



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 30 października 2023 r.

Poz. 3097

UCHWAŁA NR LXXIII/770/2023 RADY MIEJSKIEJ W GOGOLINIE

z dnia 26 października 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Góraźdże

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463 i 1688) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688 i 1890), w związku z uchwałą nr XXXII/346/2021 Rady Miejskiej w Gogolinie z dnia 28 stycznia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Góraźdże, uchwala się, co następuje:

DZIAŁ I **Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Stwierdza się, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Góraźdże nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gogolin, przyjętego uchwałą nr LXX/750/2023 Rady Miejskiej w Gogolinie z dnia 26 lipca 2023 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Góraźdże, zwany w dalszej treści uchwały „planem”.

3. Plan obejmuje obszar zurbanizowany wsi Góraźdże wraz z fragmentami przyległych gruntów rolnych i leśnych.

4. Granice obszaru objętego planem określone są na rysunku planu.

§ 2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1: 2 000, o którym mowa w § 1 ust. 4, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 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, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne o obiekcie, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§ 3. 1. Ustalenia planu określone w treści uchwały składają się z ustaleń ogólnych oraz ustaleń szczegółowych, które obowiązują łącznie.

2. W planie nie określa się wymaganych obligatoryjnie: zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ponieważ na obszarze objętym planem takie obiekty, obszary i krajobrazy nie występują.

3. W planie nie określa się ze względu na brak takiej potrzeby i konieczności:

- 1) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązujące:

- 1) oznaczenia ogólne i regulacyjne:
 - a) granica obszaru objętego planem,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) granica terenu inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym,
 - d) wymiarowanie;
- 2) oznaczenia (symbole) terenów:
 - a) literowe oznaczenia przeznaczenia terenów,
 - b) cyfry poprzedzające literowe oznaczenia przeznaczenia terenów, wyróżniające tereny o różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:
 - a) linie zabudowy obowiązujące,
 - b) linie zabudowy nieprzekraczalne,
 - c) miejsce zmiany rodzaju linii zabudowy;
- 4) oznaczenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:
 - a) leśne siedlisko chronione,
 - b) tereny ochrony bezpośredniej ujęć wód,
 - c) zieleń wysoka do zachowania,
 - d) pas zieleni izolacyjnej,
 - e) drzewa przydrożne do zachowania,
 - f) granica GZWP 333;
- 5) oznaczenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:
 - a) obiekty budowlane wpisane do rejestru zabytków województwa opolskiego,
 - b) zabytki objęte ochroną ustaleniami planu,
 - c) strefa ochrony ekspozycji zabytku,
 - d) ruina pieca wapienniczego z XIX w do zachowania;
- 6) oznaczenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu i zabudowie:
 - a) strefy ochrony sanitarnej cmentarza 50 m i 150 m,
 - b) strefa ochronna obszaru kolejowego,
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy od obszaru kolejowego,
 - d) zasięg ograniczeń w użytkowaniu terenów wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 7) oznaczenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
 - a) stacja transformatorowa,
 - b) istniejąca linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia,

- c) istniejące linie elektroenergetyczne średnich napięć,
- d) istniejące stacje bazowe telefonii komórkowej.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne nie są ustaleniami obowiązującymi planu i mają wyłącznie charakter informacyjny lub przykładowy.

§ 5. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) „**budynku mieszkalno-usługowym**” – należy przez to rozumieć budynek z jednym lokalem mieszkalnym i jednym lokalem usługowym o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 50% powierzchni całkowitej budynku;
- 2) „**budynku podstawowym**” – należy przez to rozumieć budynek o funkcji takiej jak przeznaczenie terenu;
- 3) „**ciągu pieszo-jezdnym**” – należy przez to rozumieć drogę służącą komunikacji pieszej i kołowej bez wyodrębnionej jezdni i chodników;
- 4) „**dachu płaskim**” – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu podstawowych połaci pod kątem do 12°;
- 5) „**dachu wysokim**” – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu podstawowych połaci pod kątem od 30° do 45°;
- 6) „**działce budowlanej**” – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 7) „**froncie działki**” – należy przez to rozumieć granicę działki budowlanej od strony drogi, z której odbywa się główny wjazd na działkę;
- 8) „**linii zabudowy nieprzekraczalnej**” – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość budynków oraz budowli nadziemnych od dróg;
- 9) „**linii zabudowy obowiązującej**” – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą wymaganą odległość budynków podstawowych od dróg; linia ta jest jednocześnie nieprzekraczalną linią zabudowy dla innych budynków oraz budowli nadziemnych;
- 10) „**powierzchni zabudowy**” – należy przez to rozumieć łączną powierzchnię zabudowy:
 - a) budynków, liczoną zgodnie z przepisami budowlanymi,
 - b) budowli nadziemnych, w tym wiat, liczoną jako pole powierzchni figury geometrycznej określonej przez zewnętrzny obrys tych obiektów na poziomie terenu;
- 11) „**przepisach budowlanych**” – należy przez to rozumieć przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane oraz przepisy techniczno-budowlane, o których mowa w tej ustawie;
- 12) „**przepisach odrębnych**” – należy przez to rozumieć przepisy ustaw oraz rozporządzeń wydanych na ich podstawie;
- 13) „**standardach jakości środowiska**” – należy przez to rozumieć standardy jakości środowiska wymagane na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 14) „**szerokości elewacji frontowej**” – należy przez to rozumieć odległość w linii prostej łączącą dwa najdalej oddalone od siebie punkty w elewacji od strony frontu działki z wyłączeniem: wykuszy, wiatrołapów i ganków a także budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych dobudowanych w uskoku co najmniej 1 m;
- 15) „**teren**” bez bliższego określenia – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem wydzielony liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 16) „**uciążliwości**” – należy przez to rozumieć zjawiska wpływające ujemnie na stan otaczającego środowiska, które utrudniają lub pogarszają komfort życia ludzi, w szczególności hałas, drgania, zanieczyszczenie powietrza, nieprzyjemne zapachy;
- 17) „**usługach**” – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą służącą obsłudze ludności i firm, w tym drobną wytwórczość nie związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m²;

- 18) „**usługach nieuciążliwych**” - należy przez to rozumieć usługi niezaliczone do przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, których wykonywanie:
- a) nie powoduje uciążliwości wykraczających poza granice działki budowlanej w granicach której jest prowadzona,
 - b) nie wymaga korzystania z transportu pojazdami o dopuszczalnej masie powyżej 3,5 tony;
- 19) „**wysokości elewacji frontowej**” – należy przez to rozumieć wysokość zewnętrznych ścian budynku od strony frontu działki mierzoną w sposób określony w §12 ust. 6 pkt 2;
- 20) „**zabudowie sąsiedniej**” – należy przez to rozumieć najbliższą zabudowę położoną przy tej samej drodze i po tej samej stronie drogi;
- 21) „**zabudowie zagrodowej**” – należy przez to rozumieć zabudowę zagrodową w rozumieniu art. 4 pkt 31 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 2409, z 2023 r. poz. 1597, 1688);
- 22) „**zieleni towarzyszącej**” – należy przez to rozumieć zieleń o funkcji estetycznej, rekreacyjno-wypoczynkowej oraz ogrody przydomowe.
2. Pojęcia niezdefiniowane w niniejszej uchwale a zdefiniowane w przepisach budowlanych należy rozumieć zgodnie z tymi przepisami.

