DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 15 stycznia 2021 r.

Poz. 158

Podpisany przez:
Joanna Pietrzykowska
Data: 2021-01-15 13:56:17

UCHWAŁA NR XXIX/228/2020
RADY MIEJSKIEJ W ZDZIESZOWICACH

z dnia 16 grudnia 2020 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Krępna

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 roku, poz. 713 i 1378), art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086 i 1378), w związku z uchwałami nr XXXIX/272/2017 Rady Miejskiej w Zdzieszowicach z dnia 28 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Krępna oraz nr XXIV/213/2020 Rady Miejskiej w Zdzieszowicach z dnia 30 września 2020 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Krępna, Rada Miejska w Zdzieszowicach uchwala co następuje:

DZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Krępna, o którym mowa w § 1 ust. 2 nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zdzieszowice, przyjętego uchwałą nr XX/157/2016 Rady Miejskiej w Zdzieszowicach z dnia 30 marca 2016 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Krępna.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) załącznik nr 1 – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000;

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

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

4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

§ 2. Następujące określenia stosowane w tekście uchwały oznaczają:

1) **plan** – to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;

2) **teren** – to obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;

3) **przeznaczenie podstawowe terenu** – to przeznaczenie dominujące na terenie działki budowlanej, ustalone dla każdego terenu;

4) **przeznaczenie uzupełniające terenu** – to przeznaczenie inne niż podstawowe, które nie jest przeznaczeniem dominującym w granicach działki budowlanej i nie może występować samodzielnie;

5) **usługi publiczne** – to funkcje terenów i obiektów w dziedzinach: oświaty, kultury, zdrowia, opieki społecznej, domy opieki dla osób starczych, sportu i rekreacji, administracji oraz usługi o charakterze ogólnospołecznym;

6) **usługi** – to funkcje terenów i obiektów służące zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związane z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m^2;

7) **usługi nieuciążliwe** – to usługi, których oddziaływanie nie powoduje przekroczenia norm emisji na sąsiednich działkach budowlanych oraz które nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

8) **urządzenia towarzyszące** – to urządzenia niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektów budowlanych lub stanowiące wyposażenie terenu, takie jak sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy, place manewrowe i postojowe oraz budynki i wiaty garażowe i gospodarcze;

9) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – to linia określająca minimalną odległość wznoszenie naziemnych części budynków i budowli od krawędzi jezdni, linii rozgraniczającej lub innego elementu zgodnie z ustaleniami planu; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą sieci uzbrojenia terenu, obiektów lub urządzeń infrastruktury technicznej; linię nieprzekraczalną zabudowy mogą przekroczyć schody, zadaszenia, wiatrołapy, gzymsy, balkony na odległość nie większą niż 2 m, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych;

10) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, na której należy sytuować lico zewnętrznej ściany budynków przyulicznych, na szerokości minimalnie 70% elewacji frontowej budynku, w przypadku budynków, lokalizowanych na działkach, których kąt nachylenia granic działki do linii rozgraniczającej drogi nie jest równy 90°, przynajmniej jeden narożnik ściany frontowej budynku musi stanąć na tej linii;

11) **wysokość zabudowy** – pionowa wysokość dla budynków mierzoną zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa budowlanego.

§ 3. Obowiązującymi ustaleniami rysunku planu są:

1) granica obszaru opracowania planu;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) oznaczenia przeznaczenia terenów, zawierające symbole literowe i numery, wyróżniające je spośród innych terenów;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) obowiązujące linie zabudowy;

6) granica historycznego układu ruralistycznego;

7) obiekty zabytkowe nieruchome ujęte w gminnej ewidencji zabytków;

8) stanowiska archeologiczne (numer stanowiska);

9) stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków (numer stanowiska);

10) stanowiska archeologiczne archiwalne (numer stanowiska);

11) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, (obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat - Q 10% oraz jest średnie i wynosi raz na 100 lat - Q 1%);

12) granica obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat - Q 10%;

13) granica obszaru na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat - Q 1%;

14) granica obszaru na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat - Q 0,2%;

15) linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV ze strefą technologiczną;

16) linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 220 kV ze strefą technologiczną;

17) granica otuliny Parku Krajobrazowego „Góry Św. Anny”;

18) pomnik przyrody;

19) gazociąg Zdzieszowice - Brzeg Opolski DN400, PN 4,0 MPa, MOP 3,6 (rok budowy 1981);

20) gazociąg podwyższonego średniego ciśnienia DN500 (rok budowy 1986);

21) gazociąg wysokiego ciśnienia Zdzieszowice - Wrocław DN 1000 MOP 8,4 MPa;

22) strefa kontrolowana od gazociągów wysokiego ciśnienia;

23) granica terenów zamkniętych ustalonych przez ministra właściwego do spraw transportu - tereny, przez które przebiegają linie kolejowe, ustalone jako tereny zamknięte;

24) granica Głównego Zbiornik Wód Podziemnych 332 Subniecka Kędzierzyńsko – Głubczycka;

25) granica Głównego Zbiornik Wód Podziemnych 335 Zbiornik Krapkowice - Strzelce Opolskie;

26) granica obszarów pod budowę urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW;

27) strefa ochronna związana z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu terenu obszarów rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW;

28) strefa ochrony sanitarnej od cmentarza w odległości 50 m od granic cmentarza;

29) strefa ochrony sanitarnej od cmentarza w odległości 150 m od granic cmentarza;

30) granica udokumentowanego złoża kruszyw naturalnych „Krępna”;

31) granica udokumentowanego złoża surowców ilastych ceramiki budowlanej „Krępna II”.

§ 4. W planie nie określa się:

1) obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ze względu na brak występowania takich terenów;

2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej ze względu na brak występowania obiektów i obszarów o takich walorach;

3) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, innych niż wynikającego z przepisów odrębnych, ze względu na brak występowania terenów wymagających takich ustaleń.

DZIAŁ II
PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE
Rozdział 1
Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów

§ 5. 1. **Dla terenów oznaczonych symbolami od 1MN do 6MN ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) w zakresie przeznaczenia podstawowego dopuszcza się realizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

3) przeznaczenie uzupełniające:

a) tereny zabudowy usługowej nieuciążliwej,

b) tereny zieleni urządzonej;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 9 m,

b) maksymalna powierzchnia zabudowana działki budowlanej: 30%,

c) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,6,

d) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,02,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 50%,

f) dachy dwuspadowe w układzie symetrycznym lub wielospadowe, o spadkach połaci dachowych zawartych między 35-45 stopni, kryte dachówką ceramiczną lub innymi materiałami w odcieniach koloru czerwonego lub szarego,

g) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie, jedno lub dwuspadowe o kącie nachylenia do 45 stopni.

2. **Dla terenów oznaczonych symbolami 7MN, 8MN ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) w zakresie przeznaczenia podstawowego dopuszcza się realizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

3) przeznaczenie uzupełniające:

a) tereny zabudowy usługowej nieuciążliwej,

b) tereny zieleni urządzonej;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 9 m,

b) maksymalna powierzchnia zabudowana działki budowlanej: 30%,

c) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,6,

d) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,02,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 50%,

f) dachy dwuspadowe w układzie symetrycznym lub wielospadowe o spadkach połaci dachowych zawartych między 35-45 stopni, kryte dachówką ceramiczną lub innymi materiałami w odcieniach koloru czerwonego lub szarego,

g) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie, jedno lub dwuspadowe o kącie nachylenia do 45 stopni;

5) część terenów znajduje się w granicach historycznego układu ruralistycznego, dla którego obowiązują ustalenia § 9 planu.

3. **Dla terenów oznaczonych symbolami od 9MN do 11MN ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) w zakresie przeznaczenia podstawowego dopuszcza się realizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

3) przeznaczenie uzupełniające:

a) tereny zabudowy usługowej nieuciążliwej,

b) tereny zieleni urządzonej;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 9 m,

b) maksymalna powierzchnia zabudowana działki budowlanej: 30%,

c) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,6,

d) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,02,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 50%,

f) dachy dwuspadowe w układzie symetrycznym lub wielospadowe o spadkach połaci dachowych zawartych między 35-45 stopni, kryte dachówką ceramiczną lub innymi materiałami w odcieniach koloru czerwonego lub szarego,

g) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie, jedno lub dwuspadowe o kącie nachylenia do 45 stopni.

4. **Dla terenów oznaczonych symbolami od 12MN do 14MN ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) w zakresie przeznaczenia podstawowego dopuszcza się realizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

3) przeznaczenie uzupełniające:

a) tereny zabudowy usługowej nieuciążliwej,

b) tereny zieleni urządzonej;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 9 m,

b) maksymalna powierzchnia zabudowana działki budowlanej: 30%,

c) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,6,

d) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,02,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 50%,

f) dachy dwuspadowe w układzie symetrycznym lub wielospadowe o spadkach połaci dachowych zawartych między 35-45 stopni, kryte dachówką ceramiczną lub innymi materiałami w odcieniach koloru czerwonego lub szarego,

g) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie, jedno lub dwuspadowe o kącie nachylenia do 45 stopni;

5) na terenach znajdują się udokumentowane stanowiska archeologiczne, dla których obowiązują ustalenia

§ 9 planu.

