągu pieszego**, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KP**, dla którego ustala się:

1) organizację nawierzchni w sposób jednoprzestrzenny, w sposób umożliwiający poruszanie się osobom niepełnosprawnym;

2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

3) wysokość stawki procentowej – 5%.

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

1) podstawowe: teren linii kolejowej;

2) uzupełniające: drogi wewnętrzne, ścieżki rowerowe, ciągi pieszo-rowerowe, sieci i obiekty infrastruktury technicznej.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

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

2) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu kolejowego i drogowego, kolejowych i drogowych obiektów inżynierskich oraz infrastruktury technicznej.

3. Wysokość stawki procentowej – 5%.

Rozdział 13.
Tereny infrastruktury technicznej

§ 37. 1. Wyznacza się **tereny infrastruktury technicznej elektroenergetyki**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **E1, E2, E3, E4, E5** i **E6**, dla których ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania terenu:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny obiektów i urządzeń elektroenergetyki;

2) utrzymuje się istniejące stacje transformatorowe z dopuszczeniem przebudowy;

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

4) teren niezabudowany i nieutwardzony należy zagospodarować zielenią.

2. Wysokość stawki procentowej – 5%.

§ 38. 1. Wyznacza się **tereny infrastruktury technicznej gazownictwa**, oznaczone na rysunku planu symbolami **G1** i **G2**, dla których ustala się następujące zasady zagospodarowania:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny obiektów, urządzeń i sieci gazownictwa;

2) teren niezabudowany i nieutwardzony należy zagospodarować zielenią.

2. Wysokość stawki procentowej – 5%.

§ 39. 1. Wyznacza się **tereny infrastruktury technicznej kanalizacji sanitarnej**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **K1** i **K2,** dla których ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania terenu:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny infrastruktury technicznej budowli i urządzeń kanalizacji sanitarnej, przepompownie ścieków;

2) teren niezabudowany i nieutwardzony należy zagospodarować zielenią.

2. Wysokość stawki procentowej – 5%.

§ 40. 1. Wyznacza się **tereny infrastruktury technicznej wodociągów**, oznaczone na rysunku planu symbolami **W1** i **W2,** dla których ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania terenu:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny budowli i urządzeń ujęć wody;

2) teren niezabudowany i nieutwardzony należy zagospodarować zielenią.

2. Wysokość stawki procentowej – 5%.

Rozdział 14.
Tereny zieleni

§ 41. 1. Wyznacza się **tereny lasów** oznaczone na rysunku planu symbolami: **ZL1**, **ZL2**, **ZL3**, **ZL4**, **ZL5**, **ZL6**, **ZL7**, **ZL8**, **ZL9**, **ZL10**, **ZL11**, **ZL12**, **ZL13**, **ZL14**, **ZL15**, **ZL16** i **ZL17**.

2. Zasady zagospodarowania zgodnie z planem urządzenia lasu.

3. Dopuszcza się prowadzenie podziemnych sieci infrastruktury technicznej jako przeznaczenia uzupełniającego.

4. Wysokość stawki procentowej – 5%.

§ 42. 1. Wyznacza się **tereny zieleni urządzonej** oznaczone na rysunku planu symbolami: **ZP1**, **ZP2**, **ZP3**, **ZP4** i **ZP5**, dla których ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe – tereny zieleni urządzonej parkowej;

2) uzupełniające:

a) terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne,

b) parkingi,

c) sieci i obiekty infrastruktury technicznej.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

1) ustala się ochronę istniejącego starodrzewia;

2) powierzchnia biologicznie czynna: min. 70%;

3) teren należy zagospodarować jako przestrzeń publiczną zgodnie z ustaleniami § 7.

3. Wysokość stawki procentowej – 5%.

§ 43. 1. Wyznacza się **tereny zieleni izolacyjnej** oznaczone na rysunku planu symbolami: **ZI1, ZI2** i **ZI3**, dla których ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe: teren zieleni izolacyjnej;

2) uzupełniające:

a) sieci i obiekty infrastruktury technicznej,

b) parkingi,

c) zbiorniki przeciwpożarowe oraz retencyjne.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia biologicznie czynna: min. 70%;

2) teren należy zagospodarować zielenią wysoką, zwartą;

3) nakazuje się utrzymanie istniejących zadrzewień, za wyjątkiem strefy technologicznej od linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 2x110kV.

3. Ustala się wysokość obiektów infrastruktury technicznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia na maksymalnie 45m.

4. Wysokość stawki procentowej – 5%.

DZIAŁ IV.
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 44. Na obszarze objętym planem tracą moc:

1) Uchwała Nr XLIV/241/2002 Rady Miejskiej w Ujeździe z dnia 25 lutego 2002 roku w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego obszarów stref aktywności gospodarczej w rejonie autostrady A-4 po jej północnej stronie i w rejonie drogi krajowej nr 88 (E-40) po jej zachodniej stronie, w gminie Ujazd;

2) Uchwała Nr XXIII/101/2004 Rady Miejskiej w Ujeździe z dnia 6 lipca 2004 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Ujazd dla części terenów wsi Zimna Wódka;

3) Uchwała Nr XXIII/102/2004 Rady Miejskiej w Ujeździe z dnia 6 lipca 2004 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Ujazd dla części terenów wsi Sieroniowice;

4) Uchwała Nr XXIII/103/2004 Rady Miejskiej w Ujeździe z dnia 6 lipca 2004 roku w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Ujazd dla części terenów wsi Olszowa;

5) Uchwała Nr L/235/2006 Rady Miejskiej w Ujeździe z dnia 1 sierpnia 2006 roku w sprawie uchwalenia Zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów stref aktywności gospodarczej w rejonie autostrady A-4 po jej północnej stronie i w rejonie drogi krajowej nr 88 (E-40) po jej zachodniej stronie, w gminie Ujazd;

6) Uchwała Nr XIV/78/2007 Rady Miejskiej w Ujeździe z dnia 9 listopada 2007 roku w sprawie zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów stref aktywności gospodarczej w rejonie autostrady A-4 po jej północnej stronie i w rejonie drogi krajowej nr 88 (E-40) po jej zachodniej stronie, w gminie Ujazd;

7) Uchwała Nr XVIII/104/2008 Rady Miejskiej w Ujeździe z dnia 31 stycznia 2008 roku w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Ujazd dla części terenów wsi Olszowa;

8) Uchwała Nr XXXVIII/217/09 Rady Miejskiej w Ujeździe z dnia 3 lipca 2009 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów wsi Sieroniowice i Zimna Wódka;

9) Uchwała Nr XXIV.125.2012 Rady Miejskiej w Ujeździe z dnia 30 listopada 2012 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów wsi Olszowa w rejonie przysiółka Księży Las;

10) Uchwała Nr XLIV.251.2014 Rady Miejskiej w Ujeździe z dnia 11 września 2014 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego fragmenty wsi Olszowa.

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

§ 46. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ujazdu.

§ 47. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego oraz publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Ujeździe.

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

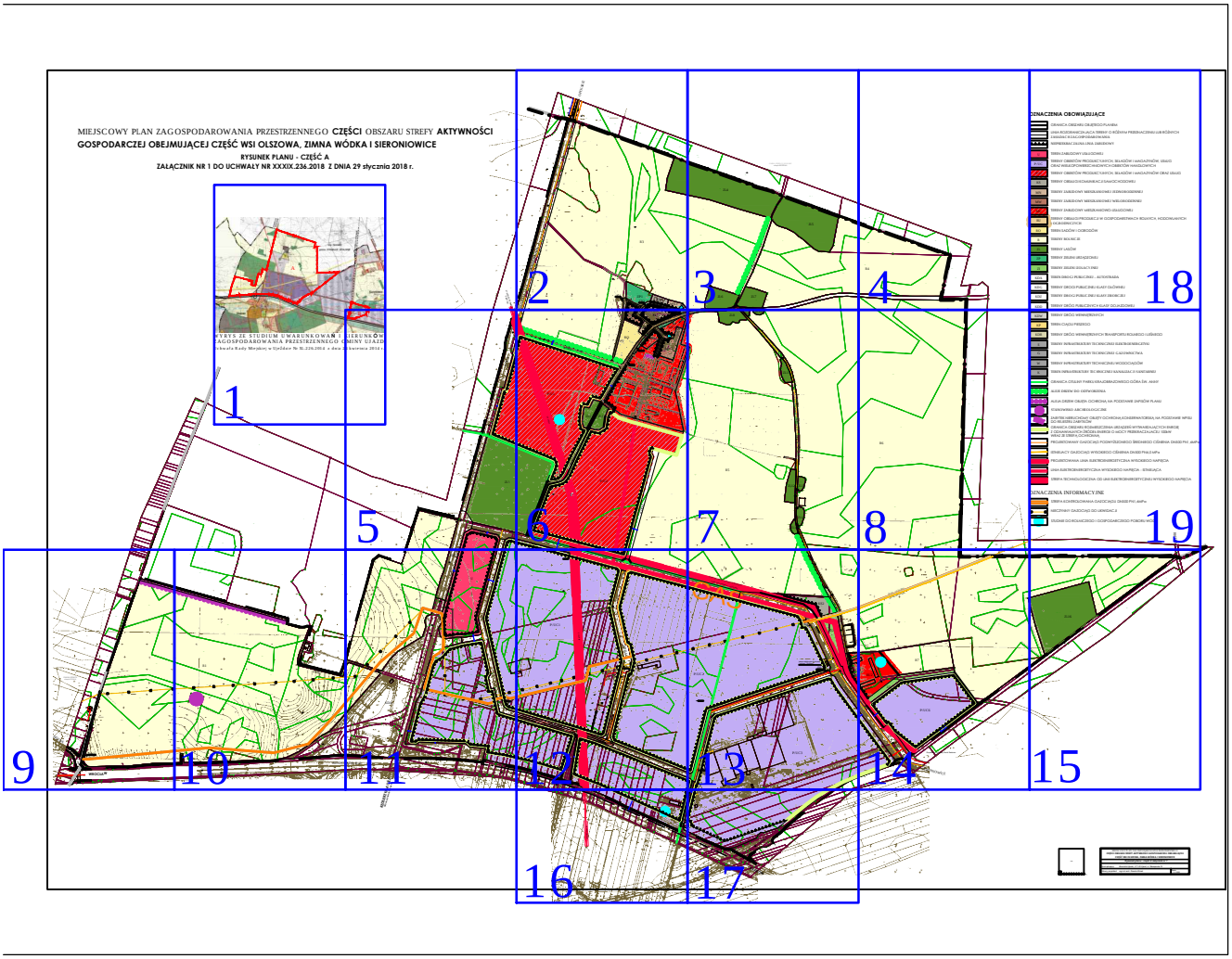
Przewodniczący Rady
Miejskiej

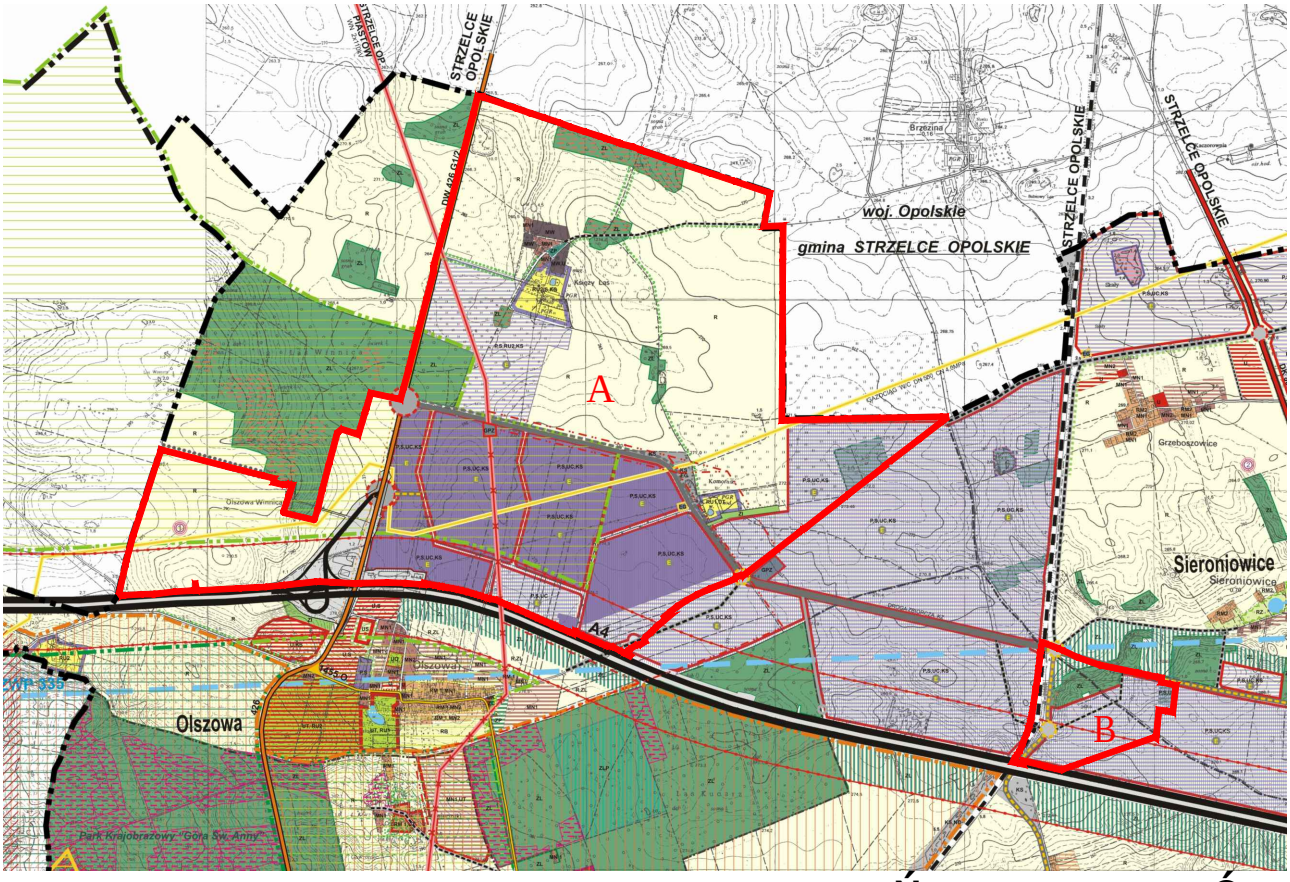
Tomasz Cichoń

Załącznik nr 1
do Uchwały nr XXXIX.236.2018
Rady Miejskiej w Ujeździe
z dnia 29 stycznia 2018 r.