DZIAŁ II
Ustalenia ogólne
Rozdział 1
Przeznaczenie terenów

§ 6. Na obszarze objętym planem wydziela się liniami rozgraniczającymi tereny o następującym przeznaczeniu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej, w tym:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – oznaczone na rysunku planu symbolem **MW**,
 - b) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej – oznaczony na rysunku planu symbolem **MW/MN**,
 - c) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**,
 - d) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej - oznaczony na rysunku planu symbolem **MN,U**,
 - e) teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej – oznaczony na rysunku planu symbolem **MU**;
- 2) tereny zabudowy usługowej, w tym:
 - a) teren zabudowy usługowej – oznaczony na rysunku planu symbolem **U**,
 - b) tereny usług oświaty i wychowania – oznaczone na rysunku planu symbolem **UO**,
 - c) teren usług kultu religijnego – oznaczony na rysunku planu symbolem **Ur**,
 - d) teren usług użyteczności publicznej – oznaczony na rysunku planu symbolem **Uu**,
 - e) teren usług zdrowia i opieki społecznej – oznaczony na rysunku planu symbolem **Uz**,
 - f) teren usług handlu i gastronomii – oznaczony na rysunku planu symbolem **Uh,g**,
 - g) teren obiektów sportu i rekreacji – oznaczony na rysunku planu symbolem **US**;
- 3) tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej, w tym:
 - a) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów - oznaczony na rysunku planu symbolem **P**,
 - b) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej - oznaczone na rysunku planu symbolem **PU**;
- 4) tereny zieleni oraz tereny użytkowane rolniczo, w tym:

- a) tereny zieleni urządzonej – oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP**,
 - b) teren ogrodów działkowych i zieleni urządzonej – oznaczony na rysunku planu symbolem **ZD/ZP**,
 - c) cmentarz - oznaczony na rysunku planu symbolem **ZC**,
 - d) lasy – oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**,
 - e) las z zabudową związaną z gospodarką leśną – oznaczony na rysunku planu symbolem **ZLU**,
 - f) teren zieleni nieurządzonej - oznaczony na rysunku planu symbolem **ZN**,
 - g) teren rolniczy - oznaczony na rysunku planu symbolem **R**,
 - h) tereny zabudowy zagrodowej – oznaczone na rysunku planu symbolem **RM**;
- 5) tereny komunikacji, w tym:
- a) tereny komunikacji kolejowej – oznaczone na rysunku planu symbolem **KK**,
 - b) tereny drogi publicznej klasy Z (zbiorczej) – oznaczone na rysunku planu symbolem **KDZ**,
 - c) tereny dróg publicznych klasy D (dojazdowej) – oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**,
 - d) tereny dróg wewnętrznych – oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**,
 - e) tereny ciągów pieszych – oznaczone na rysunku planu symbolem **KDP**,
 - f) tereny placów – oznaczone na rysunku planu symbolem **KP**;
- 8) tereny infrastruktury technicznej, w tym:
- a) teren infrastruktury elektroenergetycznej – oznaczony na rysunku planu symbolem **E**,
 - b) tereny infrastruktury wodociągowej – oznaczone na rysunku planu symbolem **W**,
 - c) teren infrastruktury kanalizacyjnej – oznaczony na rysunku planu symbolem **K**.

§ 7. Na terenach, o których mowa w § 6, można:

- 1) lokalizować:
- a) nowe obiekty budowlane wraz z urządzeniami budowlanymi, oraz przebudowywać, rozbudowywać, nadbudowywać i odbudowywać obiekty istniejące, wykonywać inne roboty budowlane, a także zmieniać sposób użytkowania istniejących obiektów lub ich części oraz sposób zagospodarowania terenów, zgodnie z przepisami niniejszej uchwały,
 - b) sieci i obiekty infrastruktury technicznej służące obsłudze terenów istniejącej i planowanej zabudowy, zgodnie z przepisami niniejszej uchwały oraz przepisami odrębnymi;
- 2) urządzać zieleń towarzyszącą oraz lokalizować wiaty i obiekty małej architektury podnoszące walory użytkowe i estetyczne terenów.

§ 8. Istniejące na terenach przeznaczonych pod zabudowę obiekty budowlane o funkcji niezgodnej z ustalonym w niniejszej uchwale przeznaczeniem terenu można przebudowywać, rozbudowywać, nadbudowywać oraz uzupełniać o związane z nimi funkcjonalnie obiekty towarzyszące, zgodnie z zasadami kształtowania zabudowy oraz wskaźnikami zagospodarowania działki budowlanej określonymi dla terenu, na którym się znajdują, jeśli:

- 1) zostały wybudowane zgodnie z przepisami budowlanymi;
- 2) spełniają wszystkie wymogi wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) ich funkcjonowanie nie narusza zasad ochrony środowiska określonych w § 14 niniejszej uchwały.

§ 9. Szczegółowe przeznaczenie terenów wymienionych w § 6, w tym dopuszczenia i zakazy, określają ustalenia szczegółowe.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 10. Ze względu na wymagania funkcjonalne kształtowania przestrzeni określa się następujące nakazy, zakazy i ograniczenia:

- 1) w przypadku podziałów geodezyjnych dokonywanych w celu zmiany istniejących granic działek budowlanych lub w celu wydzielania nowych działek budowlanych należy:
 - a) stosować się do ustaleń planu określających minimalne wielkości nowo wydzielanych działek budowlanych,
 - b) zapewnić dostęp działek budowlanych i budynków do drogi publicznej oraz możliwość ich racjonalnego zagospodarowania i użytkowania, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz przepisami niniejszej uchwały określającymi wskaźniki zagospodarowania działek budowlanych i minimalną liczbę miejsc do parkowania;
- 2) na terenach zabudowy mieszkaniowej zakazuje się prowadzenia usług kolidujących z funkcją mieszkaniową, tj. usług pogrzebowych oraz usług rozrywki takich jak: dyskoteki, sale taneczne, kluby nocne, salony gier.

§ 11. Ze względu na wymagania kompozycyjno-estetyczne kształtowania przestrzeni określa się następujące nakazy, zakazy i ograniczenia:

- 1) należy stosować się do linii zabudowy określonych na rysunku planu z zastrzeżeniem pkt 2 i 3, przy czym podane odległości mierzy się od drogi w linii rozgraniczającej określonej na rysunku planu do najbardziej wysuniętej ściany budynku, z pominięciem balkonów, loggii, wykuszy, wiatrołapów, ganków, wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1,2 m, oraz elementów wejścia do budynku (schody, podest, daszek, pochylnia);
- 2) na terenach z istniejącą zabudową podane na rysunku planu wymiary określające położenie linii zabudowy w stosunku do drogi należy stosować z tolerancją do $\pm 0,5$ m, w nawiązaniu do linii zabudowy sąsiedniej;
- 3) na działkach, dla których rysunek planu nie określa linii zabudowy, należy przyjmować linię zabudowy istniejących budynków podstawowych jako nieprzekraczalną linię zabudowy, a w przypadku niezgodności tej linii z przepisami odrębnymi oraz na działkach niezabudowanych, nową zabudowę należy sytuować w odległości od drogi zgodnej z przepisami odrębnymi;
- 4) nowe budynki na działkach niezabudowanych należy sytuować:
 - a) ścianami bocznymi równoległe do bocznych granic działki, lub
 - b) na działkach o nieregularnym kształcie - zgodnie z układem zabudowy sąsiedniej;
- 5) nowe budynki na działkach zabudowanych należy sytuować zgodnie z układem istniejącej zabudowy;
- 6) przy rozbudowie budynków dach nad nową częścią budynku należy pokryć podobnym rodzajem materiału i w podobnym kolorze jak pokrycie dachu istniejącego, przy czym wymóg ten nie dotyczy dachów płaskich;
- 7) budynki jednorodzinne w układzie bliźniaczym powinny mieć jednakową formę dachów oraz główną kalenicę i dolne krawędzie głównych połaci dachowych położone w jednej linii, a także podobny rodzaj i kolor pokrycia dachowego i wykończenia ścian elewacyjnych.