5. **Dla terenów oznaczonych symbolami od 15MN do 25MN ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) w zakresie przeznaczenia podstawowego dopuszcza się realizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

3) przeznaczenie uzupełniające:

a) tereny zabudowy usługowej nieuciążliwej,

b) tereny zieleni urządzonej;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 9 m,

b) maksymalna powierzchnia zabudowana działki budowlanej: 30%,

c) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,6,

d) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,02,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 50%,

f) dachy dwuspadowe w układzie symetrycznym lub wielospadowe o spadkach połaci dachowych zawartych między 35-45 stopni, kryte dachówką ceramiczną lub innymi materiałami w odcieniach koloru czerwonego lub szarego,

g) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie, jedno lub dwuspadowe o kącie nachylenia do 45 stopni.

6. **Dla terenów oznaczonych symbolem od 1RM do 3RM ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) zabudowa usługowa nieuciążliwej,

c) tereny zieleni urządzonej;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalna wysokość zabudowy, nie może przekroczyć: 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 10 m,

b) maksymalna wysokość silosów 14 m,

c) maksymalna powierzchnia zabudowana działki budowlanej: 40%,

d) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,8,

e) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,01,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 40%,

g) dachy dwuspadowe, w układzie symetrycznym o spadkach połaci dachowych zawartych między 30-45 stopni, kryte dachówką ceramiczną lub innymi materiałami w odcieniach koloru czerwonego i szarego,

h) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie, jedno lub dwuspadowe o kącie nachylenia do 45 stopni;

4) maksymalna obsada zwierząt poniżej 40 DJP.

7. **Dla terenów oznaczonych symbolem 4RM, 5RM ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) zabudowa usługowa nieuciążliwej,

c) tereny zieleni urządzonej;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalna wysokość zabudowy, nie może przekroczyć: 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 10 m,

b) maksymalna wysokość silosów 14 m,

c) maksymalna powierzchnia zabudowana działki budowlanej: 40%,

d) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,8,

e) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,01,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 40%,

g) dachy dwuspadowe, w układzie symetrycznym o spadkach połaci dachowych zawartych między 30-45 stopni, kryte dachówką ceramiczną lub innymi materiałami w odcieniach koloru czerwonego i szarego,

h) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie, jedno lub dwuspadowe o kącie nachylenia do 45 stopni;

4) maksymalna obsada zwierząt poniżej 40 DJP;

5) ustala się zakaz lokalizowania zabudowy w granicach strefy kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia.

8. **Dla terenów oznaczonych symbolem od 6RM do 13RM ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) zabudowa usługowa nieuciążliwej,

c) tereny zieleni urządzonej;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalna wysokość zabudowy, nie może przekroczyć: 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 10 m,

b) maksymalna wysokość silosów 14 m,

c) maksymalna powierzchnia zabudowana działki budowlanej: 40%,

d) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,8,

e) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,01,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 40%,

g) dachy dwuspadowe, w układzie symetrycznym o spadkach połaci dachowych zawartych między 30-45 stopni, kryte dachówką ceramiczną lub innymi materiałami w odcieniach koloru czerwonego i szarego,

h) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie, jedno lub dwuspadowe o kącie nachylenia do 45 stopni;

4) maksymalna obsada zwierząt poniżej 40 DJP.

9. **Dla terenu oznaczonego symbolem 14RM ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) zabudowa usługowa nieuciążliwej,

c) tereny zieleni urządzonej;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalna wysokość zabudowy, nie może przekroczyć: 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 10 m,

b) maksymalna wysokość silosów 14 m,

c) maksymalna powierzchnia zabudowana działki budowlanej: 40%,

d) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,8,

e) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,01,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 40%,

g) dachy dwuspadowe, w układzie symetrycznym o spadkach połaci dachowych zawartych między 30-45 stopni, kryte dachówką ceramiczną lub innymi materiałami w odcieniach koloru czerwonego i szarego,

h) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie, jedno lub dwuspadowe o kącie nachylenia do 45 stopni;

4) teren znajduje się w granicach historycznego układu ruralistycznego, dla którego obowiązują ustalenia

§ 9 planu;

5) maksymalna obsada zwierząt poniżej 40 DJP.

10. **Dla terenu oznaczonego symbolem 15RM ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) zabudowa usługowa nieuciążliwej,

c) tereny zieleni urządzonej;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalna wysokość zabudowy, nie może przekroczyć: 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 10 m,

b) maksymalna wysokość silosów 14 m,

c) maksymalna powierzchnia zabudowana działki budowlanej: 40%,

d) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,8,

e) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,01,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 40%,

g) dachy dwuspadowe, w układzie symetrycznym o spadkach połaci dachowych zawartych między 30-45 stopni, kryte dachówką ceramiczną lub innymi materiałami w odcieniach koloru czerwonego i szarego,

h) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie, jedno lub dwuspadowe o kącie nachylenia do 45 stopni;

4) część terenu znajduje się granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego obowiązują przepisy odrębne ustawy Prawo Wodne oraz ustala się zakaz lokalizowania nowej zabudowy;

5) maksymalna obsada zwierząt poniżej 40 DJP.

11. **Dla terenów oznaczonych symbolem od 16RM do 19RM ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalna wysokość zabudowy, nie może przekroczyć: 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 10 m,

b) maksymalna wysokość silosów 14 m,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej: 40%,

d) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,8,

e) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,01,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 40%,

g) dachy dwuspadowe, w układzie symetrycznym o spadkach połaci dachowych zawartych między 30-45 stopni, kryte dachówką ceramiczną lub innymi materiałami w odcieniach koloru czerwonego i szarego,

h) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie, jedno lub dwuspadowe o kącie nachylenia do 45 stopni;

3) tereny znajdują się granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego obowiązują przepisy odrębne ustawy Prawo Wodne oraz ustala się zakaz lokalizowania nowej zabudowy;

4) maksymalna obsada zwierząt poniżej 40 DJP.

12. **Dla terenu oznaczonego symbolem 1RM/MN ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) w zakresie przeznaczenia podstawowego dopuszcza się realizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz zabudowy zagrodowej;

3) przeznaczenie uzupełniające:

a) tereny zabudowy usługowej nieuciążliwej,

b) tereny zieleni urządzonej;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 10 m,

b) maksymalna powierzchnia zabudowana działki budowlanej: 40%,

c) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,8,

d) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,02,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 40%,

f) dachy dwuspadowe, w układzie symetrycznym, o spadkach połaci dachowych zawartych między 35-45 stopni, kryte dachówką ceramiczną lub innymi materiałami w w odcieniach kolory czerwonego i szarego,

g) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie, jedno lub dwuspadowe o kącie nachylenia do 45 stopni;

5) część terenu znajduje się w granicach historycznego układu ruralistycznego, dla którego obowiązują ustalenia § 9 planu;

6) maksymalna obsada zwierząt poniżej 20 DJP.

13. **Dla terenów oznaczonych symbolami od 2RM/MN do 5RM/MN ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) w zakresie przeznaczenia podstawowego dopuszcza się realizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz zabudowy zagrodowej;

3) przeznaczenie uzupełniające:

a) tereny zabudowy usługowej nieuciążliwej,

b) tereny zieleni urządzonej;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 10 m,

b) maksymalna powierzchnia zabudowana działki budowlanej: 40%,

c) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,8,

d) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,02,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 40%,

f) dachy dwuspadowe, w układzie symetrycznym, o spadkach połaci dachowych zawartych między 35-45 stopni, kryte dachówką ceramiczną lub innymi materiałami w odcieniach kolory czerwonego i szarego,

g) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie, jedno lub dwuspadowe o kącie nachylenia do 45 stopni,

5) maksymalna obsada zwierząt poniżej 20 DJP.

14. **Dla terenu oznaczonego symbolem 1M/U ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej i zabudowy usługowej nieuciążliwej;

2) przeznaczenie uzupełniające: tereny zieleni urządzonej;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12 m,

b) maksymalna powierzchnia zabudowana działki budowlanej: 40%,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 40%,

d) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 1,2,

e) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,02,

f) ustala się jako obowiązujące stosowanie w budynkach połaci dachowych od 30 do 45 stopni, w dwuspadowych układzie symetrycznym i wielospadowe, w parterowej zabudowie usługowej, garażowej i gospodarczej dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe;

g) w granicach działki budowlanej dopuszcza się realizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do 4 mieszkań w budynku lub zabudowy usługowej, lub łączenie zabudowy mieszkaniowej i usługowej;

4) ustala się zakaz lokalizowania zabudowy w granicach strefy kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia.