RYSUNEK PLANU - CZĘŚĆ A
SCHEMAT PODZIAŁU NA ARKUSZE

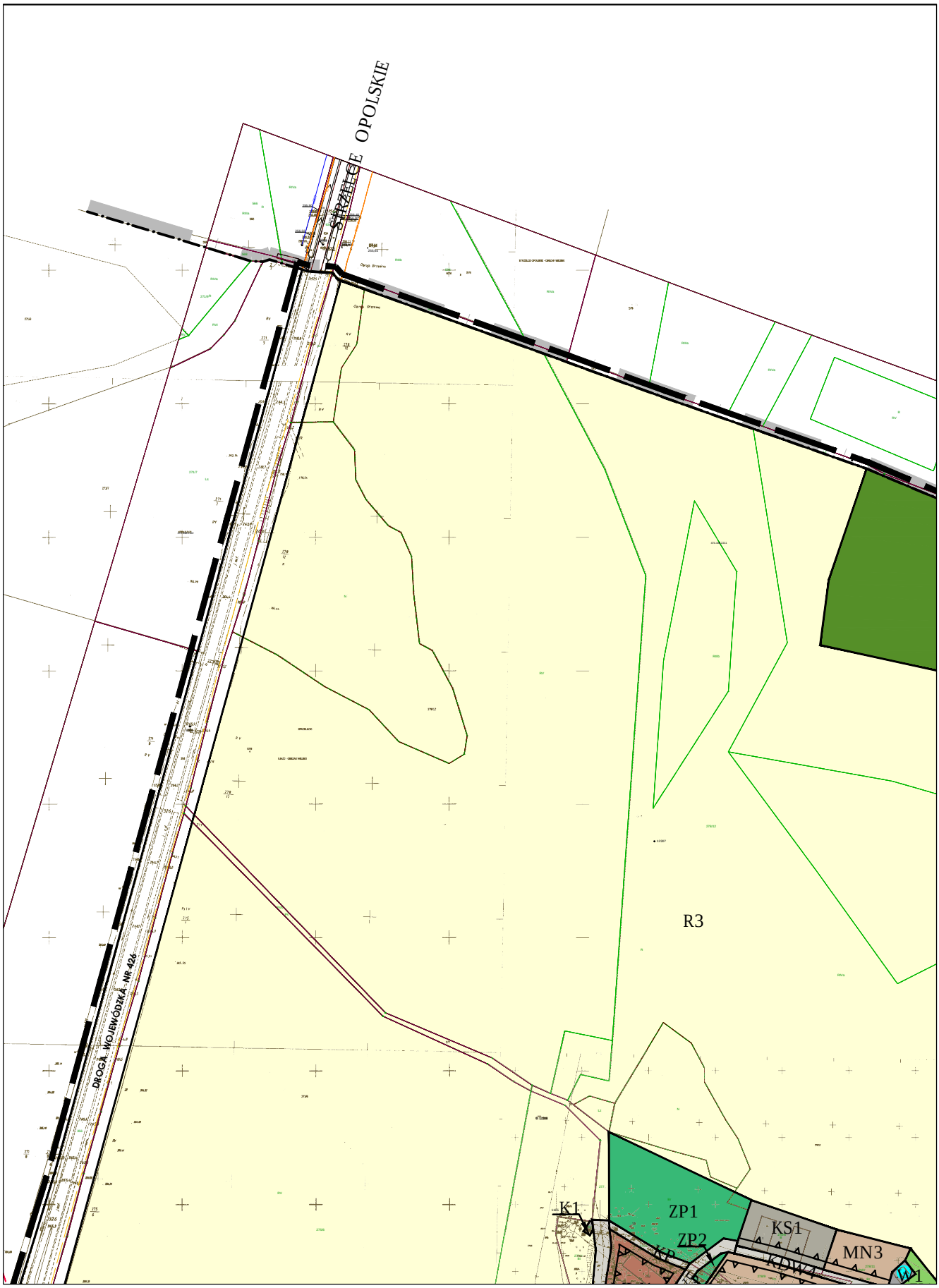
NA POTRZEBY PUBLIKACJI RYSUNEK PRZESKALOWANO DO 1:4000



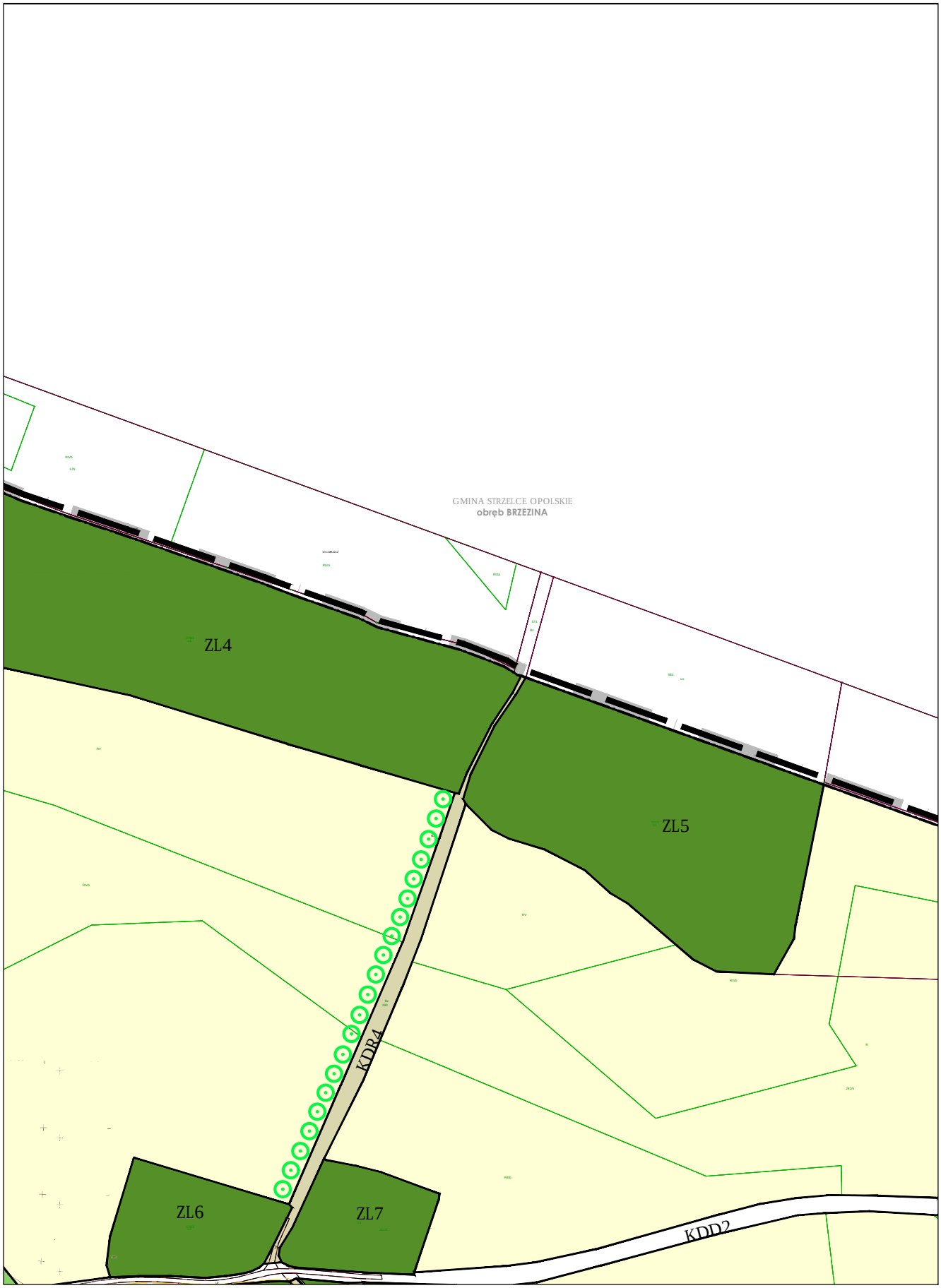


WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY UJAZD

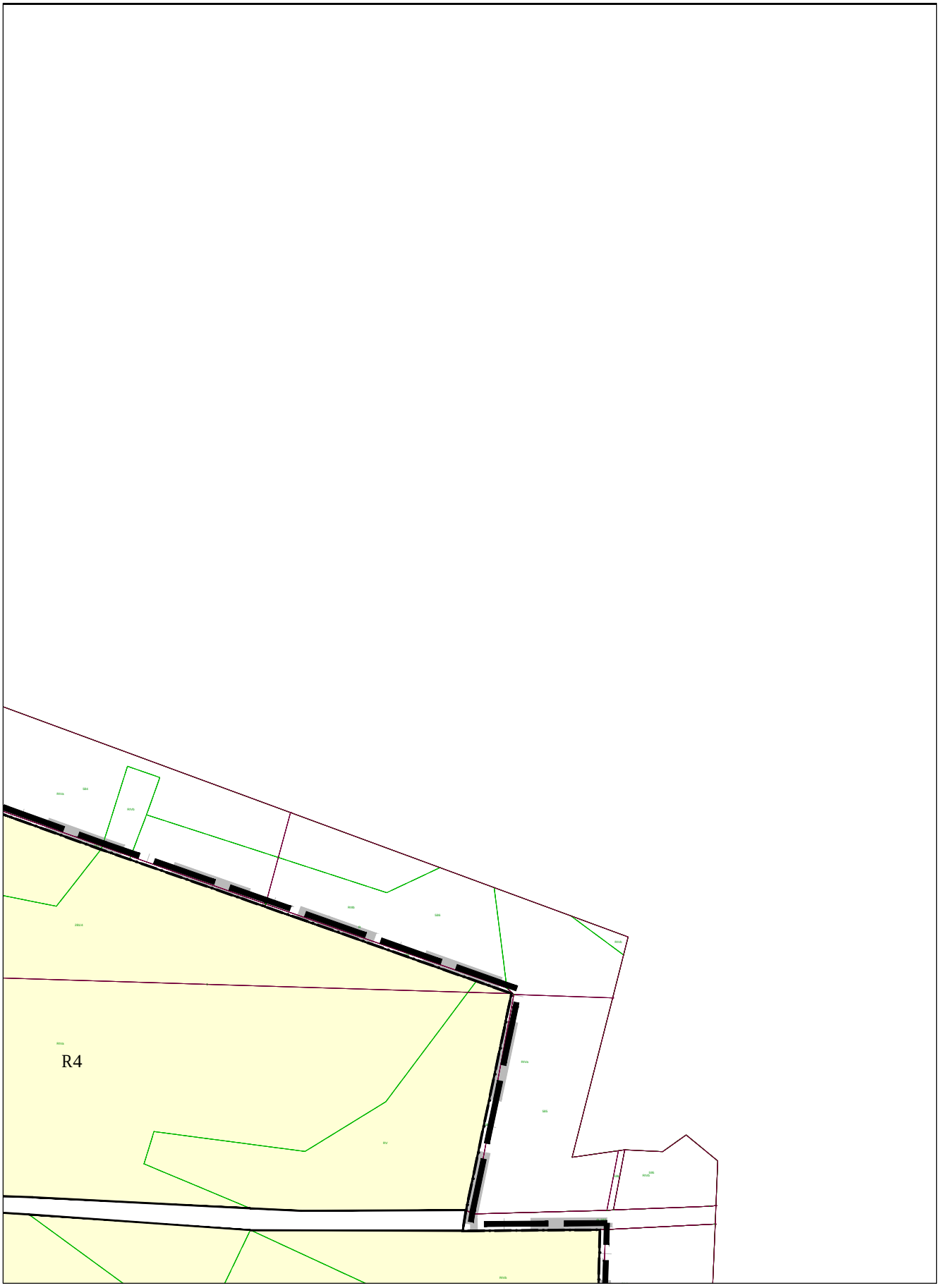
Uchwała Rady Miejskiej w Ujeździe Nr XL.226.2014 z dnia 24 kwietnia 2014 r.