§ 12. 1. Należy stosować się do zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu lub działki budowlanej określonych w przepisach szczegółowych, z zastrzeżeniem ust. 2 - 7.

2. Przebudowę istniejących w dniu wejścia planu w życie budynków i innych obiektów budowlanych można realizować z utrzymaniem ich dotychczasowych gabarytów, geometrii dachu oraz wskaźników zagospodarowania terenu pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi.

3. Określone w ustaleniach szczegółowych minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych nie dotyczą działek przepompowni ścieków i stacji transformatorowych, o których mowa w § 26 pkt 3 i w § 27 pkt 2.

4. Określona w ustaleniach szczegółowych geometria dachu dotyczy głównej bryły dachu, która powinna zajmować co najmniej 60% całkowitej powierzchni rzutu dachu.

5. Ustaleń szczegółowych określających geometrię dachu nie stosuje się do szklarni oraz murowanych stacji transformatorowych, dla których dopuszcza się dachy o dowolnym kształcie.

6. Określa się następujące zasady mierzenia wysokości zabudowy na potrzeby realizacji wymagań niniejszej uchwały:

- 1) **wysokość budynków** – należy mierzyć w sposób określony w przepisach budowlanych;
- 2) **wysokość ściany frontowej budynków** – należy mierzyć od najniższego naturalnego poziomu terenu w linii tej ściany do:
 - a) najwyższego punktu górnej krawędzi ściany frontowej – w budynkach z dachem płaskim,
 - b) okapu, tj. dolnej, głównej krawędzi dachu, lub głównego gzymsu wieńczącego ścianę frontową – w budynkach z dachem innym niż płaski, usytuowanych kalenicowo w stosunku do drogi,
 - c) najwyższego punktu pionowej krawędzi ściany frontowej – w budynkach z dachem innym niż płaski, usytuowanych szczytowo w stosunku do drogi;
- 3) **wysokość zabudowy innej niż budynki** – należy mierzyć od najniższego naturalnego poziomu terenu w obrysie zewnętrznym obiektu budowlanego do najwyższego punktu tego obiektu.

7. Określona w ustaleniach szczegółowych maksymalna wysokość zabudowy nie dotyczy słupowych obiektów infrastruktury technicznej, dla których ustala się następujące wysokości maksymalne:

- 1) stacje bazowe telefonii komórkowej:
 - na terenach: P, 1PU, 2PU, R – 50 m,
 - na pozostałych terenach – 25 m;
- 2) pozostałe obiekty – 12 m, chyba, że w ustaleniach szczegółowych ustalono większą maksymalną wysokość zabudowy.

§ 13. 1. Określa się minimalną liczbę miejsc do parkowania, tj. miejsc postojowych dla samochodów osobowych (mp), w granicach działki budowlanej, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej:

- 1) zabudowa wielorodzinna – 1,5mp/1 lokal mieszkalny;
- 2) zabudowa jednorodzinna – 2mp/1 lokal mieszkalny;
- 3) zabudowa zagrodowa – 2mp/1 dom;
- 4) sklepy – 1mp/30m² pow. sali sprzedaży, ale nie mniej niż 2 mp/na 1 sklep;
- 5) bary, restauracje, kawiarnie – 1mp/6 miejsc konsumpcyjnych;
- 6) przedszkole, żłobek – 1 mp/8 dzieci, ale nie mniej niż 1mp;
- 7) przychodnie, gabinety lekarskie - 1mp/20 m² pow. użytkowej, lecz nie mniej niż 1 mp;
- 8) obiekty biurowe i administracyjne – 1mp/20 m² pow. użytkowej, lecz nie mniej niż 1 mp;
- 9) inne obiekty usług użyteczności publicznej - 1mp/20 m² pow. użytkowej, lecz nie mniej niż 1 mp;
- 10) pensjonaty, pokoje gościnne – 1mp/1 pokój;
- 11) zakłady produkcyjne – 1mp/3 osoby zatrudnione na najliczniejszej zmianie;
- 12) magazyny, place magazynowe (składy) – 1mp/500 m² pow. składowej;
- 13) warsztaty samochodowe – 2 mp/1 stanowisko naprawcze;
- 14) myjnia samochodowa – 2 mp/1 stanowisko do mycia.

2. Przez obiekty, o których mowa w ust. 1 pkt 8 i 9 należy rozumieć budynki oraz lokale wbudowane.

3. Na działkach z zabudową wielofunkcyjną, minimalną liczbę miejsc do parkowania ustala się sumując liczby miejsc określone dla odpowiednich obiektów.

4. Miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową powinny stanowić co najmniej 4% ogólnej liczby miejsc do parkowania, lecz nie mniej niż 1.

5. Ustalenie ust. 4 nie dotyczy działek, na których minimalna wymagana ilość miejsc do parkowania jest mniejsza niż 4.

6. Sposób realizacji miejsc do parkowania określają ustalenia szczegółowe, z zastrzeżeniem ust. 7.

7. Miejsca do parkowania, o których mowa w ust. 4, należy lokalizować w sposób umożliwiający osobom niepełnosprawnym najdogodniejszy dostęp do budynku:

- 1) na styku z utwardzonym dojściem (o odpowiednim pochyleniu) lub dojazdem do wejścia zapewniającego osobom niepełnosprawnym dostęp do budynku;
- 2) w miejscu zapewniającym najkrótszą drogę do tego wejścia.

8. Na działkach z budynkami użyteczności publicznej należy zapewnić co najmniej 1 miejsce postojowe dla rowerów na 100 m² pow. użytkowej.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu z uwzględnieniem obszarów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, zasady kształtowania krajobrazu oraz szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 14. Ustala się następujące zasady ochrony stanu sanitarnego środowiska oraz ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi:

- 1) zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 2) na całym obszarze objętym planem działalność gospodarcza powodująca wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych, nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący tą działalność ma tytuł prawny, ani uciążliwości na sąsiednich nieruchomościach;
- 3) na terenach zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe;
- 4) w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu obowiązują odpowiednio przepisy odrębne z zakresu ochrony środowiska:
 - a) na terenach MN i MW/MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) na terenach MW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - c) na terenach MN,U i MU – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej,
 - d) na terenach RM – jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
 - e) na terenach UO – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - f) na terenach Uz - jak dla terenów domów opieki społecznej;
- 5) zakazuje się stosowania urządzeń grzewczych o niskiej sprawności spalania.