15. **Dla terenów oznaczonych symbolami od 1M/U do 3M/U ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej i zabudowy usługowej nieuciążliwej;

2) przeznaczenie uzupełniające: tereny zieleni urządzonej;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12 m,

b) maksymalna powierzchnia zabudowana działki budowlanej: 40%,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 40%,

d) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 1,2,

e) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,02,

f) ustala się jako obowiązujące stosowanie w budynkach połaci dachowych od 30 do 45 stopni, w dwuspadowych układzie symetrycznym i wielospadowe, w parterowej zabudowie usługowej, garażowej i gospodarczej dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe;

g) w granicach działki budowlanej dopuszcza się realizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do 4 mieszkań w budynku lub zabudowy usługowej, lub łączenie zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

16. **Dla terenu oznaczonego symbolem 4M/U ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej i zabudowy usługowej nieuciążliwej;

2) przeznaczenie uzupełniające: tereny zieleni urządzonej;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekroczyć 12 m,

b) maksymalna powierzchnia zabudowana działki budowlanej: 40%,

c) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 1,2,

d) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,02,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 20%,

f) ustala się jako obowiązujące stosowanie w budynkach dachów płaskich oraz połaci dachowych do 45 stopni, w układzie symetrycznym, dopuszcza się dachy płaskie i wielospadowe,

g) dopuszcza się lokalizację tymczasowych budynków i obiektów na okres nie dłuższy niż 3 miesiące, o charakterze ekspozycyjnym, o lekkiej konstrukcji łatwej do demontażu;

4) w granicach działki budowlanej dopuszcza się realizowanie zabudowy mieszkaniowej lub zabudowy usługowej, lub łączenie zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

17. **Dla terenów oznaczonego symbolem 1MW, 2MW ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi nieuciążliwe,

b) tereny zieleni urządzonej;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 10 m,

b) maksymalna powierzchnia zabudowana działki budowlanej: 40%,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 40%,

d) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 1,2,

e) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,02,

f) ustala się stosowanie w budynkach dachów płaskich o spadkach do 12 stopni.

18. **Dla terenów oznaczonych symbolami 1UP/MW, 2UP/MW ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe - tereny usług publicznych i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) tereny zieleni urządzonej,

b) zabudowa usługowa nieuciążliwa,

c) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 12 m,

b) maksymalna powierzchnia zabudowana działki budowlanej: 60%,

c) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 1,2,

d) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,02,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 20%,

f) ustala się jako obowiązujące stosowanie w budynkach połaci dachowych do 45 stopni, w układzie symetrycznym, dopuszcza się dachy płaskie i wielospadowe,

g) dopuszcza się lokalizację tymczasowych budynków i obiektów na okres nie dłuższy niż 3 miesiące, o charakterze ekspozycyjnym, o lekkiej konstrukcji łatwej do demontażu.

19. **Dla terenu oznaczonego symbolem 1UKr ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe - tereny usług kultu religijnego;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) zabudowa mieszkaniowa,

b) zieleń publiczna;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 20 m,

b) maksymalna powierzchnia zabudowana działki budowlanej: 30%,

c) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,8,

d) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,02,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 40%,

f) ustala się jako obowiązujące stosowanie w budynkach połaci dachowych do 45 stopni, w układzie symetrycznym, dopuszcza się dachy wielospadowe;

4) część terenu znajduje się w granicach historycznego układu ruralistycznego, dla którego obowiązują ustalenia § 9 planu.

20. **Dla terenu oznaczonego symbolem 1U ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej;

2) przeznaczenie uzupełniające: tereny zieleni urządzonej;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12 m,

b) maksymalna powierzchnia zabudowana działki budowlanej: 60%,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 5%,

d) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 1,2,

e) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,02,

f) ustala się jako obowiązujące stosowanie w budynkach połaci dachowych do 45 stopni, dopuszcza się dachy płaskie, wielospadowe i jednospadowe.

21. **Dla terenu oznaczonego symbolem 2U ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usługowej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) tereny zieleni urządzonej,

b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekroczyć 14 m,

b) maksymalna wysokość elementów technologicznych, takich jak maszty, kominy, suwnice: 30 m,

c) maksymalna powierzchnia zabudowana działki budowlanej: 60%,

d) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 1,2,

e) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,01,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 20%,

g) ustala się jako obowiązujące stosowanie w budynkach połaci dachowych do 45 stopni, w układzie symetrycznym, dopuszcza się dachy płaskie i wielospadowe,

h) dopuszcza się lokalizację tymczasowych budynków i obiektów na okres nie dłuższy niż 3 miesiące, o charakterze ekspozycyjnym, o lekkiej konstrukcji łatwej do demontażu.

22. **Dla terenu oznaczonego symbolem 1U/P ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usługowej i produkcyjnej;

2) przeznaczenie uzupełniające: tereny zieleni urządzonej;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekroczyć 14 m,

b) maksymalna wysokość elementów technologicznych, takich jak maszty, kominy, suwnice: 30 m,

c) maksymalna powierzchnia zabudowana działki budowlanej: 60%,

d) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 1,2,

e) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,01,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 20%,

g) ustala się jako obowiązujące stosowanie w budynkach połaci dachowych do 45 stopni, w układzie symetrycznym, dopuszcza się dachy płaskie i wielospadowe,

h) dopuszcza się lokalizację tymczasowych budynków i obiektów na okres nie dłuższy niż 3 miesiące, o charakterze ekspozycyjnym, o lekkiej konstrukcji łatwej do demontażu.

23. **Dla terenów oznaczonego symbolem 1RU, 2RU ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe: tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich;

2) przeznaczenie uzupełniające: tereny zieleni urządzonej;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12 m,

b) maksymalna wysokość silosów 16 m,

c) maksymalna powierzchnia zabudowana działki budowlanej: 40%,

d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 40%,

e) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 1,2,

f) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,01,

g) ustala się jako obowiązujące stosowanie w budynkach dachów płaskich oraz połaci dachowych od 30 do 45 stopni, w układzie symetrycznym, dopuszcza się dachy dwuspadowe, wielospadowe i mansardowe, w parterowej zabudowie usługowej, garażowej i gospodarczej dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe;

4) zakazuje się hodowli zwierząt zaliczanej do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

24. **Dla terenu oznaczonego symbolem 1P/U ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy produkcyjnej i usługowej;

2) przeznaczenie uzupełniające: tereny zieleni urządzonej;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekroczyć 14 m,

b) maksymalna wysokość elementów technologicznych, takich jak maszty, kominy, suwnice: 30 m,

c) maksymalna powierzchnia zabudowana działki budowlanej: 60%,

d) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 1,2,

e) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,01,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 5%,

g) ustala się jako obowiązujące stosowanie w budynkach połaci dachowych do 45 stopni, dopuszcza się dachy płaskie i wielospadowe.

25. **Dla terenu oznaczonego symbolem 2P/U ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy produkcyjnej i usługowej;

2) przeznaczenie uzupełniające: tereny zieleni urządzonej;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekroczyć 14 m,

b) maksymalna wysokość elementów technologicznych, takich jak maszty, kominy, suwnice: 30 m,

c) maksymalna powierzchnia zabudowana działki budowlanej: 60%,

d) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 1,2,

e) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,01,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 20%,

g) ustala się jako obowiązujące stosowanie w budynkach połaci dachowych do 45 stopni, w układzie symetrycznym, dopuszcza się dachy płaskie i wielospadowe,

h) dopuszcza się lokalizację tymczasowych budynków i obiektów na okres nie dłuższy niż 3 miesiące, o charakterze ekspozycyjnym, o lekkiej konstrukcji łatwej do demontażu;

4) teren znajduje się granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego obowiązują przepisy odrębne ustawy Prawo Wodne oraz ustala się zakaz lokalizowania nowej zabudowy;

5) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej.

26. **Dla terenu oznaczonego symbolami 1Ef ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe: tereny elektroenergetyki - lokalizowania urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW - farma fotowoltaiczna;

2) w zakresie przeznaczenia podstawowego na terenie dopuszcza się:

a) lokalizowanie urządzeń wytwarzających energię elektryczną w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego - ogniw fotowoltaicznych wraz z konstrukcjami wsporczymi,

b) lokalizowanie stacji transformatorowych oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,

c) lokalizacja dróg wewnętrznych i parkingów;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalna powierzchnia zabudowana działki budowlanej: 60%,

b) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,

c) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,6,

d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 20%,

e) maksymalna wysokość zabudowy, w tym konstrukcji wsporczych wraz z zamocowanymi ogniwami fotowoltaicznymi: 6 m;

4) na terenie znajdują się udokumentowane stanowiska archeologiczne, dla których obowiązują ustalenia

§ 9 planu.

27. **Dla terenu oznaczonego symbolem 1ZI/US ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni izolacyjnej oraz usług sportu i rekreacji;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) infrastruktura techniczna i komunikacyjna,

b) parkingi i miejsca postojowe;

3) zakaz zabudowy za wyjątkiem budowli związanych z przeznaczeniem uzupełniającym ;

4) maksymalną powierzchnię zabudowaną działki budowlanej: 5%;

5) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 0;

6) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,05;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 30%;

8) maksymalną wysokość budowli i urządzeń infrastruktury technicznej 10 m.

28. **Dla terenu oznaczonego symbolem 1ZI ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni izolacyjnej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) infrastruktura techniczna i komunikacyjna,

b) parkingi i miejsca postojowe;

3) zakaz zabudowy za wyjątkiem budowli związanych z przeznaczeniem uzupełniającym;

4) maksymalną powierzchnię zabudowaną działki budowlanej: 5%;

5) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0;

6) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,05;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 50%;

8) maksymalną wysokość budowli i urządzeń infrastruktury technicznej 10 m.

29. **Dla terenu oznaczonego symbolem 1ZP ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni urządzonej, zieleni parkowej;

2) sieci uzbrojenia podziemnego i nadziemnego należy prowadzić nie naruszając systemów korzeniowych istniejących drzew oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami;

3) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, boisk i urządzeń sportowych, urządzeń zabawowych dla dzieci, wytyczanie utwardzonych ścieżek dla pieszych,

4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 80%;

5) maksymalną powierzchnię zabudowaną działki budowlanej: 10%;

6) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 0;

7) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,1;

8) maksymalną wysokość zabudowy 10 m.