STRZELCE OPOLSKIE
DROGA WOJEWÓDZKA NR 426
R3
K1
ZP1
ZP2
KS1
MN3
KDW4
W1

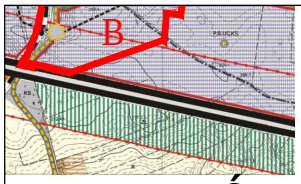
2


GMINA STRZELCE OPOLSKIE
obręb BRZEZINA
ZL4
ZL5
KDR4
ZL6
ZL7
KDD2

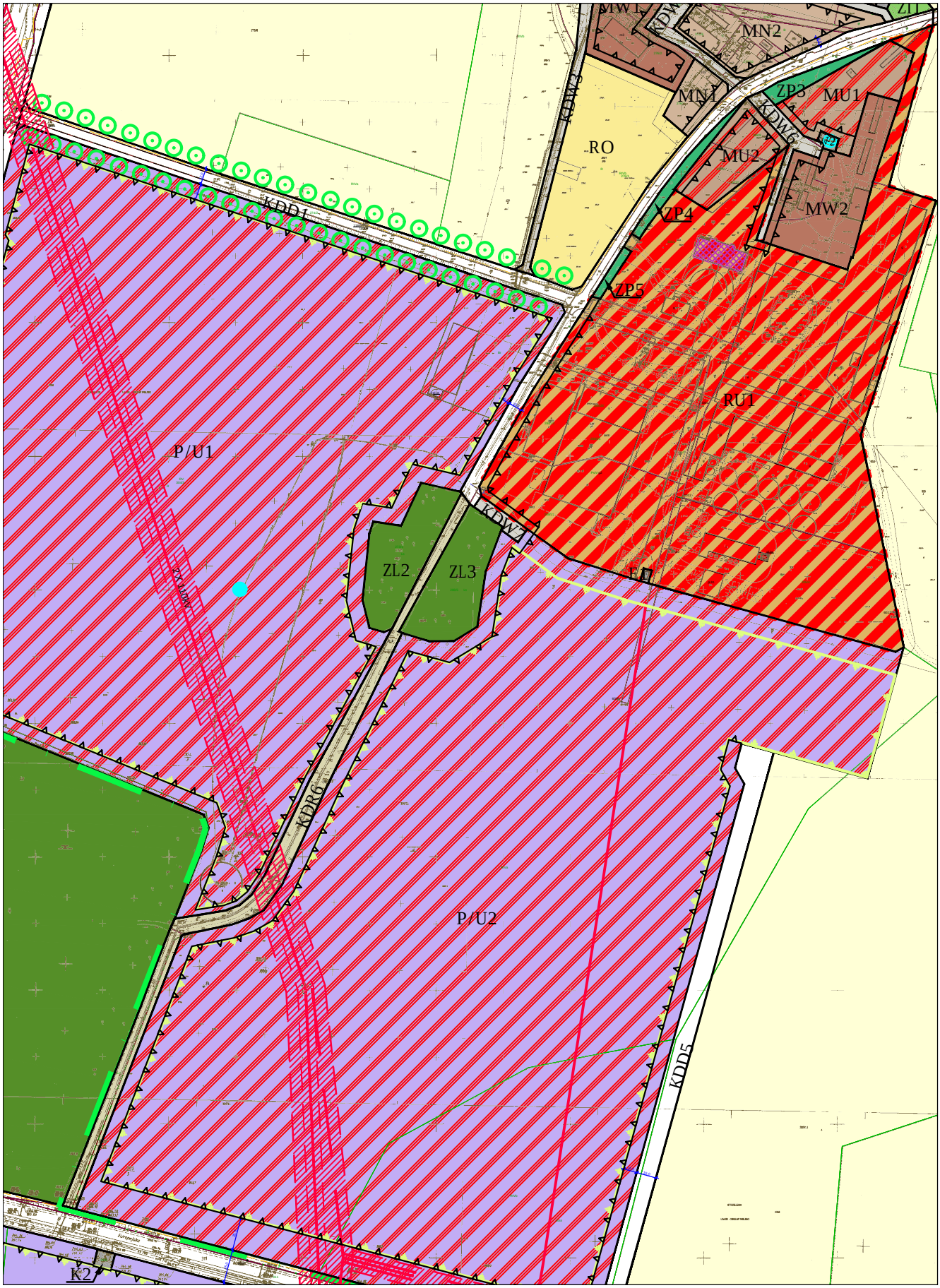
3

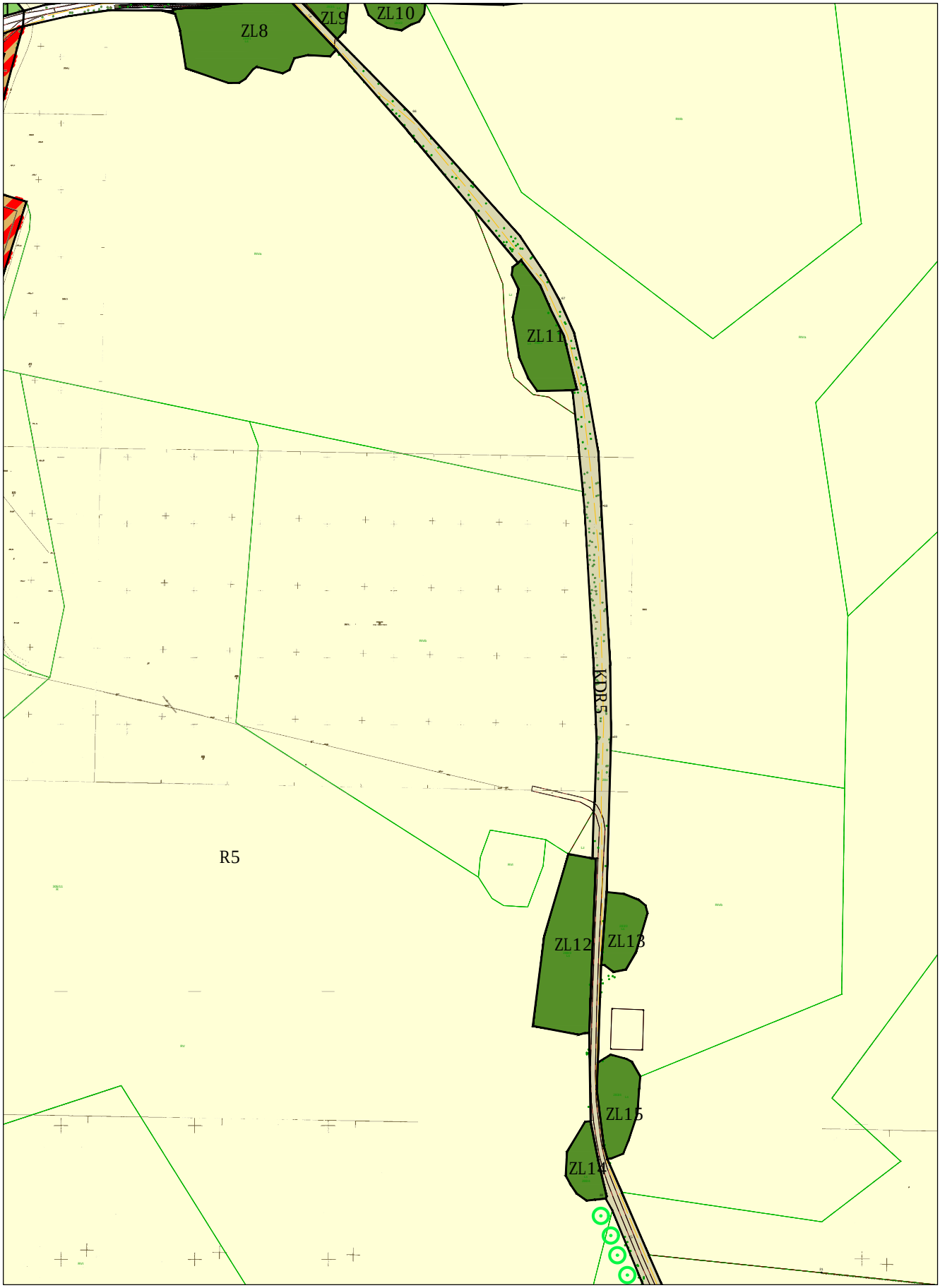


4

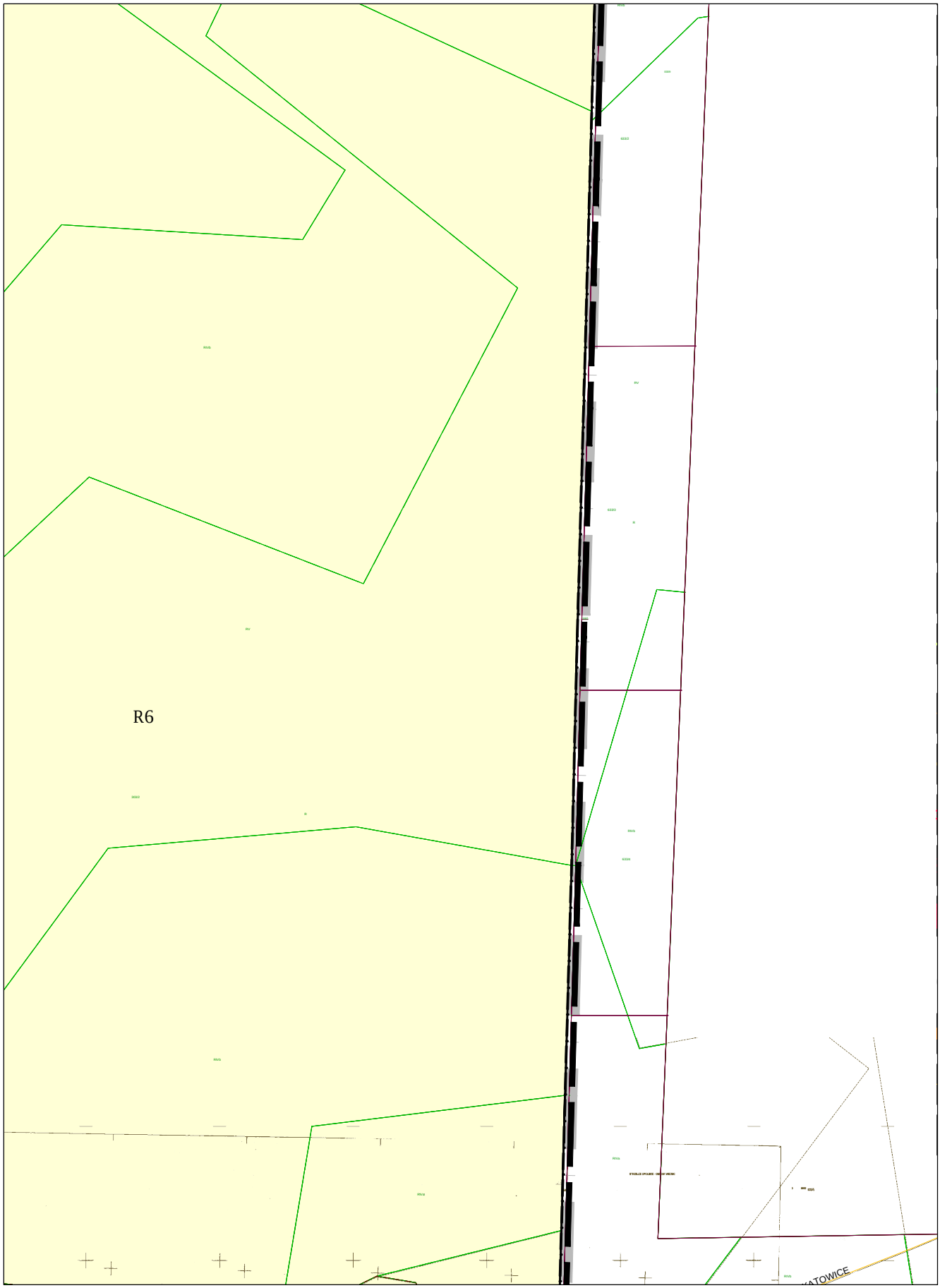


KIERUNKÓW
MINY UJAZD
4 kwietnia 2014 r.