§ 15. Ustala się następujące zasady ochrony wód:

- 1) na terenach ochrony bezpośredniej ujęć wód obowiązują zakazy i nakazy określone w przepisach odrębnych;
- 2) ze względu na położenie obszaru objętego planem w granicach wydzielonych GZWP nr 333 (częściowo) i 335 (w całości), zakazuje się działań, w szczególności realizacji obiektów budowlanych i urządzeń, mogących spowodować zanieczyszczenie wód podziemnych, z zastrzeżeniem pkt 3;

- 3) dopuszcza się odstępienie od zakazu, o którym mowa w pkt 2 w przypadku obiektów i urządzeń związanych z działalnością gospodarczą na terenach P i PU pod warunkiem zastosowania odpowiednich zabezpieczeń.

§ 16. Ustala się następujące zasady ochrony przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:

- 1) leśne siedlisko chronione (Kwaśna dąbrowa *Calamagrostio arundinaceae-Quercetum* 9190), należy chronić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) należy zachować drzewa przydrożne określone na rysunku planu, z dopuszczeniem wycinki wyłącznie w przypadkach uzasadnionych względami sanitarnymi lub bezpieczeństwa;
- 3) należy zachować zieleń wysoką znajdującą się w miejscach określonych na rysunku planu, z możliwością wycinki w przypadkach:
 - a) uzasadnionych względami sanitarnymi lub bezpieczeństwa,
 - b) planowanego komponowania zieleni,
 - c) na terenie 3KDZ – niezbędnych dla realizacji drogi oraz obiektów i urządzeń z nią związanych.

§ 17. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu i zabudowie:

- 1) obowiązują – odpowiednio – szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu i zabudowie, określone w przepisach odrębnych:
 - a) w strefach ochrony sanitarnej cmentarza 50 m i 150 m,
 - b) w strefie ochronnej obszaru kolejowego, obejmującej pasy gruntów wzdłuż linii kolejowej o szerokości 20 m, mierząc od linii rozgraniczających teren komunikacji kolejowej 1KK,
- 2) obowiązują ograniczenia w użytkowaniu terenów określone w przepisach odrębnych:
 - a) wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV, w zasięgu 5 m mierząc od skrajnego przewodu linii,
 - b) wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV, w zasięgu 15 m mierząc od skrajnego przewodu linii;
- 3) na terenach przyległych do linii kolejowej budynki i budowle należy sytuować z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy od obszaru kolejowego pokazanej na rysunku planu, tj. w odległości 10 m od granicy terenu komunikacji kolejowej 1KK, lecz nie mniej niż 20 m od skrajnego toru, z możliwością odstępstw określonych w przepisach odrębnych z zakresu transportu kolejowego;
- 4) na terenach zabudowy przyległych do lasów należy sytuować zabudowę z zachowaniem odległości określonych w przepisach budowlanych.

Rozdział 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, z uwzględnieniem obszarów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych

§ 18. 1. Na obszarze objętym planem występuje jeden zabytek wpisany do rejestru zabytków województwa opolskiego - bateria dwóch pieców wapienniczych (nr rejestru zabytków A-2149/87).

2. Wszystkie roboty budowlane przy zabytku, o którym mowa w ust. 1, należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków.

§ 19. 1. Obejmuje się ochroną konserwatorską następujące zabytki:

- 1) kaplica – dzwonnica, ul. Wiejska;
- 2) dom, ul. Główna 11;
- 3) dawny sklep, ul Główna 20;
- 4) dom, ul. Dworcowa 9;
- 5) dom, ul. Główna 15;

6) budynek poczty, ul Dworcowa 10.

2. Dla zabytkowej kaplicy, o której mowa w ust. 1 pkt 1, ustala się nakaz zachowania oryginalnego wyglądu,

w tym detali architektonicznych, rodzaju materiałów wykończeniowych i kolorystyki.

3. Dla zabytkowych budynków, o którym mowa w ust. 1 pkt 2-6, określa się następujące zasady ochrony:

- 1) należy zachować istniejącą formę architektoniczną budynków, tj. gabaryty i geometrię dachu, a także rodzaj materiału pokrycia dachu i wykończenia ścian zewnętrznych oraz zachowane historyczne elementy konstrukcji i wykończenia;
- 2) odpowiednio do stanu zachowania – należy zachować lub przywrócić oryginalny kształt, wielkość i wygląd zewnętrznych otworów okiennych i drzwiowych oraz zewnętrzny detal architektoniczny.

§ 20. Ustala się następujące zasady ochrony krajobrazu kulturowego:

- 1) dla ochrony ekspozycji zabytkowej baterii dwóch pieców wapienniczych wyznacza się strefę ochrony ekspozycji zabytku, w której zakazuje się lokalizacji zabudowy oraz zieleni wysokiej;
- 2) należy zachować ruinę pieca wapienniczego z XIX w, pokazaną na rysunku planu, z dopuszczeniem prac budowlanych polegających na konserwacji lub rewaloryzacji obiektu.

Rozdział 5

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 21. 1. Za przestrzeń publiczną uznaje się teren zieleni urządzonej 1ZP oraz plac 1KP.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się zakaz sytuowania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, z wyjątkiem tymczasowych obiektów na potrzeby okolicznościowych kiermaszów i imprez kulturalnych.

Rozdział 6

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji

§ 22. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną wszystkich terenów na obszarze objętym planem przez drogi: KDZ, KDL, KDD i KDW, określone na rysunku planu.

2. Powiązanie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym przez drogę powiatową nr 1832O.

3. W zakresie rozbudowy systemu komunikacji ustala się:

- 1) budowę nowych dróg:
 - a) drogi publicznej 3KDZ,
 - b) dróg wewnętrznych 1KDW;
- 2) rozbudowę istniejących dróg publicznych: 2KDD, 5KDD, 8KDD, 9KDD i 14KDD.
4. Dopuszcza się etapową budowę nowych i rozbudowę istniejących dróg.

5. Przy budowie nowych ulic oraz przebudowie i modernizacji istniejących ulic należy dostosować chodniki i przejścia przez jezdnie do potrzeb ruchu osób niepełnosprawnych.

§ 23. Parametry dróg oraz zasady zagospodarowania terenów dróg określają ustalenia szczegółowe, przy czym wymiary szerokości pasów drogowych zgodne ze stanem istniejącym określone są w zaokrągleniu do 0,5 m.

Rozdział 7

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 24. Zachowuje się wszystkie istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz dopuszcza ich przebudowę, rozbudowę i wymianę, jeśli nie koliduje to z istniejącym i planowanym zagospodarowaniem terenów i ich zabudową, z zastrzeżeniem § 27 pkt 3 i 4, § 29 pkt 2.