30. **Dla terenu oznaczonego symbolem 1ZP/U ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni urządzonej, zieleni parkowej oraz zabudowy usługowej;

2) sieci uzbrojenia podziemnego i nadziemnego należy prowadzić nie naruszając systemów korzeniowych istniejących drzew oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami;

3) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń zabawowych dla dzieci, boisk i urządzeń sportowych, wytyczanie utwardzonych ścieżek dla pieszych;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekroczyć 10 m,

b) maksymalna powierzchnia zabudowana działki budowlanej: 60%,

c) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 1,0,

d) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 20%.

31. **Dla terenu oznaczonego symbolem 1US ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe – tereny usług sportu i rekreacji;

2) dopuszcza się lokalizację budynków, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń zabawowych dla dzieci, wytyczanie utwardzonych ścieżek dla pieszych;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m,

b) maksymalna powierzchnia zabudowana działki budowlanej: 30%,

c) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,3,

d) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 60%.

32. **Dla terenu oznaczonego symbolem 1ZC ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe – cmentarz;

2) dopuszcza się lokalizowanie obiektów obsługujących cmentarz – sanitarnych, biuro obsługi cmentarza, urządzeń towarzyszących, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych i parkingu;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalna wysokość zabudowy 7 m,

b) maksymalna powierzchnia zabudowana działki budowlanej: 10%,

c) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,1,

d) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 10%,

f) dachy strome, dwuspadowe, w układzie symetrycznym, o spadkach połaci dachowych zawartych do 60 stopni, dopuszcza się dachy wielospadowe.

33. **Dla terenów oznaczonych symbolami 1RO, 2RO ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe - tereny ogrodów i sadów;

2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna;

3) ustala się zakaz zabudowy, za wyjątkiem zabudowy wnikającej z ustalonego przeznaczenia uzupełniającego;

4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 80%;

5) maksymalną powierzchnię zabudowaną działki budowlanej: 5%;

6) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 0;

7) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,05;

8) maksymalną wysokość zabudowy 6 m.

34. **Dla terenów oznaczonych symbolem 1R do 33R ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze;

2) dopuszcza się:

a) prowadzenie sieci napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, wysokość obiektów związanych z infrastrukturą techniczną nie może przekroczyć 20 m,

b) lokalizację zbiorników wodnych, których realizacja nie wpłynie niekorzystnie na stosunki gruntowo-wodne obszarów przyległych, z wyłączeniem strefy ochronnej gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia;

3) ustala się zakaz lokalizowania zabudowy, za wyjątkiem obiektów związanych z dopuszczoną infrastrukturą techniczną, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) część terenów znajduje się granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego obowiązują przepisy odrębne ustawy Prawo Wodne oraz ustala się zakaz lokalizowania nowej zabudowy;

5) na części terenów znajdują się udokumentowane stanowiską archeologiczne, dla których obowiązują ustalenia § 9 planu.

35. **Dla terenu oznaczonego symbolem 34R ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze;

2) dopuszcza się:

a) zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;

b) prowadzenie sieci napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, wysokość obiektów związanych z infrastrukturą techniczną nie może przekroczyć 20 m,

c) lokalizację zbiorników wodnych, których realizacja nie wpłynie niekorzystnie na stosunki gruntowo-wodne obszarów przyległych, z wyłączeniem strefy ochronnej gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalna wysokość zabudowy, nie może przekroczyć: 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 10 m,

b) maksymalna wysokość silosów 14 m,

c) maksymalna powierzchnia zabudowana działki budowlanej: 40%,

d) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,8,

e) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,1,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 40%,

g) dachy dwuspadowe, w układzie symetrycznym o spadkach połaci dachowych zawartych między 30-45 stopni, kryte dachówką ceramiczną lub innymi materiałami w odcieniach koloru czerwonego i szarego,

h) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie, jedno lub dwuspadowe o kącie nachylenia do 45 stopni;

4) maksymalna obsada zwierząt poniżej 40 DJP.

36. **Dla terenów oznaczonych symbolami 1R1, 2R1, 3R1 ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze;

2) dopuszcza się prowadzenie sieci napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, wysokość obiektów związanych z infrastrukturą techniczną nie może przekroczyć 20 m;

3) ustala się zakaz lokalizowania zabudowy, za wyjątkiem obiektów związanych z dopuszczoną infrastrukturą techniczną, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) część terenów znajduje się granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego obowiązują przepisy odrębne ustawy Prawo Wodne oraz ustala się zakaz lokalizowania nowej zabudowy.

37. **Dla terenów oznaczonych symbolami od 1ZL do 41ZL ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe – tereny lasów;

2) ustala się zakaz zabudowy, za wyjątkiem obiektów i urządzeń związanych z gospodarką leśną oraz istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej;

3) gospodarkę leśną należy prowadzić zgodnie z wymogami ochrony środowiska oraz w oparciu o plany urządzania lasów.

38. **Dla terenu oznaczonego symbolami od 1ZLp do 6ZLp ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe – teren lasów - planowanych;

2) ustala się zakaz zabudowy, za wyjątkiem obiektów i urządzeń związanych z gospodarką leśną oraz istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej;

3) gospodarkę leśną należy prowadzić zgodnie z wymogami ochrony środowiska oraz w oparciu o plany urządzania lasów.

39. **Dla terenów oznaczonych symbolami od 1WS do 5WS ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;

2) dopuszcza się przebudowę, remont i realizację nowych urządzeń wodnych pod warunkiem ich zgodności z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

3) dopuszcza się wykorzystanie zbiorników wodnych do celów hodowlanych i rekreacyjnych.

40. **Dla terenów oznaczonych symbolami od 6WS do 10WS ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;

2) dopuszcza się przebudowę, remont i realizację nowych urządzeń wodnych pod warunkiem ich zgodności z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

41. **Dla terenów oznaczonych symbolami 1TW, 2TW ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe – tereny wałów przeciwpowodziowych;

2) użytkowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

42. **Dla terenów oznaczonych symbolami 3TW, 4TW ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe – tereny wałów przeciwpowodziowych;

2) użytkowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) dopuszcza się drogi publiczne klasy dojazdowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

43. **Dla terenu oznaczonego symbolem 1W ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe: tereny infrastruktury technicznej – wodociągowej

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć więcej niż 8 m,

b) zakaz lokalizowania zabudowy innej niż związanej z infrastrukturą techniczną,

c) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,8,

d) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki: 20%,

f) dachy płaskie lub dwuspadowe i jednospadowe o kącie nachylenia od 12 do 45 stopni.

44. **Dla terenu oznaczonego symbolem 1IT ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe: tereny infrastruktury technicznej;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć więcej niż 8 m,

b) zakaz lokalizowania zabudowy innej niż związanej z infrastrukturą techniczną,

c) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,8,

d) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki: 20%,

f) dachy płaskie lub dwuspadowe i jednospadowe o kącie nachylenia od 12 do 45 stopni.

45. **Dla terenu oznaczonego symbolem 1KK ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji kolejowej;

2) dopuszcza się drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie komunikacji kolejowej;

3) maksymalna wysokość obiektów budowlanych 20 m.

46. **Dla terenów dróg oznaczonych symbolami 1KDG, 3KDG ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe tereny dróg publicznych klasy głównej (droga wojewódzka);

2) szerokość w liniach rozgraniczających od 10 do 30 m, zgodne z rysunkiem planu;

3) dopuszcza się lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej i ścieżek rowerowych, z zachowanie przepisów odrębnych.

47. **Dla terenów dróg oznaczonych symbolami 2KDG, 4KDG ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe tereny dróg publicznych klasy głównej (droga wojewódzka);

2) szerokość w liniach rozgraniczających 30 m, zgodne z rysunkiem planu;

3) dopuszcza się lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej i ścieżek rowerowych, z zachowanie przepisów odrębnych.

48. **Dla terenów dróg oznaczonych symbolami 1KDZ, 2KDZ ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg i ulic publicznych klasy zbiorczej (drogi powiatowe);

2) szerokość w liniach rozgraniczających: od 10 do 20 m, zgodnie z rysunkiem planu;

3) dopuszcza się lokalizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej z zachowaniem przepisów odrębnych.

49. **Dla terenów dróg oznaczonych symbolami 1KDL, 2KDL ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg i ulic publicznych klasy lokalnej (drogi powiatowe i gminne);

2) szerokość w liniach rozgraniczających od 8 do 20 m, zgodne z rysunkiem planu;

3) dopuszcza się lokalizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej i ścieżek rowerowych, z zachowaniem przepisów odrębnych.

50. **Dla terenów dróg oznaczonych symbolami od 1KDD do 18KDD ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg i ulic publicznych klasy dojazdowej (drogi gminne);

2) szerokość w liniach rozgraniczających od 6 do 15 m, zgodne z rysunkiem planu;

3) dopuszcza się lokalizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej i ścieżek rowerowych, z zachowaniem przepisów odrębnych.

52. **Dla terenów dróg oznaczonych symbolami od 1KDW do 11KDW ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg wewnętrznych;

2) szerokość w liniach rozgraniczających: od 4 do 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;

3) dopuszcza się urządzenie w drogi formie ciągu pieszo-jezdnego bez wydzielanej jezdni.

Rozdział 2
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. 1. W obszarze opracowania planu obowiązuje zapewnienie warunków umożliwiających prowadzenie akcji ratowniczych przeciwpożarowych, poprzez zapewnienie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych oraz dróg przeciwpożarowych, zgodnie przepisami szczególnymi.