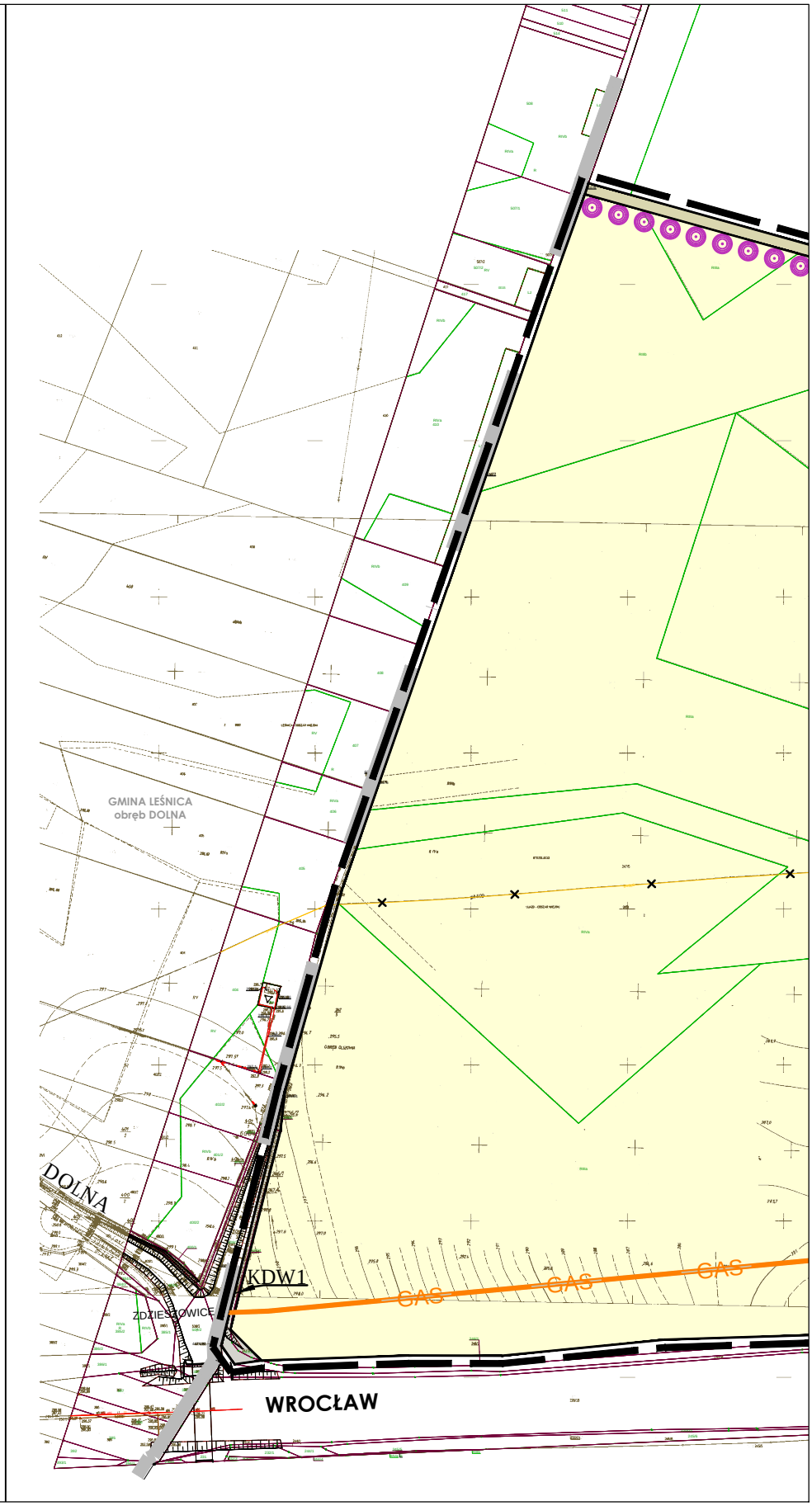

MW1
KDW3
MN2
ZL1
MN1
ZP3
MU1
KDW6
RO
MU2
KDD1
ZP4
MW2
ZP5
RU1
P/U1
KDW7
ZL2
ZL3
EE
KDR6
P/U2
KDD5
K2

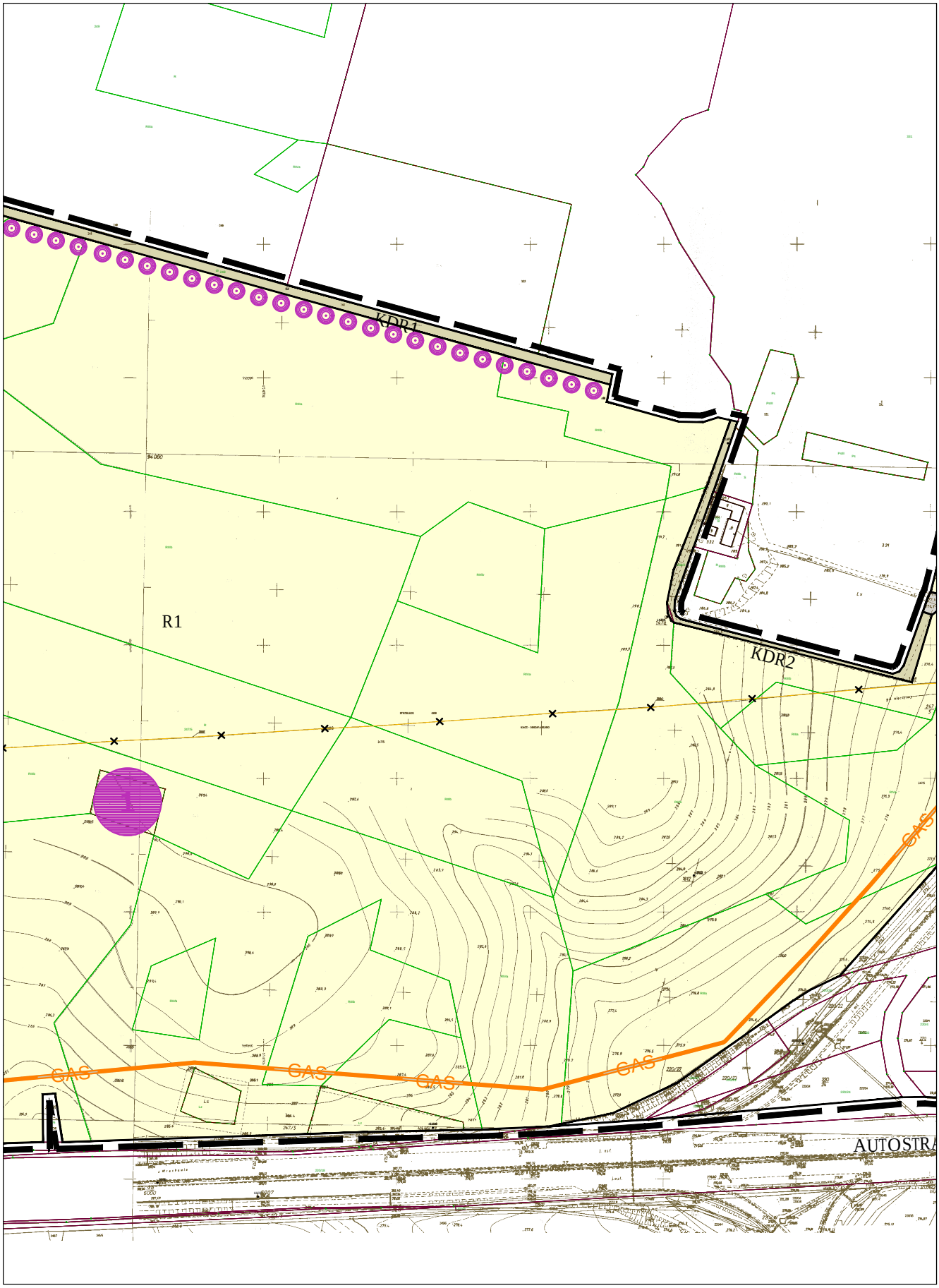


7

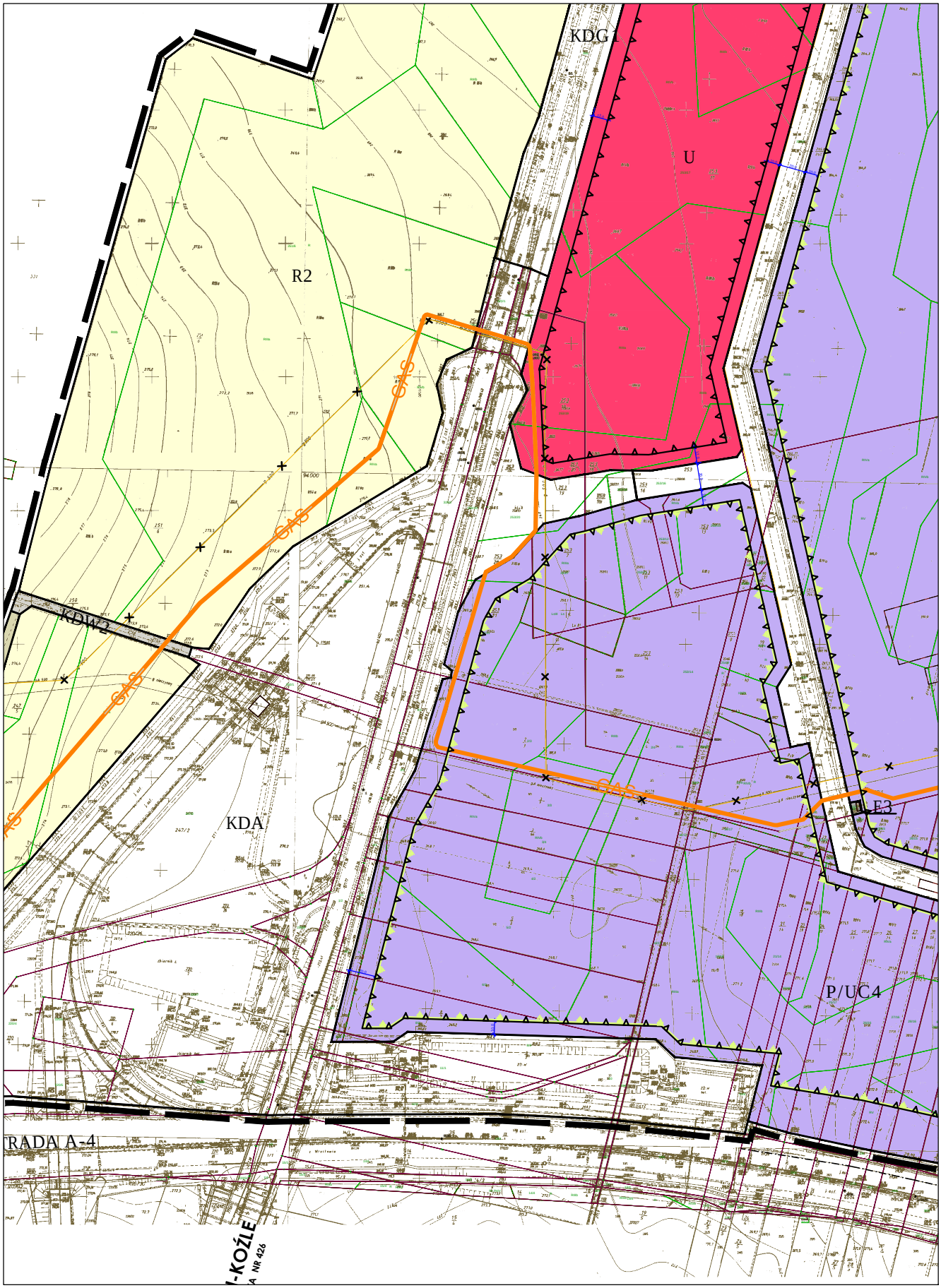


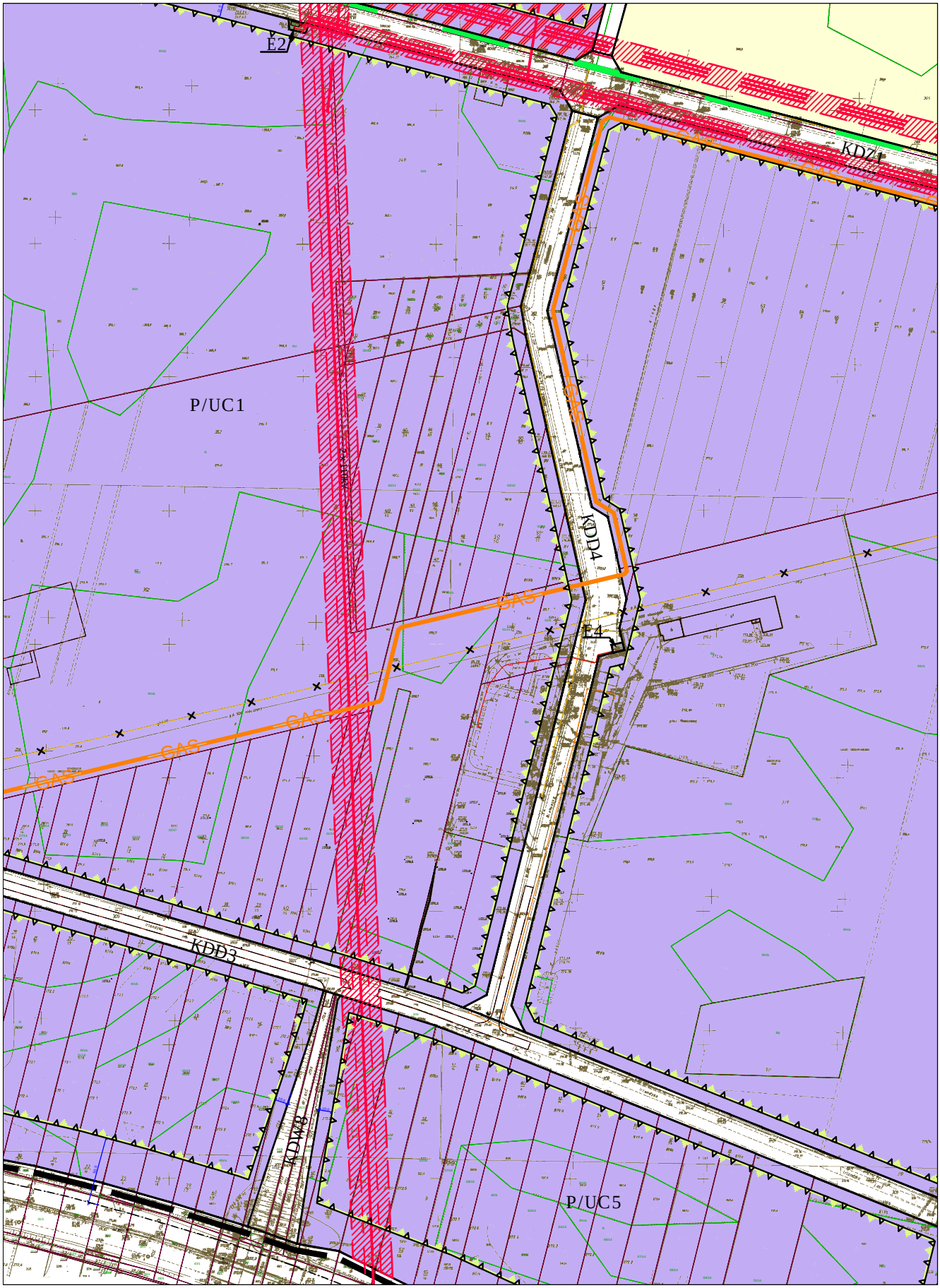
8


GMINA LEŚNICA
obręb DOLNA
DOLNA
KDW1
GAS
GAS
GAS
ZDIESŁAWICE
WROCŁAW

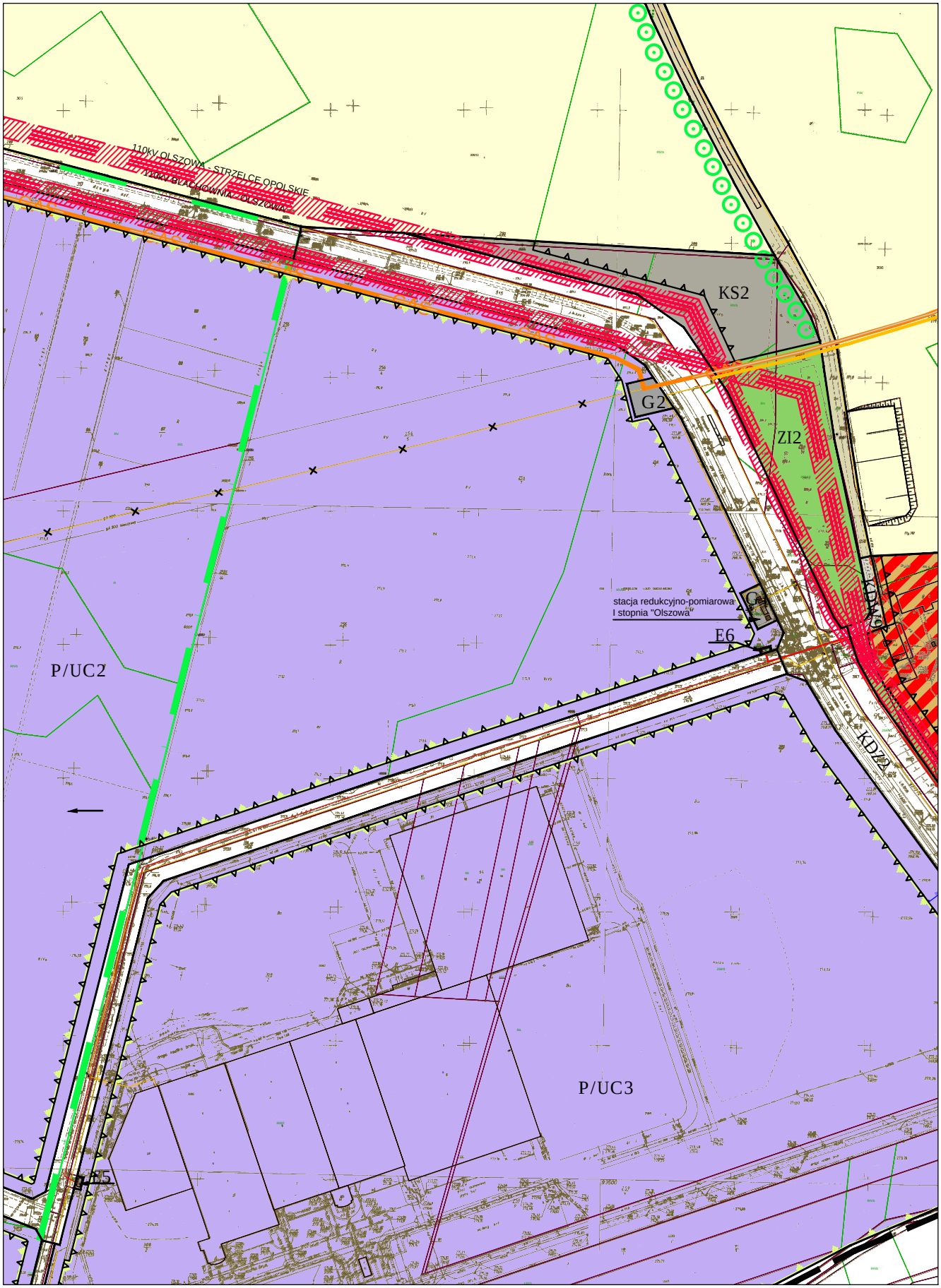


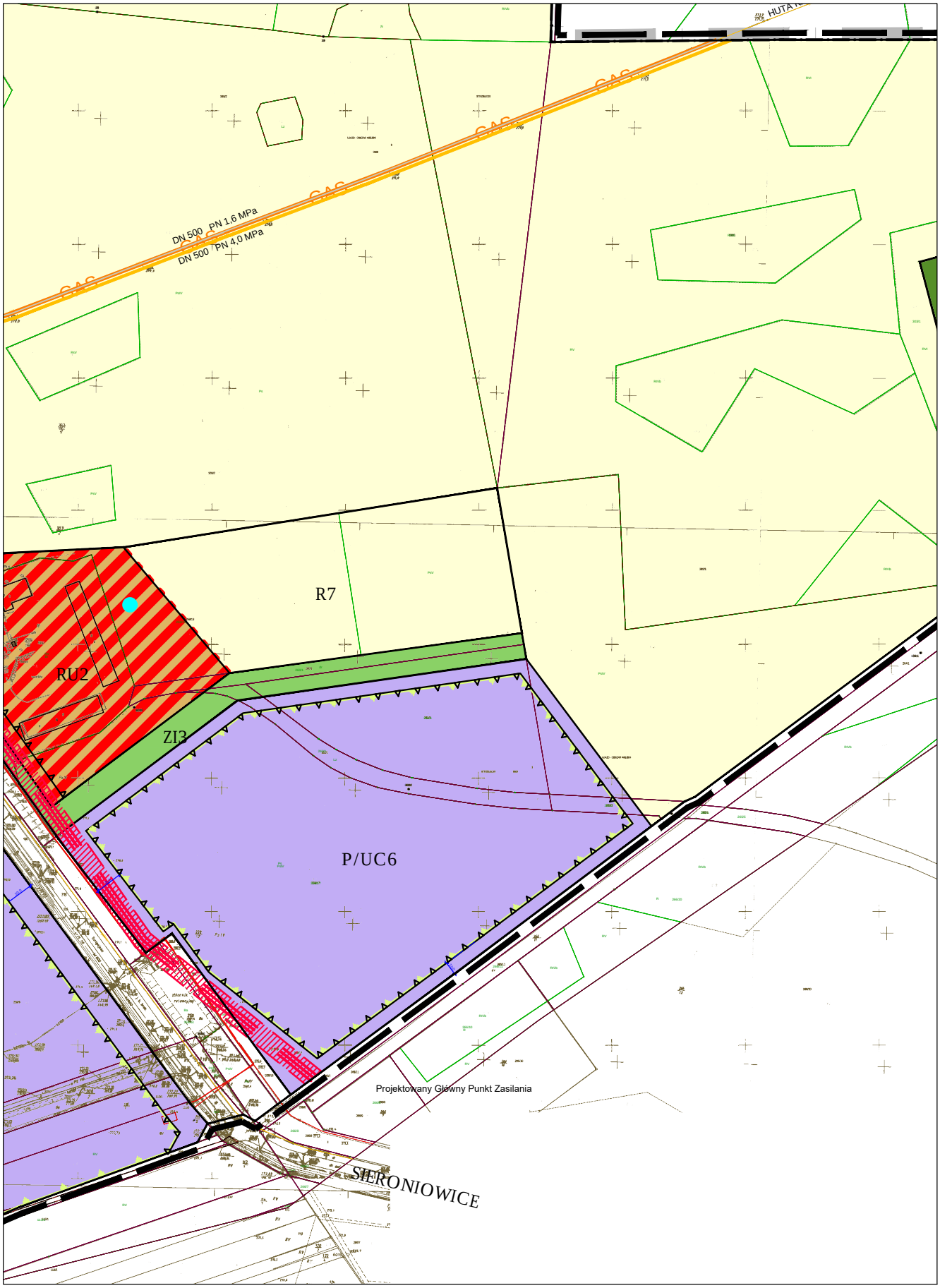
10


KDG 1
U
R2
GAZ
KDW 2
KDA
E3
P/UC4
RADA A-4



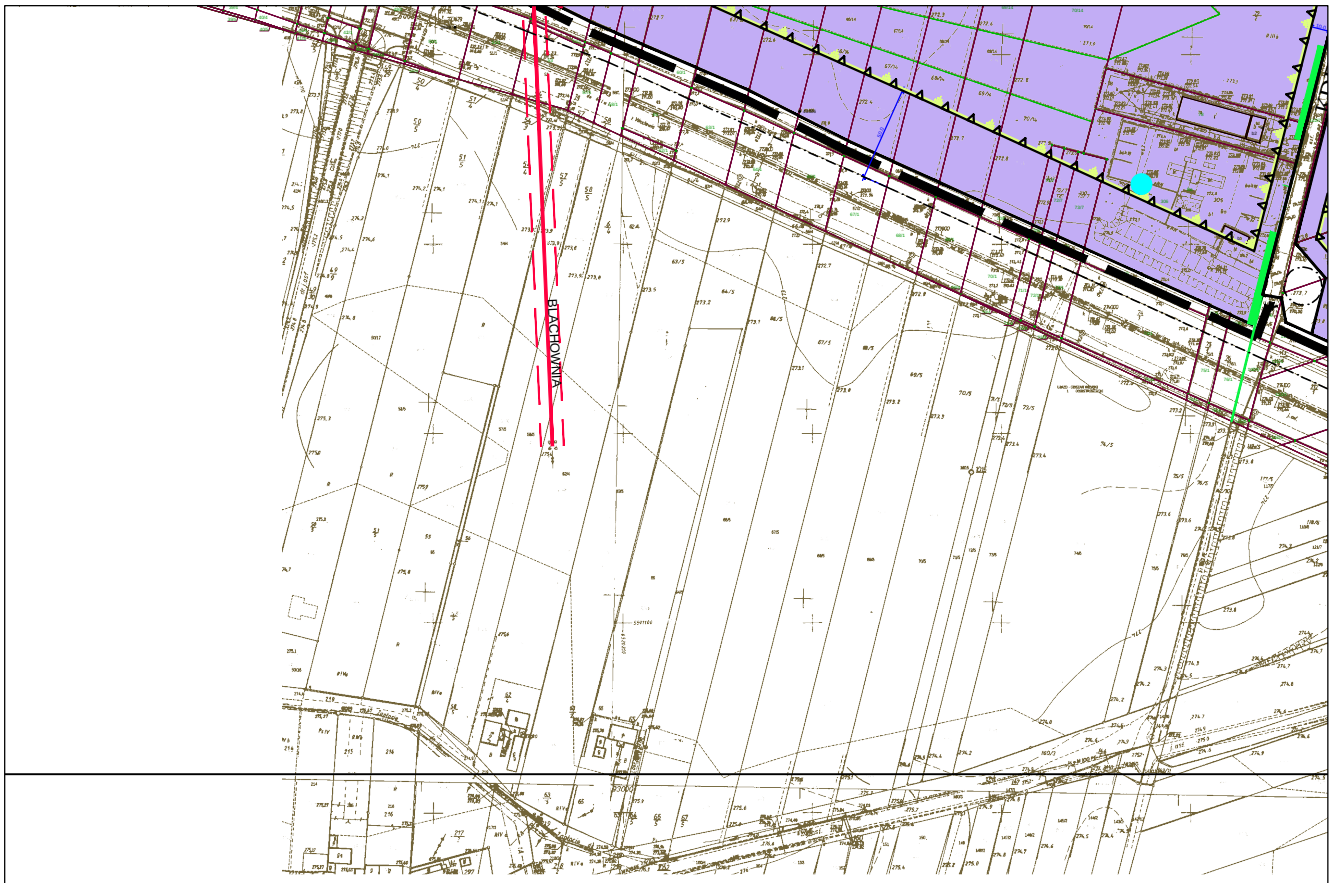
12

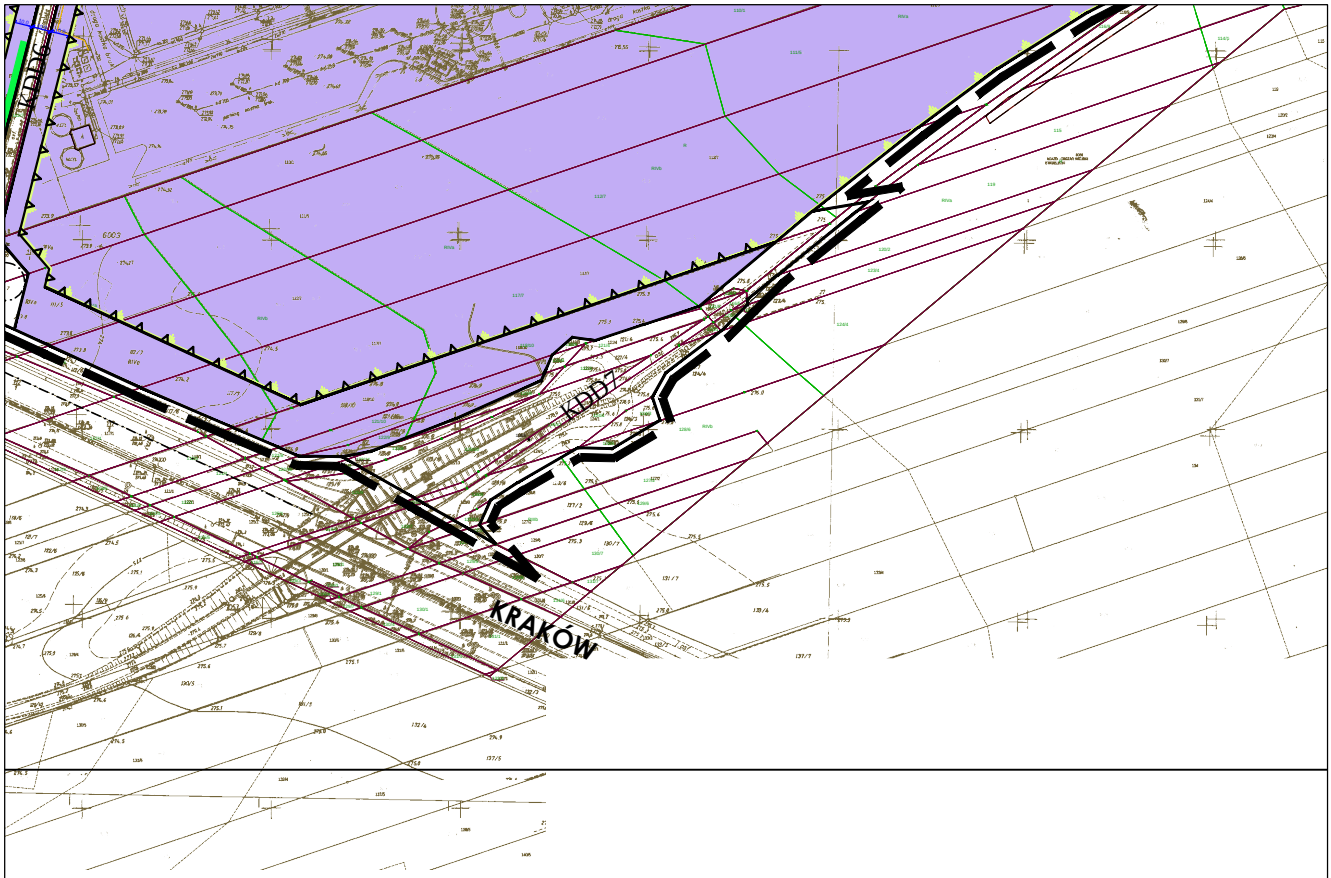

110kV OLSZOWA - STRZELCE OPOLSKIE
110kV BLACHOWNIA - OLSZOWA
KS2
G2
ZI2
stacja redukcyjno-pomiarowa
I stopnia "Olszowa"
G1
E6
KDW
KDZ
P/UC2
P/UC3
E5


DN 500 PN 1,6 MPa
DN 500 PN 4,0 MPa
R7
RU2
ZI3
P/UC6
Projektowany Główny Punkt Zasilania
SIERONIOWICE



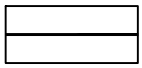
15

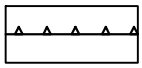

BRACHOWNIA


KRAKÓW

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE


GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM


LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

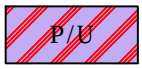

NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY



TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ



TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW, USŁUG ORAZ WIELKOPOWIERZCHNIOWYCH OBIEKTÓW HANDLOWYCH



TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW ORAZ USŁUG



TERENY OBSŁUGI KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ



TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ



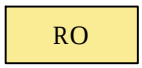
TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ



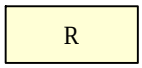
TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ



TERENY OBSŁUGI PRODUKCJI W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH I OGRODNICZYCH



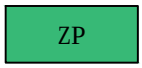
TEREN SADÓW I OGRODÓW



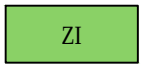
TERENY ROLNICZE



TERENY LASÓW



TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ



TERENY ZIELENI IZOLACYJNEJ



TEREN DROGI PUBLICZNEJ - AUTOSTRADA



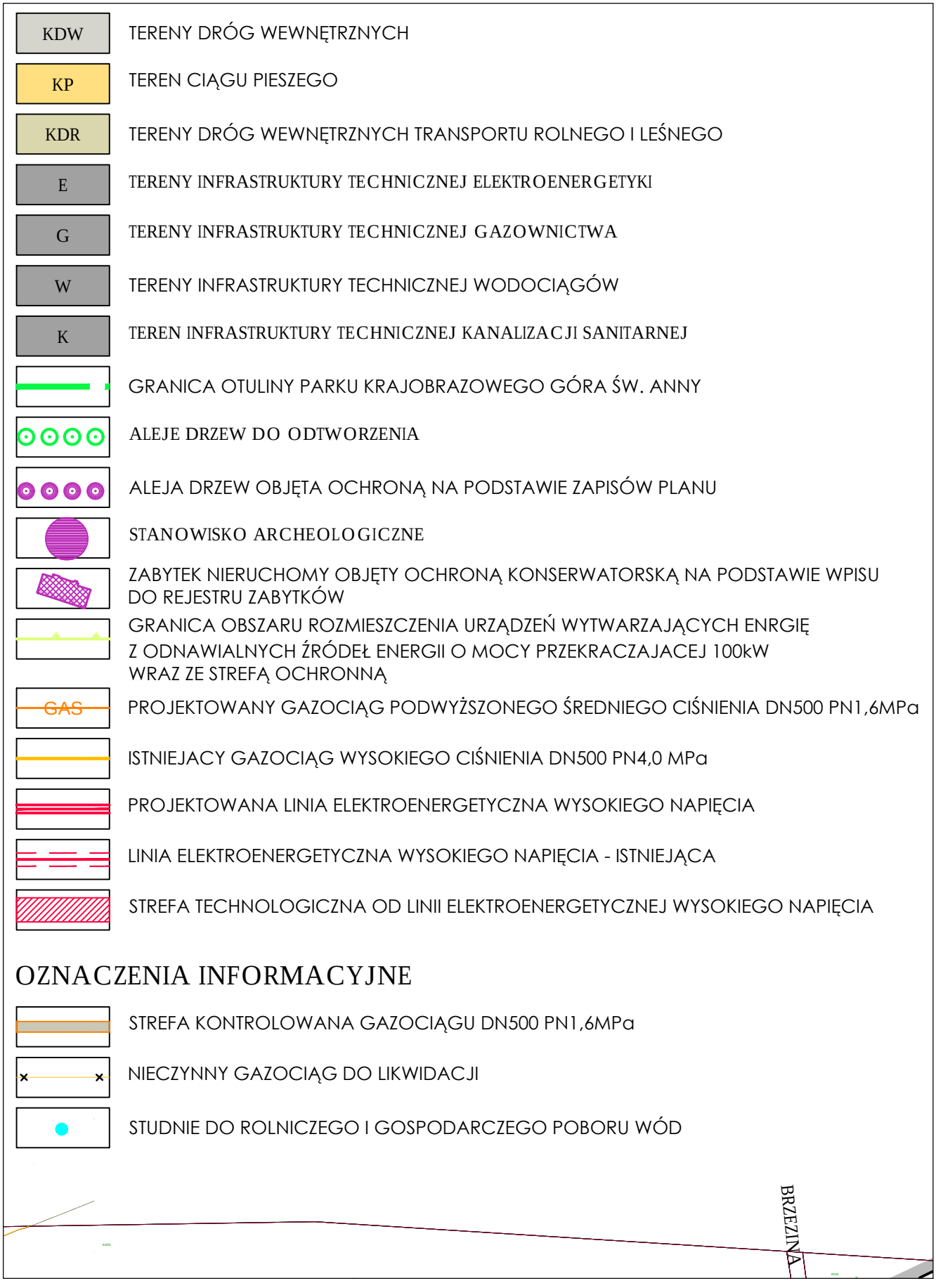
TERENY DROGI PUBLICZNEJ KLASY GŁÓWNEJ



TERENY DROGI PUBLICZNEJ KLASY ZBIORCZEJ



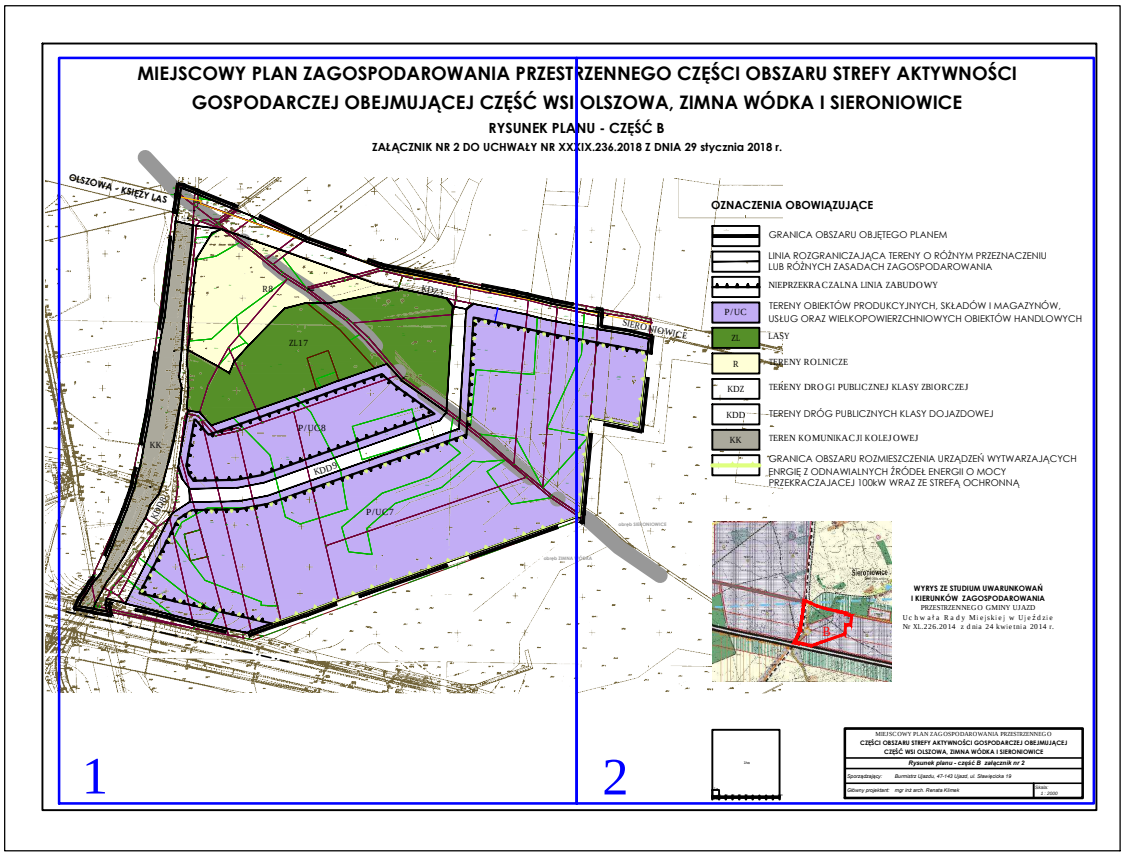
TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ


KDW
TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
KP
TEREN CIĄGU PIESZEGO
KDR
TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH TRANSPORTU ROLNEGO I LEŚNEGO
E
TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ELEKTROENERGETYKI
G
TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ GAZOWNICTWA
W
TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ WODOCIĄGÓW
K
TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ KANALIZACJI SANITARNEJ
GRANICA OTULINY PARKU KRAJOBRAZOWEGO GÓRA ŚW. ANNY
ALEJE DRZEW DO ODTWORZENIA
ALEJA DRZEW OBJĘTA OCHRONĄ NA PODSTAWIE ZAPISÓW PLANU
STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE
ZABYTEK NIERUCHOMY OBJĘTY OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ NA PODSTAWIE WPISU DO REJESTRU ZABYTKÓW
GRANICA OBSZARU ROZMIESZCZENIA URZĄDZEŃ WYTWARZAJĄCYCH ENRGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJACEJ 100kW WRAZ ZE STREFĄ OCHRONNĄ
GAS
PROJEKTOWANY GAZOCIĄG PODWYŻSZONEGO ŚREDNIEGO CIŚNIENIA DN500 PN1,6MPa
ISTNIEJACY GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA DN500 PN4,0 MPa
PROJEKTOWANA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA
LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA - ISTNIEJĄCA
STREFA TECHNOLOGICZNA OD LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ WYSOKIEGO NAPIĘCIA
OZNACZENIA INFORMACYJNE
STREFA KONTROLOWANA GAZOCIĄGU DN500 PN1,6MPa
NIECZYNNY GAZOCIĄG DO LIKWIDACJI
STUDNIE DO ROLNICZEGO I GOSPODARCZEGO POBORU WÓD
BRZEZINA

Załącznik nr 2
do Uchwały nr XXXIX.236.2018
Rady Miejskiej w Ujeździe
z dnia 29 stycznia 2018 r.