§ 25. Zasady rozwoju sieci wodociągowej i zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej o nowe odcinki sieci rozdzielczej zapewniające zaopatrzenie w wodę planowanej zabudowy;
- 2) na terenach P, 1PU, 2PU i U do zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych i innych związanych z użytkowaniem terenów należy wykorzystać – alternatywnie lub uzupełniająco – wody opadowe poprzez ich przechwytywanie, podczyszczenie i retencjonowanie w zbiornikach przeznaczonych na ten cel;
- 3) dopuszcza się ujęcia własne na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 26. Zasady rozwoju sieci kanalizacyjnej i odprowadzania oraz unieszkodliwiania ścieków i wód opadowych:

- 1) ustala się rozbudowę istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej o nowe odcinki sieci rozdzielczej zapewniające możliwość odbioru ścieków z terenów planowanej zabudowy;
- 2) ścieki przemysłowe, przed wprowadzeniem do sieci kanalizacji sanitarnej, należy podczyścić w urządzeniach zakładowych w przypadkach zanieczyszczenia przekraczającego dopuszczalne wskaźniki, zgodnie

z przepisami odrębnymi;

- 3) na wszystkich terenach zabudowy możliwa lokalizacja przepompowni ścieków w sposób nie kolidujący z istniejącym i planowanym zagospodarowaniem, a także wydzielanie działek obejmujących tereny ich lokalizacji, z zapewnieniem stałego dostępu;
- 4) ustala się rozbudowę istniejącej sieci kanalizacji deszczowej w zakresie zapewniającym odpływ wód opadowych z ulic oraz terenów zabudowy, odpowiednio do potrzeb i wymogów wynikających z przepisów odrębnych.

§ 27. Zasady rozwoju sieci elektroenergetycznej i zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się rozbudowę sieci elektroenergetycznej w zakresie zapewniającym zaopatrzenie w energię elektryczną wszystkich terenów zabudowy oraz oświetlenia ulic;
- 2) na wszystkich terenach zabudowy możliwa lokalizacja stacji transformatorowych 15/0,4kV, a także wydzielanie działek obejmujących tereny ich lokalizacji z zapewnieniem stałego dostępu, na których budynki stacji transformatorowych mogą być sytuowane w odległości 1,5 m od granicy działki;
- 3) na terenach zabudowy istniejące napowietrzne linie niskiego napięcia, kolidujące z istniejącą i planowaną zabudową, należy przełożyć z uwzględnieniem wymagań określonych w pkt 4 i § 30;
- 4) nowe i przebudowywane linie elektroenergetyczne na terenach zabudowy należy realizować jako podziemne.

§ 28. Zasady rozwoju energetyki opartej na odnawialnych źródłach energii:

- 1) na terenach P, 1PU, 2PU i U dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię słoneczną i wiatrową na następujących warunkach:
 - a) moc zainstalowana urządzeń wykorzystujących energię wiatrową oraz wolnostojących urządzeń wykorzystujących energię słoneczną nie może przekraczać 500 kW,
 - b) strefy ochronne tych urządzeń związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu nie mogą wykraczać poza granice nieruchomości, na której są lokalizowane;
- 2) na terenach zabudowy nie wymienionych w pkt 1 możliwa lokalizacja mikroinstalacji OZE na warunkach określonych w przepisach budowlanych, z wyjątkiem urządzeń wytwarzających energię z wykorzystaniem energii wiatrowej.

§ 29. Zasady rozwoju sieci teletechnicznych:

- 1) ustala się rozbudowę sieci teletechnicznych w zakresie zapewniającym pełną obsługę terenów istniejącej i planowanej zabudowy;
- 2) na terenach zabudowy istniejące napowietrzne linie teletechniczne, kolidujące z istniejącą i planowaną zabudową należy wymienić na podziemne z uwzględnieniem wymagań określonych w § 30;

- 3) lokalizacja stacji bazowych telefonii komórkowej zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem maksymalnych wysokości określonych w § 12 ust. 7 pkt 1.

§ 30. Ustala się następujące zasady sytuowania nowych sieci infrastruktury technicznej:

- 1) nowe odcinki sieci infrastruktury technicznej na terenach zabudowy należy prowadzić w liniach rozgraniczających ulic, dróg wewnętrznych i ciągów pieszych, jako sieci podziemne, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) w przypadkach uzasadnionych problemami realizacyjnymi dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w sposób inny niż określono w pkt 1, jedynie wzdłuż linii rozgraniczających poszczególne tereny lub wzdłuż granic działek ewidencyjnych;
- 3) Dla działek i obiektów przepompowni ścieków i stacji transformatorowych, o których mowa w § 26 pkt 3 i w § 27 pkt 2, ustala się:
 - a) maksymalny % powierzchni zabudowy – 50,
 - b) minimalny % powierzchni biologicznie czynnej – 0,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy:
 - przepompowni ścieków – 4 m,
 - stacji transformatorowych – 12 m,
 - d) geometria dachów dowolna.

§ 31. Zaopatrzenie w energię ciepłą budynków na obszarze objętym planem – z indywidualnych, grupowych lub zakładowych urządzeń zaopatrzenia w ciepło z uwzględnieniem warunków określonych w § 14 pkt 5 i ustaleń § 28.

§ 32. 1. Składowanie odpadów komunalnych w pojemnikach służących do czasowego gromadzenia odpadów stałych usytuowanych na działkach budowlanych zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach budowlanych, i wywóz przez uprawnione firmy.

2. Z odpadami przemysłowymi i niebezpiecznymi należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki odpadami, w szczególności należy zapewnić w granicach nieruchomości, gdzie są wytwarzane, odpowiednie miejsca do ich czasowego składowania i odbiór przez podmioty posiadające odpowiednie zezwolenia.

Rozdział 8

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości

§ 33. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określa się następujące stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości:

- 1) w granicach terenów oznaczonych symbolami: P, PU, U – 30%;
- 2) w granicach pozostałych terenów – 5%.

DZIAŁ III

Ustalenia szczegółowe

Rozdział 1

Tereny zabudowy mieszkaniowej

§ 34. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MW, 2MW, 3MW, 4MW, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) dopuszczalne:
 - garaże wielostanowiskowe z wyłączeniem terenu 1MW,
 - budynki gospodarcze na terenach 4MW;
- 2) zasady obsługi komunikacyjnej i parkowania samochodów:

- a) obsługa komunikacyjna przez przyległe drogi publiczne i drogi wewnętrzne określone na rysunku planu,
- b) minimalna liczba miejsc do parkowania w granicach terenu – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 13,
- c) miejsca parkingowe dla terenów 1MW i 2MW można rozliczać uwzględniając łącznie te tereny,
- d) sposób realizacji miejsc do parkowania – parkingi naziemne, garaże wielostanowiskowe z zastrzeżeniem pkt 1 lit. b tiret pierwsze;

3) zasady kształtowania ładu przestrzennego:

- a) linie zabudowy – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 11,
- b) garaże wielostanowiskowe oraz budynki gospodarcze należy kształtować w formie zwartej, jednolitej architektonicznie;

4) wskaźniki zagospodarowania terenu:

Symbol terenu	Intensywność zabudowy minimalna/maksymalna	Maksymalny % powierzchni zabudowanej	Minimalny % powierzchni biologicznie czynnej
1	2	3	4
1MW	0,6/1,2	30	40
2MW			
3MW	0,4/0,8		
4MW			

5) zasady kształtowania zabudowy:

a) budynki mieszkalne:

Symbol terenu	Maksymalna wysokość budynku	Maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji	Maksymalna szerokość elewacji frontowej	Geometria dachu
1	2	3	4	5
1MW	14 m	10 m	50 m	geometria dachu dowolna
2MW				
3MW	10 m	8 m		
4MW	12 m	10 m	20 m	

b) budynki garażowe i gospodarcze:

- maksymalna wysokość – 3,5 m,
- dach płaski,

c) maksymalna wysokość pozostałej zabudowy - 3 m.