2. Poza wyznaczoną na rysunku planu linią zabudowy, w tym na granicy działki, dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej, budowli i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi i z zachowaniem wymagań dotyczących minimalnej odległości obiektów budowlanych od krawędzi jezdni.

3. Na wszystkich terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się urządzenia towarzyszące.

4. Dla terenów istniejącej zabudowy ustala się następujące zasady zmian i uzupełnień istniejącej zabudowy:

1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę (nadbudowę), wymianę, remonty istniejących budynków;

2) dopuszcza się zmianę przeznaczenia budynków na inne funkcje zgodnie z ustalonym przeznaczeniem podstawowym i uzupełniającym;

3) dla istniejących budynków niespełniających ustalonych w planie wysokości zabudowy dopuszcza się remonty rozbudowy i przebudowy z zachowaniem istniejącej wysokości;

4) dla działek w zabudowie istniejącej, na których przekroczone są w stanie istniejącym ustalone w planie wskaźniki maksymalnej powierzchni zabudowanej działki budowlanej, intensywności zabudowy, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej działki, dopuszcza się rozbudowę, remonty i przebudowę pod warunkiem dalszego nie zwiększania przekroczonych parametrów;

5) dla istniejących budynków o dachach innych niż ustalone w planie dopuszcza się remonty i przebudowy i rozbudowy z zachowaniem istniejącej formy dachu;

6) dla istniejących budynków niespełniających ustalonych planem linii zabudowy dopuszcza się ich remonty, rozbudowy, nadbudowy i przebudowy pod warunkiem nie zbliżania się bryłą budynku do drogi lub elementu, od której ustalono linie zabudowy.

5. Ustala się nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy, określone na rysunku planu:

1) od dróg publicznych klasy głównej, oznaczonych symbolem KDG, w odległości 8 m od linii rozgraniczającej tych dróg oraz w linii zabudowy istniejącej, zgodnie z rysunkiem planu;

2) od dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczonych symbolem KDZ, w odległości 8 m od linii rozgraniczającej tych dróg oraz w linii zabudowy istniejącej, zgodnie z rysunkiem planu;

3) od dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczonych symbolem KDL, w odległości 8 m od linii rozgraniczającej tych dróg oraz w linii zabudowy istniejącej, zgodnie z rysunkiem planu;

4) od dróg publicznych, klasy dojazdowej, oznaczonych symbolem KDD, w odległości 6 m od linii rozgraniczającej tych dróg oraz w linii zabudowy istniejącej, zgodnie z rysunkiem planu;

5) od dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolem KDW, w odległości 4 m, od linii rozgraniczającej tych dróg oraz w linii zabudowy istniejącej, zgodnie z rysunkiem planu;

6) od linii rozgraniczającej z terenami kolejowymi 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;

7) w linii strefy kontrolowanej od gazociągów wysokiego ciśnienia, zgodnie z rysunkiem planu;

8) od linii rozgraniczającej terenu oznaczonego symbolem 3R1 8 m, zgodnie z rysunkiem planu.

6. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się lokalizowanie garaży lub obiektów gospodarczych na granicach działek, jeżeli na działce sąsiedniej są one również zlokalizowane na tej granicy działki.

7. Dopuszcza się remonty i przebudowę budynków istniejących, w tym zlokalizowanych w odległości mniejszej niż 4 m od granicy działki oraz w granicach działek.

8. Ustala się maksymalną wysokość budowli 30 m, jeżeli ustalenia § 5 i § 8, planu nie stanowią inaczej.

Rozdział 3
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów

§ 7. 1. Na obszarze opracowania planu ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem, z wyjątkiem:

1) terenów oznaczonych symbolem Ef, P/U i RU ,

2) sieci infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,

3) terenów oznaczonych symbolem U/P, dla których dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

2. W obszarze opracowania w zakresie ochrony przed hałasem dla terenów oznaczonych symbolem:

1) MN, RM/MN obowiązują standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, określone przepisami odrębnymi;

2) M/U obowiązują, określone standardy akustyczne jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych, określone przepisami odrębnymi;

3) RM obowiązują, określone standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy zagrodowej, określone przepisami odrębnymi;

4) MW obowiązują standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, określone przepisami odrębnymi,

5) US, UP/MW obowiązują standardy akustyczne jak dla terenów związanych z wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży, określone przepisami odrębnymi.

3. W granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, (obszar na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat - Q 10% oraz jest średnie i wynosi raz na 100 lat - Q 1%) oraz obszaru na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat - Q 0,2% obowiązują zachowanie warunków przepisów odrębnych, ustawy Prawo Wodne.

4. Na obszarze otuliny Parku Krajobrazowego „Góra Św. Anny” ustala się:

1) zachowanie zakazów i ograniczeń określonych w rozporządzeniu nr 0151/P/17/06 Wojewody Opolskiego z dnia 8 maja 2006 r. w sprawie Parku Krajobrazowego „Góra Św. Anny” (Dz. Urz. Woj. Op. z dnia 17 maja 2006 r. nr 33, poz. 1134);

2) uwzględniając określone w planie ochrony Parku Krajobrazowego „Góra Św. Anny” ustanowionym rozporządzeniem nr 0151/P/1/09 Wojewody Opolskiego z dnia 2 kwietnia 2009 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego „Góra Św. Anny” (Dz. Urz. Woj. Op. z dnia 9 kwietnia 2009 r. nr 25. poz. 412), ustalenia do miejscowych planów zagospodarowania w granicach otuliny Parku Krajobrazowego ustanowionej w planie ochrony, o którym mowa w ust. 2 jako obszar ograniczonego zainwestowania w celu ochrony ekspozycji ustala się:

   a) wyposażenie istniejących linii i słupów energetycznych linii wysokiego i średniego napięcia zlokalizowanych poza terenami zabudowy w odpowiednie oznakowania zabezpieczające przed kolizjami przelatujące ptaki oraz zabezpieczenia przed wykorzystywaniem ich, jako miejsca odpoczynku przez ptaki,

   b) dla projektowanych, remontowanych i przebudowywanych linii średniego napięcia i teletechnicznych stosowanie linii izolowanych, a docelowo linii doziemnych,

   c) liniowe elementy infrastruktury technicznej należy prowadzić w „korytarzach” infrastrukturalnych, wzdłuż pasów dróg lub w pasach dróg, w strefach technologicznych i kontrolowanych sieci przesyłowych lub w ich bezpośredniej bliskości, z zachowaniem przepisów odrębnych w zakresie dróg publicznych i sieci infrastrukturalnych,

   d) maksymalną wysokość budowli 30 m.

5. W granicach obszaru opracowania planu ochronie zgodnie przepisami odrębnymi podlega pomnik przyrody dąb szypułkowy (Quercus robus), ustanowiony uchwała nr XXXIX/293/2013 Rady miejskiej w Zdzieszowicach z dnia 26 września 2013r. w sprawie ustanowienia pomnika przyrody.

6. Część terenu objętego planem znajduje się w granicach Głównego Zbiornik Wód Podziemnych 332 Subniecka Kędzierzyńsko – Głubczycka oraz Główny Zbiornik Wód Podziemnych 335 Zbiornik Krapkowice - Strzelce Opolskie, na którym zakazuje się: działalności gospodarczej mogącej spowodować trwałe zanieczyszczenie gruntów i wód powierzchniowych oraz podziemnych.

7. Na rysunku planu wyznacza się strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu terenu obszarów rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW,.

8. Granic strefy, o której mowa w ust. 7, nie mogą przekroczyć znaczące oddziaływania na środowisko, a w szczególności zakazuje się przekraczania poza granice strefy normatywnych parametrów jakości środowiska w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń oraz promieniowania elektromagnetycznego, wynikających z funkcjonowania urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych – paneli fotowoltaicznych.

9. W granicach strefy, której mowa w ust. 7, zakazuje się lokalizowania zieleni wysokiej oraz budynków i obiektów budowlanych zacieniających panele fotowoltaiczne.

10. Ustala się strefę ochrony sanitarnej od granic cmentarza w odległości 50 m, w granicach zgodnie z rysunkiem planu.

11. W granicach strefy ochrony sanitarnej od granic cmentarza w odległości 50 m obowiązuje zakaz:

1) lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego lub zakładów przechowujących artykuły żywności;

2) lokalizowania studni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.

12. Ustala się strefę ochrony sanitarnej od granic cmentarza w odległości 150 m, w granicach zgodnie z rysunkiem planu.

13. W granicach strefy ochrony sanitarnej od granic cmentarza w odległości od 50 do 150 m obowiązuje zakaz:

1) lokalizowania zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego lub zakładów przechowujących artykuły żywności;

2) lokalizowania studni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.

14. W granicach opracowania planu znajdują się udokumentowane złoża kruszyw naturalnych „Krępna” i surowców ilastych ceramiki budowlanej „Krępna II”, podlegające ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi.