RYSUNEK PLANU - CZĘŚĆ B
SCHEMAT PODZIAŁU NA ARKUSZE

NA POTRZEBY PUBLIKACJI RYSUNEK PRZESKALOWANO



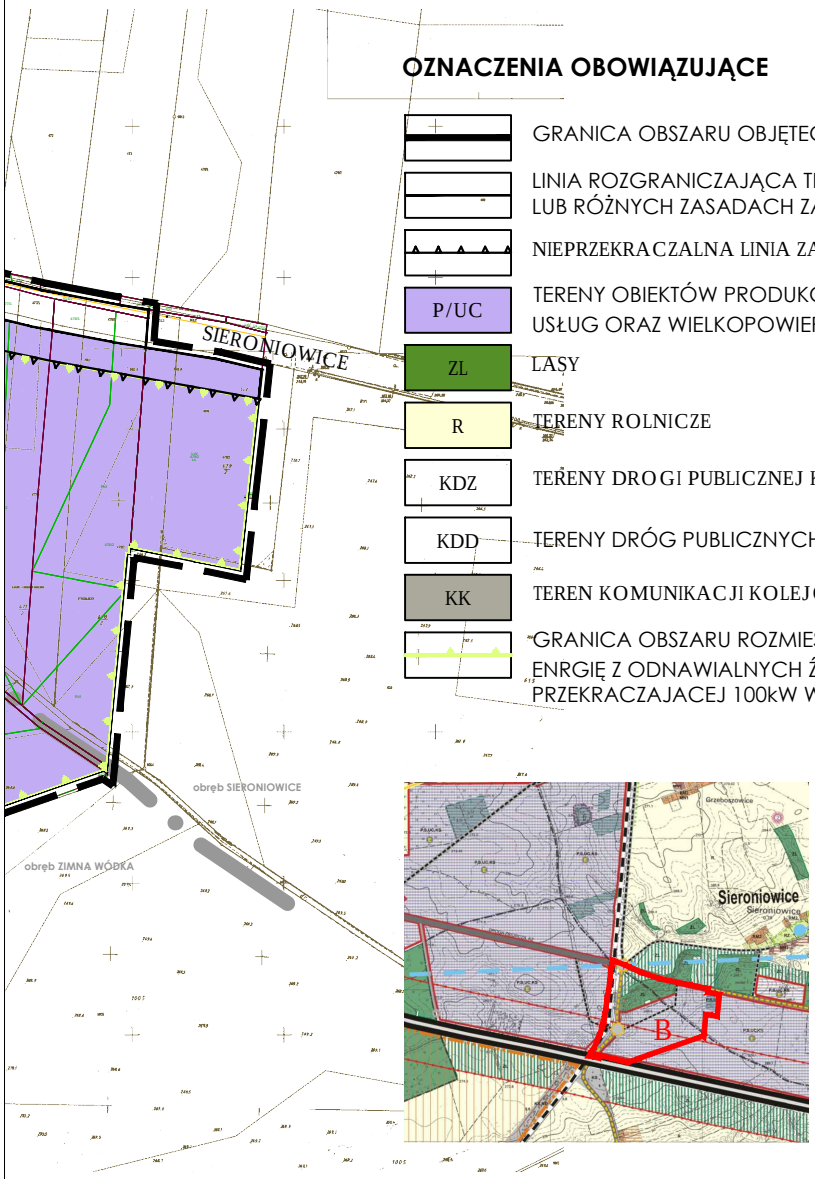
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZEN
GOSPODARCZEJ OBEJMUJĄCEJ CZĘŚĆ WSI OLS

RYSUNEK PLANU - (

ZAŁĄCZNIK NR 2 DO UCHWAŁY NR XXXIX.236



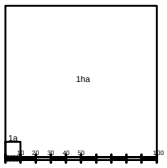
ZESTRZENNEGO CZĘŚCI OBSZARU STREFY AKTYWNOŚCI
WSI OLSZOWA, ZIMNA WÓDKA I SIERONIOWICE
EK PLANU - CZĘŚĆ B
NR XXXIX.236.2018 Z DNIA 29 stycznia 2018 r.



OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- P/UC — TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW, USŁUG ORAZ WIELKOPOWIERZCHNIOWYCH OBIEKTÓW HANDLOWYCH
- ZL — LASY
- R — TERENY ROLNICZE
- KDZ — TERENY DROGI PUBLICZNEJ KLASY ZBIORCZEJ
- KDD — TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ
- KK — TEREN KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ
- GRANICA OBSZARU ROZMIESZCZENIA URZĄDZEŃ WYTWARZAJĄCYCH ENRGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJACEJ 100kW WRAZ ZE STREFĄ OCHRONNĄ

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY UJAZD
Uchwała Rady Miejskiej w Ujeździe
Nr XL.226.2014 z dnia 24 kwietnia 2014 r.



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO **CZĘŚCI OBSZARU STREFY AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ OBEJMUJĄCEJ CZĘŚĆ WSI OLSZOWA, ZIMNA WÓDKA I SIERONIOWICE**	
Rysunek planu - część B załącznik nr 2	
Sporządzający: *Burmistrz Ujazdu, 47-143 Ujazd, ul. Sławięcicka 19*	
Główny projektant: *mgr inż arch. Renata Klimek*	*Skala:* *1 : 2000*

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXIX.236.2018

Rady Miejskiej w Ujeździe

z dnia 29 stycznia 2018 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.), Rada Miejska w Ujeździe, postanawia co następuje:

§ 1. Po zapoznaniu się z listą nieuwzględnionych uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru Strefy Aktywności Gospodarczej obejmującej część wsi Olszowa, Zimna Wódka i Sieroniowice, złożonych w trybie art. 17 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym podczas wyłożenia do publicznego wglądu, oraz z rozstrzygnięciem Burmistrza Ujazdu z dnia 23 stycznia 2018 r., rozstrzyga o:

1) nieuwzględnieniu uwagi wpisanej na liście nieuwzględnionych uwag pod numerem 1, dotyczącej obszaru objętego planem, w części dotyczącej:

   a) ustalenia pasów technologicznych dla linii elektroenergetycznych 15kV oraz 0,4kV ze względu na brak podstaw prawnych oraz faktycznych potrzeb ograniczania sposobu użytkowania terenów przeznaczonych pod inne funkcje; szerokości stref technologicznych dla linii średniego i niskiego napięcia ustalane są zgodnie z branżowymi Polskimi Normami w trakcie procesu projektowania linii,

   b) wprowadzenia zapisów dotyczących służebności przesyłu, ze względu na uregulowanie tych kwestii w przepisach odrębnych,

   c) wprowadzenia zapisów nakładających obowiązek uzgadniania zmian w zagospodarowaniu terenu w pasie technologicznym linii elektroenergetycznej z właścicielem linii, ze względu na brak umocowania prawnego do nakładania w planie miejscowym obowiązku dokonania dodatkowych uzgodnień,

   d) wprowadzenia zapisów nakładających obowiązek dostosowania się do zasad określonych przez właściciela sieci, ze względu na brak podstawy prawnej do przyznawania w planie szczególnego umocowania innym podmiotom,

   e) doprecyzowania rodzajów projektowanych stacji transformatorowych, ze względu na brak podstawy prawnej do precyzowania sposobu realizacji stacji transformatorowych.

§ 2. Niniejsze rozstrzygnięcie nie wywołuje konieczności dokonania zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie planu miejscowego, ani ponowienia czynności, o których mowa w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3. Lista nieuwzględnionych uwag oraz wykaz uwag wniesionych do projektu planu wraz z rozstrzygnięciem Burmistrza zostały załączone do dokumentacji formalno-prawnej planu miejscowego.

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr XXXIX.236.2018

Rady Miejskiej w Ujeździe

z dnia 29 stycznia 2018 r.

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

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.), Rada Miejska w Ujeździe rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się do realizacji następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej oraz rozbudowy układu komunikacyjnego, należące do zadań własnych gminy, zapisane w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru Strefy Aktywności Gospodarczej obejmującej część wsi Olszowa, Zimna Wódka i Sieroniowice:

1) budowa dróg dojazdowych oznaczonych symbolami: KDD5 i KDD9 wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną;

2) urządzenie terenów zieleni urządzonej ZP1.

§ 2. Koszt realizacji zadań wskazanych w § 1 będzie zależny od zastosowanych technologii, cen materiałów i usług oraz uwarunkowań zewnętrznych zaistniałych w trakcie realizacji zadania i zostanie ustalony w drodze przetargu publicznego na realizację inwestycji.

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

WOJEWODA OPOLSKI

IN.I.743.17.2018.MK Opole, dnia 27 luty 2018 r.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Ujeździe

Na podstawie art. 91 ust. 1 i 4 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875) oraz art. 28 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073),

stwierdzam

nieważność uchwały XXXIX.236.2018 Rady Miejskiej w Ujeździe z dnia 29 stycznia 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru Strefy Aktywności Gospodarczej obejmującej część wsi Olszowa, Zimna Wódka i Sieroniowice **w części tekstowej** dotyczącej:

- § 14 ust. 1 pkt 2 lit. b w sformułowaniu, „***P/UC7***";
- § 23 ust. 1 w sformułowaniu, „***P/UC7***";
- § 23 ust. 6 pkt 1 lit. b w sformułowaniu, „***P/UC7***"
- § 23 ust. 6 pkt 2 lit. b w sformułowaniu, „***P/UC7***"
- **§ 29 ust. 5 pkt 1 lit. c**
- § 32 ust. 1 w sformułowaniu, „***KDR7***"

w części graficznej na załączniku nr 2 do uchwały w zakresie:

- terenu oznaczonego symbolem **P/UC7**;

UZASADNIENIE

Na sesji 29 stycznia 2018 r. Rada Miejska w Ujeździe podjęła uchwałę w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru Strefy Aktywności Gospodarczej obejmującej część wsi Olszowa, Zimna Wódka i Sieroniowice.

Wyżej wymieniona uchwała wraz z załącznikami oraz dokumentacją prac planistycznych wpłynęła do organu nadzoru 2 lutego 2018 r., w celu jej oceny pod kątem zgodności z przepisami prawa.

Po przeprowadzeniu czynności sprawdzających organ nadzoru pismem z 15 lutego 2018 r., na podstawie art. 61 § 1 i 4 ustawy z 14 czerwca 1960 r. Kodeks

postępowania administracyjnego (j.t. Dz. U. z 2017 r. poz. 1257) w związku z art. 91 ust. 5 ustawy. o samorządzie gminnym zawiadomił Przewodniczącego Rady Miejskiej w Ujeździe o wszczęciu z urzędu postępowania nadzorczego.

Do tutejszego organu 20 lutego 2018 r. wpłynęły wyjaśnienia Przewodniczącego Rady Miejskiej.

Tutejszy organ badając przedmiotową uchwałę stwierdził następujące naruszenie przepisów prawa:

1) § 8 pkt 1 i 2 oraz § 9 pkt 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (j.t. Dz. U. z 2003 r. nr 164 poz. 1587), poprzez:
   - brak możliwości powiązania treści miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z rysunkiem planu, stanowiącym załącznik nr 1 i 2, w odniesieniu do terenu oznaczonego w treści symbolem KDR7 w § 32 ust. 1 uchwały
   - brak możliwości powiązania rysunku planu, stanowiącego załącznik nr 1 i 2, z treścią miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz legendą, w odniesieniu do oznaczenia na rysunku planu w formie strzałki, w formie pionowej czerwonej linii, szarej przerywanej linia przechodzącej wzdłuż zachodniej granicy terenu o symbolu R1, wzdłuż północnej granicy terenu o symbolu R3, ZL4, ZL5, R4 oraz wzdłuż wschodniej granicy symbolu R6 oraz przez cały obszar załącznika nr 2 po przekątnej.