§ 35. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW/MN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z towarzyszącymi garażami i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady obsługi komunikacyjnej i parkowania samochodów:
 - a) obsługa komunikacyjna przez przyległe drogi publiczne i drogę wewnętrzną określoną na rysunku planu,
 - b) minimalna liczba miejsc do parkowania – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 13,
 - c) sposób realizacji miejsc do parkowania – parkingi naziemne, garaże;
- 3) zasady kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) linie zabudowy – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 11,
 - b) garaże i budynki gospodarcze należy kształtować w formie jednej - w granicach działki budowlanej - zwartej bryły, jednolitej architektonicznie;
- 4) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:

- a) intensywność zabudowy minimalna/maksymalna – 0,2/0,8,
 - b) maksymalny % powierzchni zabudowanej – 30,
 - c) minimalny % powierzchni biologicznie czynnej – 50,
 - d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych na jeden budynek mieszkalny – 700 m², lecz nie mniej niż 250 m² na jeden lokal mieszkalny;
- 5) zasady kształtowania zabudowy:
- a) budynki mieszkalne:
 - maksymalna wysokość budynku – 10 m,
 - maksymalna szerokość elewacji frontowej – 30 m,
 - geometria dachu dowolna,
 - b) budynki garażowe i gospodarcze:
 - maksymalna wysokość budynku – 6 m,
 - maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji – 3,5 m,
 - geometria dachu jak w budynku mieszkalnym lub dach płaski,
 - c) maksymalna wysokość pozostałej zabudowy - 3 m.

§ 36. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym;
- 2) zasady obsługi komunikacyjnej i parkowania samochodów:
 - a) obsługa komunikacyjna przez przyległe drogi publiczne i drogi wewnętrzne określone na rysunku planu, z zastrzeżeniem § 67 pkt 3,
 - b) minimalna liczba miejsc do parkowania – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 13,
 - c) sposób realizacji miejsc do parkowania – garaże i/lub miejsca przystosowane do parkowania w granicach działki budowlanej;
- 3) zasady kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) linie zabudowy – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 11,
 - b) budynki gospodarcze należy kształtować w formie jednej – w granicach działki budowlanej – zwartej bryły, jednolitej architektonicznie;
- 4) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) intensywność zabudowy minimalna/maksymalna – 0,1/0,6,
 - b) maksymalny % powierzchni zabudowanej – 30,
 - c) minimalny % powierzchni biologicznie czynnej – 50;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych na jeden budynek mieszkalny:
 - a) wolnostojący – 700 m²,
 - b) bliźniaczy – 500 m²;
- 6) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne:
 - maksymalna wysokość budynku – 9 m,
 - maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji – 7 m,

- maksymalna szerokość elewacji frontowej – 20 m,
- geometria dachu dowolna,

b) budynki garażowe i gospodarcze:

- maksymalna wysokość budynku – 6 m,
- maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji – 3,5 m,
- geometria dachu jak w budynku mieszkalnym lub dach płaski,

c) maksymalna wysokość pozostałej zabudowy – 3 m.

§ 37. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej i zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN,U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa;
- 2) zasady obsługi komunikacyjnej i parkowania samochodów:
 - a) obsługa komunikacyjna przez drogę publiczną 11 KDD,
 - b) minimalna liczba miejsc do parkowania – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 13,
 - c) sposób realizacji miejsc do parkowania – garaże i/lub miejsca o utwardzonej nawierzchni w granicach działki budowlanej;
- 3) linia zabudowy – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 11;
- 4) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) intensywność zabudowy minimalna/maksymalna – 0,2/0,6,
 - b) maksymalny % powierzchni zabudowanej – 40,
 - c) minimalny % powierzchni biologicznie czynnej – 30;
- 5) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne i usługowe:
 - maksymalna wysokość budynku – 9 m,
 - maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji – 7 m,
 - maksymalna szerokość elewacji frontowej – do 20 m,
 - geometria dachu dowolna,
 - b) budynki garażowe i gospodarcze:
 - maksymalna wysokość budynku – 6 m,
 - maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji – 3,5 m,
 - geometria dachu dowolna,
 - c) maksymalna wysokość pozostałej zabudowy – 3 m.

§ 38. Dla terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **MU**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowo-usługowa, która obejmuje:
 - a) budynki mieszkalne wielorodzinne,
 - b) budynki z lokalami mieszkalnymi i lokalami usługowymi w parterze,
 - c) budynki usługowe, z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi, garażowymi lub gospodarczo-garażowymi;
- 2) zasady obsługi komunikacyjnej i parkowania samochodów:
 - a) obsługa komunikacyjna przez drogę publiczną 2KDZ,

- b) minimalna liczba miejsc do parkowania – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 13,
- c) sposób realizacji miejsc do parkowania – garaże i/lub miejsca o utwardzonej nawierzchni w granicach działki budowlanej;
- 3) linie zabudowy – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 11;
- 4) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) intensywność zabudowy minimalna/maksymalna – 0,2/0,8,
 - b) maksymalny % powierzchni zabudowanej – 40,
 - c) minimalny % powierzchni biologicznie czynnej – 30;
- 5) zasady kształtowania zabudowy, z zastrzeżeniem § 18 i § 19 ust. 3:
 - a) budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe i usługowe:
 - maksymalna wysokość budynku – 11 m,
 - maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji – 8 m,
 - maksymalna szerokość elewacji frontowej – 40 m,
 - dachy wysokie dwuspadowe proste lub z naczółkami, o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych, z możliwością kalenicowego i szczytowego układu względem ulicy Wiejskiej,
 - b) budynki garażowe i gospodarcze:
 - maksymalna wysokość budynku – 6 m,
 - maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji – do 3,5 m,
 - geometria dachu dowolna,
 - c) wysokość pozostałej zabudowy do 3 m.

Rozdział 2

Tereny zabudowy usługowej

§ 39. Dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem U, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe: zabudowa usługowa z wyłączeniem:
 - szpitali, domów opieki społecznej oraz zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m²,
 - b) dopuszczalne - jeden, w granicach nieruchomości, lokal mieszkalny funkcyjny lub właściciela zakładu,
 - c) zakazane:
 - przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko,
 - działalność związana z gospodarowaniem odpadami,
 - otwarte składowiska materiałów sypkich i pyłących;
- 2) zasady obsługi komunikacyjnej i parkowania samochodów:
 - a) obsługa komunikacyjna przez drogę 2KDZ,
 - b) minimalna liczba miejsc do parkowania – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 13,
 - c) sposób realizacji miejsc do parkowania – parkingi, garaże;
- 3) linie zabudowy – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 11;
- 4) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:

- a) intensywność zabudowy minimalna/maksymalna – 0,05/0,6,
- b) maksymalny % powierzchni zabudowanej – 30,
- c) minimalny % powierzchni biologicznie czynnej – 20;

5) zasady kształtowania zabudowy:

- a) wysokość zabudowy – do 12 m,
- b) maksymalna szerokość elewacji frontowej 30 m,
- c) dachy dowolne.