15. Na terenach bezpośrednio przyległych do linii kolejowej nr 136, ustala się obowiązek zachowania ograniczeń, w tym ograniczeń w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenów oraz odległości od linii kolejowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności:

1) przy projektowaniu usytuowania budynków i budowli, drzew i krzewów oraz wykonywaniu robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, należy zachować odległości okręcone w przepisach art. 53 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2019 r. poz. 710, z późn. zm.);

2) prowadząc inwestycje z zakresu urządzania terenów zielonych na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, należy uwzględnić odległości wskazane w § 1a ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowe, a także sposobu urządzania i utrzymania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (Dz. U. z 2014 r. poz. 1227, z późn. zm.), zwanego dalej :rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r.;

3) przy wykonywaniu robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej należy uwzględnić stosowanie

§ 4 ust. 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r.;

4) przy projektowaniu i budowie skrzyżowań linii kolejowych oraz bocznic kolejowych z drogami publicznymi i drogami wewnętrznymi, należy spełnić wymagania określone rozporządzeniem Ministra

Infrastruktury i Rozwoju z dnia 20 października 2015 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać skrzyżowania linii kolejowej oraz bocznic kolejowych z drogami publicznymi i ich usytuowanie (Dz. U. poz. 1744, z późn. zm.);

5) przy projektowaniu i budowie budowli kolejowych należy spełnić wymagania określone rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 10 września 1998 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle kolejowe i ich usytuowanie (Dz. U. poz. 987, z późn. zm.), w szczególności przepisy działu II „Zabudowa i zagospodarowanie obszaru kolejowego”;

6) przy projektowaniu usytuowania budynków mieszkalnych, szpitali, domów opieki społecznej, obiektów rekreacyjno – sportowych oraz budynków związanych z wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży należy spełnić wymagania określone w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (tekst jednolity: Dz. U. z 2014 r. poz. 112).

Rozdział 4
Zasady kształtowania krajobrazu

§ 8. 1. Ustala się, jeżeli przepisy szczegółowe zawarte w § 5 planu nie stanowią inaczej, maksymalną wysokość obiektów telekomunikacyjnych: 30 m oraz maksymalną wysokość obiektów liniowych 20 m.

2. Dla terenów nie przeznaczonych pod zabudowę ustala się: ochronę zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych – poprzez zakaz ich likwidowania, przy czym dopuszcza się wycinkę ze względów sanitarnych, bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz w przypadku niemożliwej do wyeliminowania kolizji z przebiegiem dróg lub infrastruktury technicznej.

3. Ustala się zakaz likwidowania naturalnych zbiorników wodnych i starorzeczy.

Rozdział 5
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

§ 9. 1. Ustala się ochronę konserwatorską obszarów historycznego układu ruralistycznego wsi Krępna, obejmującą tereny w granicach planu, zgodnie z rysunkiem planu, dla których ustala się:

1) układ szczytowy zabudowy wzdłuż ulicy oznaczonej symbolem 3KDG, przy czym utrzymuje się istniejące budynki usytuowane kalenicą;

2) rzut budynków prostokątny;

3) obowiązek stosowania stolarki okiennej prostokątnej o dłuższym pionowym boku;

4) nakaz utrzymania symetrii ścian szczytowych w zakresie rozmieszczenia otworów okiennych oraz podziałów wewnętrznych okien;

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

6) utrzymuje się istniejącą zabudowę zlokalizowaną w odległości mniejszej niż 3,0 m od granicy nieruchomości;

7) główne połacie dachu symetryczne.

2. Ustala się ochronę obiektów zabytkowych nieruchomych ujętych w gminnej ewidencji zabytków:

1) Kapliczka przy głównej drodze przejazdowej;

2) Budowla gospodarcza - ul. Zdzieszowicka 21;

3) Budynek gospodarczy - ul. Zdzieszowicka 25;

4) Dom - ul. Zdzieszowicka 46;

5) Dom - ul. Zdzieszowicka 28.

3. Dla obiektów zabytkowych nieruchomych ujętych w gminnej ewidencji zabytków

1) zachować ich bryłę, kształt i geometrię dachu;

2) utrzymać, a w przypadku zniszczenia podczas prac remontowych, odtworzyć historyczny detal architektoniczny;

3) zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku;

4) elementy elewacyjne instalacji technicznych należy montować z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów;

5) należy utrzymać historyczny rodzaj pokrycia dachowego (dachówka ceramiczna w kolorze ceglanym, czerwonym), w przypadku budynków, w których historyczne pokrycie dachu uległo całkowitemu zniszczeniu dopuszcza się pokrycie dachu materiałem imitującym dachówkę w kolorze ceglanym, czerwonym.

4. Ochronie konserwatorskiej, na podstawie przepisów odrębnych, podlegają stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków:

1) nr 44 - osada średniowiecze (XIII-XIV w.) Nr w rejestrze zabytków A-591/81;

2) nr 46 - osada średniowiecze (XIII-XIVw.) Nr w rejestrze zabytków A-726/86;

3) nr 47 - osada neolit, średniowiecze (XIV - XV w.) Nr w rejestrze zabytków A-724/86;

4) nr 49 - osada kultura przeworska (okres wpływów rzymskich), wczesne średniowiecze (X w.) nr w rejestrze zabytków A-731/86;

5) nr 51 - osada paleolit schyłkowy, neolit, okres wpływów rzymskich, wczesne średniowiecze, średniowiecze Nr w rejestrze zabytków A-598/81;

6) nr 9 osada wczesne średniowiecze (IX-X w.) Nr w rejestrze zabytków A-725/86.

5. W granicach planu udokumentowano, poza stanowiskami archeologicznymi wpisanymi do rejestru zabytków, następujące stanowiska archeologiczne:

1) nr 1 Ślad osadnictwa (neolit);

2) nr 2 Punkt osadniczy (neolit);

3) nr 3 Ślad osadnictwa (neolit);

4) nr 4 Punkt osadniczy (OWR);

5) nr 5 Punkt osadniczy (średniowiecze);

6) nr 6 Cmentarzysko (OWR) Obecnie wysypisko śmieci;

7) nr 7 Ślad osadnictwa (OWR, średniowiecze);

8) nr 8 Punkt osadniczy (kultura przeworska, OWR);

9) nr 10 Punkt osadniczy (XII – XIII w.) - brak dokładnej lokalizacji;

10) nr 11 Punkt osadniczy (wczesne średniowiecze) - brak dokładnej lokalizacji;

11) nr 12 Ślad osadnictwa - brak dokładnej lokalizacji;

12) nr 14 Punkt osadniczy (XIII w.) - brak dokładnej lokalizacji;

13) nr 15 Cmentarzysko (średniowiecze);

14) nr 16 ślad osadnictwa (epoka kamienia), punkt osadniczy (średniowiecze);

15) nr 17 ślady osadnictwa (neolit) - brak dokładnej lokalizacji;

16) nr 18 Punkt osadniczy (wczesne średniowiecze) - brak dokładnej lokalizacji;

17) nr 19 Punkt osadniczy (OWR I-IV w.) - brak dokładnej lokalizacji;

18) nr 20 Punkt osadniczy (OWR) -brak dokładnej lokalizacji;

19) nr 21 Ślady osadnictwa (epoka brązu) -brak dokładnej lokalizacji;

20) nr 22 Punkt osadniczy (neolit) - brak dokładnej lokalizacji;

21) nr 23 Osada (OWR) -brak dokładnej lokalizacji;

22) nr 24 Ślady osadnictwa (epoka kamienia) - brak dokładnej lokalizacji;

23) nr 25 Osada kultury przeworskiej (OWR) -brak dokładnej lokalizacji;

24) nr 26 Punkt osadniczy (epoka kamienia) - brak dokładnej lokalizacji;

25) nr 27 Punkt osadniczy (OWR) - brak dokładnej lokalizacji;

26) nr 28 Punkt osadniczy (średniowiecze) -brak dokładnej lokalizacji;

27) nr 29 Punkt osadniczy (późny OWR) -brak dokładnej lokalizacji;

28) nr 30 Ślady osadnictwa (neolit) - brak dokładnej lokalizacji;

29) nr 31 Ślady osadnictwa (neolit) - brak dokładnej lokalizacji;

30) nr 32 Ślady osadnictwa (neolit) - brak dokładnej lokalizacji;

31) nr 33 Ślady osadnictwa (neolit);

32) nr 34 Ślad osadnictwa - brak dokładnej lokalizacji;

33) nr 35 Punkt osadniczy (wczesne średniowiecze) -brak dokładnej lokalizacji;

34) nr 36 Ślad osadnictwa (epoka brązu) - brak dokładnej lokalizacji;

35) nr 37 Ślad osadnictwa (neolit) - brak dokładnej lokalizacji;

36) nr 38 Ślad osadnictwa (neolit) - brak dokładnej lokalizacji;

37) nr 39 Ślad osadnictwa (neolit) - brak dokładnej lokalizacji;

38) nr 40 Punkt osadniczy (kultura przeworska, OWRIII w.), cmentarzysko (okres wędrówek ludów) - brak dokładnej lokalizacji;

39) nr 41 Ślad osadnictwa (epoka brązu) - brak dokładnej lokalizacji;

40) nr 42 Punkt osadniczy (epoka brązu) - brak dokładnej lokalizacji;

41) nr 43 Punkty osadnicze (epoka brązu i XI – XII w.) -brak dokładnej lokalizacji;

42) nr 45 Ślad osadnictwa (neolit), punkt osadniczy (średniowiecze XIV w.);

43) nr 48 Ślad osadnictwa (kultura przeworska, okres późnorzymski), punkt osadniczy (średniowiecze);

44) nr 50 Ślady osadnictwa (neolit, okres rzymski, średniowiecze);

45) nr 52 Osada (neolit).