Plan miejscowy zawiera część tekstową uchwały oraz część graficzną stanowiąca integralną część planu. Tekst planu odsyła do ustaleń planu wyrażonych graficznie, a rysunek obowiązuje w tym zakresie. W pewnym uproszczeniu stwierdzić można, że rysunek planu stanowi uzupełnienie i wyjaśnienie tekstu planu. Zgodnie z § 8 ust. 2 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, na projekcie rysunku planu miejscowego stosuje się nazewnictwo i oznaczenia umożliwiające jednoznaczne powiązanie projektu rysunku planu miejscowego z projektem tekstu planu miejscowego. Oznacza to, że załącznik graficzny nie może zawierać ustaleń innych niż tekst uchwały ani nie może pomijać ustaleń przewidzianych w części tekstowej dla poszczególnych terenów.

§ 32 ust. 1 uchwały odsyła i ustala parametry dla terenu o symbolu KDR7, wyznaczonego jako teren dróg transportu rolnego i leśnego, który nie znajduje odzwierciedlenia w części graficznej.

Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem sprzeczność pomiędzy treścią uchwały, a jej częścią graficzną **istotnie narusza zasady sporządzania planu**

i w konsekwencji powoduje nieważność uchwały w tej części. Należy zaznaczyć, iż kształtowanie się normatywność w części tekstowej, a inaczej części graficznej rzeczonego planu, będącej jej integralnym elementem stanowi **istotne naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego**. Powyższe potwierdza Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gorzowie Wielkopolskim w wyroku z dnia 22 września 2010 r., sygn. akt II SA/Go 493/10, który stwierdza, że *nie można odczytywać części tekstowej planu bez analizy odpowiadającej jej części graficznej. Jako argument potwierdzający taką tezę można przywołać treść § 8 ust. 2 ww. rozporządzenia stanowiącego, iż na projekcie rysunku planu miejscowego stosuje się nazewnictwo i oznaczenia umożliwiające jednoznaczne powiązanie projektu rysunku planu miejscowego z projektem tekstu planu miejscowego*.

W pozostałym zakresie dotyczącym braku brak możliwości powiązania rysunku planu, stanowiącego załącznik nr 1 z treścią miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz legendą, w odniesieniu do:

- oznaczenia na rysunku planu w formie strzałki, znajdującej się na terenie o symbolu P/UC2,
- brak możliwości powiązania rysunku planu, stanowiącego załącznik nr 1 z treścią miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz legendą, w odniesieniu do oznaczenia na rysunku planu w formie pionowej czerwonej linii przechodzącej przez tereny o symbolu P/U2 oraz KDZ1,
- braku możliwości powiązania rysunku planu, stanowiącego załącznik nr 1 z treścią miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz legendą, w odniesieniu do oznaczenia na rysunku planu jako szara przemywana linia przechodząca wzdłuż zachodniej granicy terenu o symbolu R1, wzdłuż północnej granicy terenu o symbolu R3, ZL4, ZL5, R4 oraz wzdłuż wschodniej granicy symbolu R6,
- brak możliwości powiązania rysunku planu, stanowiącego załącznik nr 2 z treścią miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz legendą, w odniesieniu do oznaczenia na rysunku planu w formie szarej linii (kreska-kropka) przechodzącej przez cały obszar mapy po przekątnej (od lewy góry róg do prawy dolny róg),

organ ogranicza się do wskazania, iż doszło do naruszenia prawa.

Jak wynika z wyjaśnień, powyższe znaki i symbole znajdujące się na załącznikach graficznych pojawiły się omyłkowo i są skutkiem błędu technicznego, bądź wprowadzone zostały jedynie informacyjnie, jednakże samodzielnie nie stanowią ustaleń planu i nie zostały wyszczególnione w treści uchwały. Organ nadzoru przyjmuje wyjaśnienia w tym zakresie, jednakże podkreśla, że wszystkie elementy znajdujące się na załącznikach graficznych, dla których zostają wprowadzone symbole, znaki, linie, należy umieszczać w legendzie mapy, zgodnie

z § 7 pkt 9 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który dopuszcza wprowadzanie elementów informacyjnych do rysunku planu niebędących ustaleniami planu miejscowego, aby dla każdego potencjalnego odbiorcy plan był czytelny, zrozumiały i nie budzący wątpliwości.

2) § 12 pkt 12 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w związku z art. 13 ust. 2 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (j.t. Dz. U. z 2017 r. poz. 788) oraz art. 16 ust. 4 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (j.t. Dz. U. z 2017 r., poz. 1161) poprzez brak zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Powyższe dotyczy terenów stanowiących las w część terenu oznaczonego symbolem **P/UC7** tj. działki o numerze 479/2, AM 2, obręb Sieroniowice.

Zgodnie z 17 pkt 6 lit. c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z art. 7 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, przeznaczenie gruntów rolnych na cele nie rolne i nieleśne wymaga uzyskania właściwych zgód, tj. Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi, po uprzednich opiniach Izby Rolnej oraz marszałka województwa w sytuacji przeznaczenia terenu na cele nie rolne lub Ministra Środowiska, po uprzednich opiniach Izby Rolnej, dyrektora regionalnej dyrekcji Lasów Państwowych oraz marszałka województwa w sytuacji przeznaczenia terenu na cele nieleśne terenów stanowiących własność Skarbu Państwa.

Organ gminy, w ramach wyjaśnień, poinformował, iż teren oznaczony w operacie ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 479/2, AM 2, obręb Sieroniowice posiada wydaną zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne (decyzja Wojewody Opolskiego Nr ŚR.V.JZ.6112/16/2004 z dnia 16 czerwca 2004 r.) jednak nie obejmuje ona całej ww. działki. Zgoda ogranicza się jedynie do fragmentu terenu o powierzchni 0,30 ha przeznaczonego pod teren drogi nie będącej w granicach ustaleń planu.

W świetle orzecznictwa sądów administracyjnych, przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne bez wymaganej zgody właściwego organu może być kwalifikowane, jako naruszenie zarówno trybu, jak i zasad sporządzania planu miejscowego w rozumieniu art. 28 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tak m.in. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 14 maja 2014 r. sygn. akt IV SA/Po 136/14). O niniejszym stanowi również wykładnia literalna przepisu art. 7 ust. 2 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych w brzmieniu, który stanowi, iż *przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne:*

1) *gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III - wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi, (…),*
2) *gruntów leśnych stanowiących własność Skarbu Państwa - wymaga uzyskania zgody Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa lub upoważnionej przez niego osoby, (…)*
5) *pozostałych gruntów leśnych*

- wymaga uzyskania zgody marszałka województwa wyrażanej po uzyskaniu opinii izby rolniczej, oraz dodatkowo dla terenów leśnych przeznaczonych na cele nieleśne art. 7 ust. 3 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych stanowi, że *wyrażenie zgody, (…), następuje na wniosek wójta (burmistrza, prezydenta miasta). Do wniosku dotyczącego gruntów leśnych stanowiących własność Skarbu Państwa wójt (burmistrz, prezydent miasta) dołącza opinię dyrektora regionalnej dyrekcji Lasów Państwowych, a w odniesieniu do gruntów parków narodowych - opinię dyrektora parku*.

Mając na uwadze powyższe należy stwierdzić, iż brak uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne, dla terenu odznaczonego symbolem P/UC7, stanowi **istotne naruszenie zasad jak również trybu sporządzania planu miejscowego** i należy stwierdzić w tej części nieważność uchwały.

3) art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez brak określenia w § 29 ust. 5 lit. c parametru maksymalnej wysokości dla terenu o symbolu RU1 i RU2, dla budowli i instalacji rolniczych oraz obiektów i sieci infrastruktury pozostawiając otwarty zapis „*dopuszcza się przekroczenie wysokości określonej w lit. a i lit. b przez budowle i instalacje rolnicze oraz obiekty i sieci infrastruktury technicznej*”.

Określenie maksymalnej wysokości zabudowy uwarunkowane jest zapisami art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w których określa się obowiązkowo m. in. maksymalną wysokość zabudowy. Wyznaczenie maksymalnej wysokości zabudowy służy postawieniu granicy w przestrzeni, ponad którą inwestorzy nie mają prawa realizować obiektów budowlanych. Określenie takiej wysokości wynikać może z ukształtowanej wysokości istniejących obiektów, zamiaru kontynuowania takiej wysokości zabudowy, jak również kontynuacji założeń kształtowania ładu przestrzennego. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego musi obligatoryjnie określać maksymalną wysokość zabudowy, o ile oczywiście przewiduje możliwość wznoszenia na danym obszarze obiektów budowlanych.

Odnosząc powyższe do złożonych wyjaśnień, w których dopuszcza się taki zapis, aby umożliwić realizację przedsięwzięć, których wysokość wynika z procesu technologicznego np. taśmociągi lub kable energetyczne i jest trudna doprecyzowania na etapie planu miejscowego, stwierdzić należy, iż użycie sformułowania *„dopuszcza się przekroczenie wysokości określonej w lit. a i lit. b przez budowle i instalacje rolnicze oraz obiekty i sieci infrastruktury technicznej*", pozostawiając otwarty zapis w planie miejscowym stanowiącym akt prawa miejscowego, który zawiera normy określające konkretne przeznaczenie każdego fragmentu terenu objętego daną regulacją oraz określone maksymalne i minimalne parametry bez uzależniania realizacji od jakichkolwiek zdarzeń przyszłych jest niedopuszczalne, a więc powyższy zapis zaprzeczający takiemu stanu rzeczy skutkuje istotnym **naruszenie zasad sporządzania miejscowych planów zagospodarowania** w tym zakresie**.**

W odniesieniu do pozostałych zarzutów zawartych w zawiadomieniu o wszczęciu z urzędu postępowania nadzorczego z 15 lutego 2018 r., organ przyjmuje otrzymane w ww. zakresie wyjaśnienia.

Wojewoda Opolski podkreśla, iż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jako akt prawa powszechnie obowiązującego musi spełniać wysokie wymagania stawiane tej kategorii aktów normatywnych oraz odpowiadać standardom legalności. Ustawodawca przyjął w art. 28 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, że *istotne naruszenie zasad sporządzania studium lub planu miejscowego, istotne naruszenie trybu ich sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, powodują nieważność uchwały rady gminy w całości lub jej części*.

Organ nadzoru po analizie przedłożonej uchwały wraz z załącznikami stwierdza, iż sprzeczne z prawem zapisy, tracą moc:

w części tekstowej dotyczącej:

- § 14 ust 1 pkt. 2 lit. b w sformułowaniu, „***P/UC7***";
- § 23 ust 1 w sformułowaniu, „***P/UC7***";
- § 23 ust 6 pkt 1 lit. b w sformułowaniu, „***P/UC7***"
- § 23 ust 6 pkt 2 lit. b w sformułowaniu, „***P/UC7***"
- **§ 29 ust 5 pkt 1 lit. c**
- § 32 ust 1 w sformułowaniu, „***KDR7***"

w części graficznej na załączniku nr 2 do uchwały w zakresie:

- terenu oznaczonego symbolem **P/UC7**;

W stosunku do pozostałych naruszeń prawa, Wojewoda ogranicza się do wskazania, że przedmiotowa uchwała została wydana z naruszeniem prawa. Wydane w przedmiotowej sprawie wskazanie ma na celu zapobieżenie tego typu uchybieniom w przyszłości i nie skutkuje nieważności uchwały w tym zakresie.

Organ nadzoru w przypadku stwierdzenia, że wadliwe są wyłącznie niektóre postanowienia i zapisy uchwały planistycznej, winien ograniczyć się do stwierdzenia nieważności badanej uchwały tylko w części odnoszącej się do tych nieprawidłowości. Warunkiem podjęcia takiego rozstrzygnięcia jest jednak ustalenie, że pozostała niewadliwa część uchwały może nadal funkcjonować w obrocie prawnym, a wyeliminowanie nieprawidłowych postanowień nie zaburzy spójności całego aktu, ani też nie spowoduje dezintegracji ustaleń planistycznych w pozostałym zakresie. Wojewoda Opolski nie znalazł podstaw do stwierdzenia nieważności ww. uchwały w pozostałym zakresie.

Stwierdzenie nieważności w części uchwały nr XXXIX.236.2018 Rady Miejskiej w Ujeździe z dnia 29 stycznia 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru Strefy Aktywności Gospodarczej obejmującej część wsi Olszowa, Zimna Wódka i Sieroniowice określonej przedmiotowym rozstrzygnięciem, pozostaje bez wpływu na pozostały zakres tejże uchwały.

Biorąc pod uwagę powyższe okoliczności, 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

Małgorzata Kałuża-Swoboda
Dyrektor Wydziału
Infrastruktury i Nieruchomości

Sprawę prowadzi:
Magdalena Kamrowska
Inspektor
Wydział Infrastruktury i Nieruchomości
tel. 77 45 24 529

Pismo otrzymują:
1. Przewodnicząca Rady Miejskiej w Ujeździe(e-Puap)
2. a/a

Do wiadomości:
1. Burmistrz Ujazdu(e-Puap)