§ 40. Dla terenu usług oświaty i wychowania, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UO**, ustala się:

1) przeznaczenie:

- a) podstawowe – szkoła podstawowa,
- b) dopuszczalne:
 - inne usługi edukacyjne,
 - obiekty sportowe;

2) zasady obsługi komunikacyjnej i parkowania samochodów:

- a) obsługa komunikacyjna przez drogę publiczną I KDZ,
- b) minimalna liczba miejsc do parkowania – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 13,
- c) sposób realizacji miejsc do parkowania – parking naziemny;

3) linie zabudowy – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 11;

4) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:

- a) intensywność zabudowy minimalna/maksymalna – 0,2/0,5,
- b) maksymalny % powierzchni zabudowanej – 20,
- c) minimalny % powierzchni biologicznie czynnej – 40;

5) zasady kształtowania zabudowy:

- a) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
- b) maksymalna szerokość elewacji frontowej – 30 m,
- c) geometria dachu dowolna.

§ 41. Dla terenu usług oświaty i wychowania, oznaczonego na rysunku planu symbolem **2UO**, ustala się:

1) przeznaczenie:

- a) podstawowe – przedszkole,
- b) dopuszczalne – zabudowa towarzysząca obejmująca budynki i budowle pomocnicze, integralnie związane z przeznaczeniem podstawowym;

2) zasady obsługi komunikacyjnej i parkowania samochodów:

- a) obsługa komunikacyjna przez przyległe drogi publiczne,
- b) minimalna liczba miejsc do parkowania – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 13, przy czym dopuszcza się rozliczenie miejsc parkingowych z uwzględnieniem miejsc parkingowych na terenie I KP,
- c) sposób realizacji miejsc do parkowania – parking naziemny;

3) linie zabudowy – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 11;

4) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:

- a) intensywność zabudowy minimalna/maksymalna – 0,2/0,6,

- b) maksymalny % powierzchni zabudowanej – 30,
 - c) minimalny % powierzchni biologicznie czynnej – 40;
- 5) zasady kształtowania zabudowy:
- a) budynek usługowy:
 - maksymalna wysokość budynku – 10 m,
 - maksymalna szerokość elewacji frontowej – 30 m,
 - dach wysoki,
 - b) budynek pomocniczy:
 - maksymalna wysokość budynku – 6 m,
 - maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – 3,5 m,
 - geometria dachu dowolna,
 - c) maksymalna wysokość pozostałej zabudowy - 3 m.

§ 42. Dla terenu usług kultu religijnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **Ur**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – kościół;
- 2) zasady obsługi komunikacyjnej i parkowania samochodów:
 - a) obsługa komunikacyjna przez przyległe drogi publiczne,
 - b) minimalna liczba miejsc do parkowania – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 13,
 - c) sposób realizacji miejsc do parkowania – parking naziemny;
- 3) linie zabudowy – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 11;
- 4) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) intensywność zabudowy minimalna/maksymalna – 0,1/0,2,
 - b) maksymalny % powierzchni zabudowanej – 20,
 - c) minimalny % powierzchni biologicznie czynnej – 30;
- 5) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 25 m,
 - b) maksymalna szerokość elewacji frontowej – 25 m,
 - c) geometria dachu dowolna.

§ 43. Dla terenu usług zdrowia i opieki społecznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **Uz**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – obiekty usług zdrowia i opieki społecznej;
- 2) zasady obsługi komunikacyjnej i parkowania samochodów:
 - a) obsługa komunikacyjna przez drogę publiczną 2KDZ,
 - b) minimalna liczba miejsc do parkowania – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 13,
 - c) sposób realizacji miejsc do parkowania – parkingi naziemne;
- 3) linie zabudowy – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 11;
- 4) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) intensywność zabudowy minimalna/maksymalna – 0,2/0,8,
 - b) maksymalny % powierzchni zabudowanej – 30,
 - c) minimalny % powierzchni biologicznie czynnej – 30;
- 5) zasady kształtowania zabudowy:

- a) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
- b) maksymalna szerokość elewacji frontowej – 35 m,
- c) geometria dachu dowolna.

§ 44. Dla terenu usług użyteczności publicznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **Uu**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – obiekty usług użyteczności publicznej, w tym: kultury, nauki, gastronomii, a także inne budynki biurowe i socjalne oraz usługi hotelarskie;
- 2) zasady obsługi komunikacyjnej i parkowania samochodów:
 - a) obsługa komunikacyjna przez przyległą drogę wewnętrzną 6KDW,
 - b) minimalna liczba miejsc do parkowania – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 13,
 - c) sposób realizacji miejsc do parkowania – parkingi naziemne;
- 3) linie zabudowy – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 11;
- 4) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) intensywność zabudowy minimalna/maksymalna – 0,2/0,8,
 - b) maksymalny % powierzchni zabudowanej – 30,
 - c) minimalny % powierzchni biologicznie czynnej – 30;
- 5) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
 - b) maksymalna szerokość elewacji frontowej – 70 m,
 - c) geometria dachu dowolna.

§ 45. Dla terenu usług handlu i gastronomii, oznaczonego na rysunku planu symbolem **Uh,g**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – obiekt usług handlu i/lub gastronomii;
- 2) zasady obsługi komunikacyjnej i parkowania samochodów:
 - a) obsługa komunikacyjna przez drogę publiczną 2KDZ i drogi wewnętrzne określone na rysunku planu,
 - b) minimalna liczba miejsc do parkowania – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 13,
 - c) sposób realizacji miejsc do parkowania – parkingi naziemne;
- 3) linie zabudowy – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 11;
- 4) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) intensywność zabudowy minimalna/maksymalna – 0,2/0,6,
 - b) maksymalny % powierzchni zabudowanej – 30,
 - c) minimalny % powierzchni biologicznie czynnej – 30;
- 5) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 6 m,
 - b) maksymalna szerokość elewacji frontowej – 40 m,
 - c) dach płaski.

§ 46. Dla terenu sportu i rekreacji, oznaczonego na rysunku planu symbolem **US**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe - boisko z towarzyszącym obiektem sanitarno-administracyjnym,
 - b) dopuszczalne – tymczasowe obiekty usługowe: handlowe, gastronomiczne i wystawowe, związane z imprezami okazjonalnymi;

- 2) zasady obsługi komunikacyjnej i parkowania samochodów:
 - a) obsługa komunikacyjna przez drogę publiczną 3KDD,
 - b) minimalna liczba miejsc do parkowania – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 13,
 - c) sposób realizacji miejsc do parkowania – parkingi;
- 3) linie zabudowy – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 11;
- 4) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) intensywność zabudowy minimalna/maksymalna – 0,0/0,05,
 - b) maksymalny % powierzchni zabudowanej – 0,05,
 - c) minimalny % powierzchni biologicznie czynnej – 80%;
- 5) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy – jedna kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 7m,
 - b) dachy dowolne.