6. Dla stanowisk archeologicznych obowiązują przepisy odrębne oraz wszelkie ziemne prace budowlane należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Wszelkie przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkiem, pozyskane w trakcie prac ziemnych lub odkryte jako przypadkowe znalezisko, podlegają ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych.

Rozdział 6
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 10. Jako tereny przestrzeni publicznej ustala się tereny dróg publicznych oraz tereny oznaczone symbolami US, ZI/US i ZP ,dla których ustala się następujące zasady:

1) chodniki oraz ciągi pieszo–jezdne i piesze należy dostosować do potrzeb ruchu osób niepełnosprawnych;

2) zagospodarowanie terenów zielenią ozdobną, izolacyjna, zadrzewieniami, szpalerami drzew i krzewów;

3) dopuszcza się lokalizacje tymczasowych, w rozumieniu przepisów odrębnych, obiektów handlowych i usługowych, nie powodujących utrudnień w ruchu komunikacyjnym.

Rozdział 7
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu układu komunikacyjnego

§ 11. 1. Obsługa komunikacyjna terenów objętych planem odbywa się z terenu dróg i ulic publicznych oznaczonych symbolami KDG, KDZ, KDL, KDD, terenu dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW, powiązanym z układem zewnętrznym drogami powiatowymi i drogą wojewódzką nr 423.

2. Na obszarze objętym planem zachowuje się podstawowy układ dróg publicznych gminnych, powiatowych i wojewódzkich.

3. Na całym obszarze opracowania planu dopuszcza się lokalizowanie tras i ścieżek rowerowych.

4. Do czasu realizacji projektowanych odcinków ulic lub poszerzenia do docelowych parametrów istniejących ulic dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania terenów, bez możliwości wprowadzania trwałych obiektów budowlanych, oraz realizacji nowych ogrodzeń, uniemożliwiających docelową realizację ustaleń planu.

5. Remonty, przebudowę dróg i sieci infrastruktury technicznej można prowadzić w istniejących granicach własności lub etapami w liniach rozgraniczających wyznaczonych na rysunku planu.

6. Dopuszcza się etapową realizację poszerzenia dróg do ustalonych linii rozgraniczających.

7. Ustala się następujące minimalne wskaźniki liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych:

1) na terenach oznaczonych symbolem: MN, RM, RM/MN, M/U, MW, UP/MW:

a) 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 budynek,

b) dodatkowo dla usług ustalonych lub dopuszczonych na terenie należy zapewnić minimalnie:

- usługi gastronomii - 1 miejsce postojowe na 50 m^2, powierzchni sali konsumpcyjnej,

- usługi handlu - 1 miejsce postojowe na 50 m^2 powierzchni sprzedaży,

- usługi pozostałe - 1 miejsce postojowe na 200 m^2 powierzchni użytkowej;

2) na terenach oznaczonych symbolem: U/P, P/U, RU, Ef, ZP/U:

a) 1 miejsce postojowe na – 4 zatrudnionych,

b) dodatkowo w przypadku lokalizowania:

- usług gastronomii - 1 miejsce postojowe na 50 m^2, powierzchni sali konsumpcyjnej,

- usług handlu - 1 miejsce postojowe na 50 m^2 powierzchni sprzedaży,

- lokali mieszkaniowych – 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie;

3) na terenie oznaczonym symbolem UKs, U - 1 miejsce postojowe na 200 m^2 powierzchni użytkowej;

4) na terenie oznaczonym symbolem US - 1 miejsce postojowe na 300 m^2 powierzchni użytkowej budynków i 1 miejsce postojowe na 500 m^2 powierzchni terenowych boisk sportowych;

5) na terenie oznaczonym symbolem ZC – 1 miejsce postojowe na 500 m^2 powierzchni cmentarza.

8. W zakresie liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ustala się:

1) minimum 1 miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde wymagane, zgodnie z ust. 7, 20 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, przy zachowaniu minimalnie 1 miejsca postojowego jeżeli liczba wymaganych miejsc postojowych dla samochodów osobowych jest większa niż 10;

2) w sytuacjach określonych przepisami odrębnymi liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową stosuje się zgodnie z tymi przepisami.

9. Miejsca postojowe należy lokalizować na nieruchomości inwestora jako parkingi i miejsca postojowe na terenie, miejsca garażowe w garażach wbudowanych lub budynkach garażowych wolnostojących, dopuszcza się lokalizowanie miejsc postojowych w ciągach dróg publicznych oznaczonych symbolem KDD, KDL oraz dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW, z zachowaniem przepisów odrębnych.

10. W ciągach dróg publicznych, w strefach zabudowanych, dopuszcza się ciągi piesze wydzielone, przystosowane do poruszania się osób niepełnosprawnych, dla dróg klasy dojazdowej dopuszcza się budowę dróg w formie ciągów pieszo – jezdnych, przystosowanych do poruszania się osób niepełnosprawnych.

Rozdział 8
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej

§ 12. 1. Dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na całym obszarze opracowania planu.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się: zaopatrzenie z istniejącej i nowo projektowanej sieci wodociągowej lub własnego ujęcia.

3. W zakresie odprowadzenia i oczyszczania ścieków dopuszcza się:

1) prowadzenie sieci wraz z obiektami i urządzeniami z nimi związanymi;

2) odprowadzenie ścieków do gminnej kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem odprowadzenia ścieków do szczelnych zbiorników wybieralnych i oczyszczalni przydomowych zgodnie z przepisami odrębnymi; wymóg podczyszczania ścieków przemysłowych, przed odprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się ich odprowadzenie do dołów chłonnych lub zbiorników na własnym terenie lub rozprowadzenie w ramach terenu biologicznie czynnego, zgodnie z przepisami.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz dopuszcza się rozbudowę sieci gazowej na terenie planu, z tym że przy lokalizacji nowych obiektów należy zachować odległości określone w przepisach odrębnych, w szczególności dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe.

6. Dla następujących gazociągów przesyłowych:

1) gazociąg Zdzieszowice - Brzeg Opolski DN400, PN 4,0 MPa, MOP 3,6 (rok budowy 1981);

2) gazociąg podwyższonego średniego ciśnienia DN500 (rok budowy 1986);

3) gazociąg wysokiego ciśnienia Zdzieszowice - Wrocław DN 1000 MOP 8,4 MPa; ustala się strefę kontrolowaną, zgodnie z rysunkiem planu.

7. Strefa kontrolowana sieci gazowej wysokiego ciśnienia, której lokalizację pokazano na rysunku planu stanowi obszar, w którym operator sieci jest uprawniony do zapobiegania działalności mogącej mieć negatywny wpływ na jej trwałość i prawidłową eksploatację.

8. Dla strefy kontrolowanej ustala się:

1) obowiązek zapewnienia swobodnego dojazdu do sieci infrastruktury technicznej oraz swobodnego przemieszczania się wzdłuż gazociągu;

2) dopuszczenie lokalizowania sieci podziemnego uzbrojenia technicznego zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zakaz sadzenia drzew i krzewów w pasie 4 m (po 2 m od osi gazociągu) – zagospodarowanie terenu zielenią niska;

4) zakaz prowadzenia działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas eksploatacji.

9. Od istniejących sieci należy zachować odległości, zgodnie z przepisami odrębnymi.

10. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) dostawa energii – z istniejącej i planowanej sieci elektroenergetycznej;

2) dopuszcza się skablowanie i przełożenie istniejących napowietrznych sieci elektroenergetycznych na zasadach określonych przez przepisy odrębne;

3) dopuszcza się lokalizowanie stacji transformatorowych, z zachowaniem warunków technicznych wydanych przez zarządcę sieci energetycznej;

4) budowę nowej elektroenergetycznej sieci dystrybucyjnej średniego i niskiego napięcia należy realizować w formie linii kablowych, przy czym dla sieci średniego napięcia, w przypadku braku możliwości technicznych dopuszcza się realizację w formie linii napowietrznych;

5) dopuszcza się modernizację istniejącej sieci elektroenergetycznej z zachowaniem jej dotychczasowego charakteru, tzn. bez zmiany rodzaju napięcia linii np. z niskiego na średnie;

6) dopuszcza się stosowanie indywidualnych odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW, z wykluczeniem energii wiatrowej.

11. Ustala się strefę technologiczną:

1) od istniejącej elektroenergetycznej linii napowietrznych 110 kV, obejmującą pasy terenu o szerokości 20 m oraz od osi linii;

2) od istniejącej elektroenergetycznej linii napowietrznej 220 kV, obejmującą pasy terenu o szerokości 25 m od osi linii.

12. W granicach strefy technologicznej, dopuszcza się użytkowanie zgodnie z przeznaczeniem z uwzględnieniem następujących ograniczeń:

1) zakaz nowych nasadzenia roślinności wysokiej;

2) budowa i rozbudowa budynków i budowli wymaga zachowania warunków bezpieczeństwa w tym minimalnych dopuszczalnych odległości od elementów znajdujących się pod napięciem oraz zachowania wymagań dotyczących dopuszczalnego natężenia pola elektrycznego emitowanego przez linię 110 kV i 220 kV;

3) lokalizacja budynków i budowli nie może ograniczać dostępu sprzętem budowlanym do stanowisk słupowych.

13. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną dopuszcza się ogrzewanie budynków z indywidualnych kotłowni lub urządzeń na terenach własnych inwestorów, dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW, z wykluczeniem energii wiatrowej.

14. W zakresie zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną dopuszcza się: prowadzenie sieci wraz z obiektami i urządzeniami z nimi związanymi.

15. Gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 9
Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości

§ 13. 1. Ustala się minimalne szerokości frontu działki:

1) w zabudowie oznaczonej symbolem MN: 18 m;

2) w zabudowie oznaczonej symbolem MW, UP/MW, M/U, U/P, P/U, Ef: 24 m;

3) dla pozostałych terenów, z wyjątkiem terenów rolnych: 20 m.

2. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek:

1) w zabudowie oznaczonej symbolem MN: 800 m^2;

2) w zabudowie oznaczonej symbolem MW, UP/MW, M/U, U/P, P/U, Ef: 1000 m^2;

3) dla pozostałych terenów, z wyjątkiem terenów rolnych: 800 m^2.

3. Granice działek należy wytyczać w stosunku do istniejących lub projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych pod kątem od 70 do 110 stopni.

4. Dopuszcza się mniejsze powierzchnie wydzielanych działek, niż wymienione powyżej, wytyczane na cele infrastruktury technicznej, komunikacyjnej, pod cele publiczne.

Rozdział 10
Opłata, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 14. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) w wysokości 30%.

DZIAŁ III
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Zdzieszowic.

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

Przewodniczący Rady

Edward Paciorek

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXIX/228/2020
Rady Miejskiej w Zdzieszowicach
z dnia 16 grudnia 2020 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.).

W związku z art. 20 ust. 1 oraz art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) stwierdza się brak nieuwzględnionych uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Krępna.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXIX/228/2020
Rady Miejskiej w Zdzieszowicach
z dnia 16 grudnia 2020 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

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity - Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm).

Realizacja infrastruktury technicznej będzie odbywać się w oparciu o wszelkie możliwe źródła pozyskania funduszy na ten cel, środków własnych gminy, opłat adiacenckich oraz partycypacji inwestorów indywidualnych.

W pierwszej kolejności należy podjąć realizację infrastruktury w rejonach:

- realizujących cele publiczne oraz sprzyjających rozwojowi gminy,
- położonych najbliżej istniejącej infrastruktury i o najdogodniejszych finansowo możliwościach jej realizacji.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXIX/228/2020
Rady Miejskiej w Zdzieszowicach
z dnia 16 grudnia 2020 r.
Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne

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

DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 10 marca 2021 r.

Poz. 721

Podpisany przez:
Joanna Pietrzykowska
Data: 2021-03-10 14:08:29

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR IN.I.743.87.2020.KM
WOJEWODY OPOLSKIEGO

z dnia 26 stycznia 2021 r.

Na podstawie art. 91 ust. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r., poz. 713) oraz 28 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293 ze zm.) **stwierdzam nieważność w części uchwały nr XXIX/228/2020 Rady Miejskiej w Zdzieszowicach z dnia 16 grudnia 2020 r.** w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Krępna **w zakresie § 5 ust. 26 pkt 2 lit. c.**

UZASADNIENIE

Rada Miejska w Zdzieszowicach w dniu 16 grudnia 2020 r. podjęła uchwałę nr XXIX/228/2020 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Krępna.

Po przeprowadzeniu czynności sprawdzających organ nadzoru pismem z dnia 22 stycznia 2021 r., na podstawie art. 61 § 1 i 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2020 r., poz. 256 ze zm.) w związku z art. 91 ust. 5 ustawy o samorządzie gminnym, zawiadomił Przewodniczącego Rady Miejskiej w Zdzieszowicach o wszczęciu postępowania nadzorczego. W odpowiedzi z dnia 25 stycznia 2021 r. Przewodniczący Rady Miejskiej przekazał wyjaśnienia w sprawie (znak pisma OR.0711.2.2021).

Dokonana przez organ nadzoru analiza przedmiotowej uchwały i załączonej do niej dokumentacji, a także złożonych wyjaśnień, wykazała naruszenie **art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293 ze zm.) oraz § 7 pkt 7 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r., nr 164, poz. 1586) poprzez wprowadzenie w § 5 ust. 26 pkt 2 lit. c możliwości na terenie o symbolu 1Ef1 lokalizacji dróg wewnętrznych i parkingów.**

Art. 15. ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nakłada na organy gminy obowiązek określenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu. Doprecyzowując ten obowiązek rozporządzenie w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w § 4 pkt 1 wskazuje, że ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów powinny zawierać określenie przeznaczenia poszczególnych terenów lub zasad ich zagospodarowania, a także symbol literowy i numer wyróżniający go spośród innych terenów.

Zgodnie z załącznikiem nr 1 do rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określającym barwne oznaczenia graficzne i literowe dotyczące przeznaczenia terenów, które należy stosować na projekcie rysunku planu miejscowego - tereny dróg, w zależności od ich prawnego charakteru, winny zostać oznaczone na rysunku planu kolorem jasnoszarym i symbolem literowym KDW (drogi wewnętrzne) albo kolorem białym i symbolem KD jako drogi publiczne. Ujęcie przez ustawodawcę terenów dróg wewnętrznych w katalogu barwnych oznaczeń graficznych jest wystarczające do stwierdzenia, że stanowią one odrębną kategorię przeznaczenia wymagającą potraktowania zgodnie z wymogami art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Uchwała w sprawie uchwalenia planu stworzyła zatem w § 5 ust. 26 pkt 2 lit. c możliwość lokalizacji dróg wewnętrznych i parkingów na terenie przeznaczonym pod elektroenergetykę (farmę fotowoltaiczną) jednak to dodatkowe przeznaczenie nie spełnia wymogów art. 15 ust. pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Organ nadzoru podkreśla, że określenie przeznaczenia terenu jest podstawowym celem przystąpienia przez radę gminy do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i istotą przyznanego jej władztwa planistycznego, na co wskazuje ustawodawca w art. 4 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który stanowi, że ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Należy uznać, że droga wewnętrzna wchodzi w skład systemu komunikacji z tego względu, że poprzez teren tej drogi umożliwiony jest dostęp do zewnętrznego układu komunikacji drogowej. Drogi wewnętrzne przewidziane jako przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające) w ramach przeznaczenia podstawowego winny zostać objęte postanowieniami planu miejscowego i wyznaczona na rysunku.

Uchybienie to stanowi istotne naruszenie zasad sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, co w konsekwencji zgodnie z prośbą Przewodniczącego Rady Miejskiej zostaje wyeleminowane z obrotu prawnego.

Mając na uwadze ryzyko przekroczenia przez gminę swoich władczych kompetencji w zakresie kształtowania przestrzeni, ustawodawca stworzył mechanizmy obrony przed nadmierną ingerencją w sposób wykonywania prawa własności. W tym celu ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sankcjonuje udział społeczny w sporządzaniu gminnych dokumentów planistycznych, gwarantowany m.in. poprzez możliwość zapoznania się przez zainteresowane podmioty z projektem planu i składania uwag do zapisanych w projekcie rozwiązań. Gwarancje te staną się fasadowe, jeśli o przeznaczeniu danej działki gruntu nie zadecyduje ani organ sporządzający projekt planu, ani ostatecznie rada gminy w formie głosowania nad jego uchwaleniem, ale przyszłe i niepewne zdarzenia.

Przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym formułują dwie przesłanki zgodności z przepisami prawa uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Pierwszą jest uwzględnienie zasad sporządzania planu, co oznacza, że władztwo planistyczne wyrażone w podjętej uchwale nie może naruszać przepisów prawa materialnego, a także zasad konstytucyjnych. Druga przesłanka zgodności dotyczy zachowania ustawowej procedury sporządzania planu oraz właściwości organów uczestniczących w tej procedurze, a określona jest jako zachowanie trybu sporządzenia planu.

Organ nadzoru zastosował wobec badanej uchwały środek nadzoru jakim jest stwierdzenie nieważności w części zapisu w § 5 ust. 26 pkt 2 lit. c „lokalizacja dróg wewnętrznych i parkingów”. W pozostałym zakresie ujętym we wszczęciu postępowania nadzorczego z dnia 22 stycznia 2021 r., Wojewoda Opolski przyjmuje wyjaśnienia Przewodniczącego Rady Miejskiej w Zdzieszowicach.

O zakresie niniejszego rozstrzygnięcia zadecydowała treść art. 28 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 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 części. Organ nadzoru nie znajduje podstaw do zastosowania art. 91 ust. 4 ustawy o samorządzie gminnym, który stanowi, że w przypadku nieistotnego naruszenia prawa nie stwierdza się nieważności uchwały lub zarządzenia ograniczając się do wskazania, iż uchwałę lub zarządzenie organu gminy wydano z naruszeniem prawa. W orzecznictwie sądów administracyjnych istnieje zgodny pogląd, że naruszenie prawa zostaje ocenione jako istotne, wtedy, kiedy prowadzi w konsekwencji do sytuacji, gdy przyjęte ustalenia planistyczne są jednoznacznie odmienne od tych, które zostałyby podjęte, gdyby nie naruszono zasad lub trybu sporządzania planu miejscowego (np. Wyrok NSA z dnia 15 marca 2018 r., sygn. akt II OSK 2286/17).

Dlatego orzeczono jak na wstępie.

POUCZENIE

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

z up. Wojewody Opolskiego
Zastępca Dyrektora
Wydziału Infrastruktury i Nieruchomości

Magdalena Turek