Rozdział 3 **Tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej**

§ 47. Dla terenu obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczonego na rysunku planu symbolem **P**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: obiekty produkcyjne, składy i magazyny, z towarzyszącymi obiektami socjalnymi i administracyjnymi;
- 2) zasady obsługi komunikacyjnej i parkowania samochodów:
 - a) obsługa komunikacyjna przez drogę publiczną 3KDZ,
 - b) minimalna liczba miejsc do parkowania – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 13,
 - c) sposób realizacji miejsc do parkowania – parkingi, garaże;
- 3) linie zabudowy – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 11;
- 4) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) intensywność zabudowy minimalna/maksymalna – 0,05/0,6,
 - b) maksymalny % powierzchni zabudowanej – 30,
 - c) minimalny % powierzchni biologicznie czynnej – 20;
- 5) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy – do 25 m,
 - b) dachy dowolne.

§ 48. Dla terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1PU**, **2PU**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe:
 - obiekty produkcyjne, składy i magazyny, z towarzyszącymi obiektami socjalnymi i administracyjnymi,
 - obiekty usług: produkcyjnych, transportowych, motoryzacyjnych, rzemieślniczych oraz handlu hurtowego z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m²,
 - b) dopuszczalne - jeden, w granicach nieruchomości, lokal mieszkalny funkcyjny lub właściciela zakładu,
 - c) zakazane:

- przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - działalność związana z gospodarowaniem odpadami,
 - otwarte składowiska materiałów sypkich i pyłących;
- 2) zasady obsługi komunikacyjnej i parkowania samochodów:
- a) obsługa komunikacyjna:
 - terenu 1PU - przez drogę 1KDZ,
 - terenu 2PU - przez drogę 2KDZ i przejazd na terenie U,
 - b) minimalna liczba miejsc do parkowania – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 13,
 - c) sposób realizacji miejsc do parkowania – parkingi, garaże;
- 3) linie zabudowy – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 11;
- 4) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
- a) intensywność zabudowy minimalna/maksymalna – 0,05/0,6,
 - b) maksymalny % powierzchni zabudowanej – 30,
 - c) minimalny % powierzchni biologicznie czynnej – 20;
- 6) zasady kształtowania zabudowy:
- a) wysokość zabudowy – do 15 m,
 - b) maksymalna szerokość elewacji frontowej 30 m,
 - c) dachy dowolne;
- 5) zasady ochrony środowiska i kształtowania krajobrazu: na terenie 1PU, wzdłuż granicy z terenem MN, należy nasadzić pas zieleni izolacyjnej o szerokości nie mniejszej niż 3 m.

Rozdział 4 **Tereny zieleni**

§ 49. Dla terenów lasów, oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZL**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: lasy;
- 2) sposób użytkowania i zasady zagospodarowania – zgodnie z przepisami odrębnymi o lasach.

§ 50. Dla terenu lasu z zabudową związaną z gospodarką leśną, oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZLU**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: las z budynkami i budowlami wykorzystywanymi dla potrzeb gospodarki leśnej;
- 2) zasady obsługi komunikacyjnej i parkowania samochodów:
 - a) obsługa komunikacyjna przez drogę publiczną 15 KDD za pośrednictwem drogi wewnętrznej 8KDW,
 - b) minimalna liczba miejsc do parkowania – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 13,
 - c) sposób realizacji miejsc do parkowania – garaże i/lub miejsca przystosowane do parkowania w granicach działki budowlanej;
- 3) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) intensywność zabudowy minimalna/maksymalna – 0,1/0,6,
 - b) maksymalny % powierzchni zabudowanej – 30,
 - c) minimalny % powierzchni biologicznie czynnej – 50;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) budynki:
 - maksymalna wysokość – 9 m,

- maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji – 4 m,
- geometria dachu dowolna,

b) maksymalna wysokość pozostałej zabudowy - 4 m.

§ 51. Dla cmentarza, oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZC**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – cmentarz czynny z obiektami związanymi z funkcją terenu, takimi jak: kaplica cmentarna, budynek gospodarczy;
- 2) zasady obsługi komunikacyjnej i parkowania samochodów:
 - a) obsługa komunikacyjna przez drogę publiczną 10 KDD za pośrednictwem placu 2KP,
 - b) minimalna liczba miejsc do parkowania – 10 mp,
 - c) sposób realizacji miejsc do parkowania – parking naziemny na terenie 2KP;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) intensywność zabudowy minimalna/maksymalna – 0/0,01,
 - b) maksymalny % powierzchni zabudowanej – 1, nie wliczając nagrobków,
 - c) minimalny % powierzchni biologicznie czynnej – 20,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy 4 m, a w przypadku dachów wysokich 7 m,
 - e) dachy dowolne.

§ 52. Dla terenu zieleni urządzonej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZP**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zieleni urządzona z obiektami i urządzeniami o funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy:
 - a) należy zachować istniejący zbiornik wodny,
 - b) zakaz lokalizacji budynków,
 - c) maksymalny % powierzchni zabudowanej – 2,
 - d) minimalny % powierzchni biologicznie czynnej – 50,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy – 4 m.

§ 53. Dla terenu zieleni urządzonej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **2ZP**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zieleni urządzona - parkowa;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz lokalizacji zabudowy z wyjątkiem obiektów małej architektury związanych z funkcją terenu,
 - b) minimalny % powierzchni biologicznie czynnej – 80;
- 3) zasady ochrony przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu – zgodnie z ustaleniem §16 pkt 3.

§ 54. Dla terenu zieleni urządzonej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **3ZP**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zieleni urządzona - ogrody;
- 2) zakaz lokalizacji zabudowy z wyjątkiem obiektów małej architektury ogrodowej i jednego, w granicach ogrodu, budynku gospodarczego o powierzchni zabudowy do 35 m², przy rozpiętości konstrukcji nie większej niż 4,80 m;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy:
 - a) minimalny % powierzchni biologicznie czynnej – 80,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy – 4 m,
 - c) geometria dachów dowolna.

§ 55. Dla terenu zieleni urządzonej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **4ZP**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zieleń urządzona o funkcji estetycznej;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz lokalizacji nowej zabudowy,
 - b) minimalny % powierzchni biologicznie czynnej – 80;
- 3) zasady ochrony i kształtowania krajobrazu – kompozycję zieleni należy podporządkować ekspozycji ruiny zabytkowego pieca wapienniczego z drogi 15 KDD.

§ 56. Dla terenów ogrodów działkowych i zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZD/ZP**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: ogrody działkowe oraz zieleń urządzona z obiektami i urządzeniami o funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej;
- 2) zakaz lokalizacji budynków z wyjątkiem jednego, w granicach ogrodu, budynku gospodarczego lub altany o powierzchni zabudowy do 35 m², przy rozpiętości konstrukcji nie większej niż 4,80 m;
- 3) obsługa komunikacyjna przez drogę 2KDZ;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny % powierzchni zabudowanej – 10,
 - b) minimalny % powierzchni biologicznie czynnej – 70,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy – 4 m,
 - d) geometria dachów dowolna.

§ 57. Dla terenu zieleni nieurządzonej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zadrzewienia;
- 2) zakaz lokalizacji zabudowy.

Rozdział 5

Tereny użytkowane rolniczo

§ 58. Dla terenu rolniczego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **R**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren rolniczy z zakazem zabudowy;
- 2) dopuszcza wprowadzanie zadrzewień i zakrzewień w zakresie nie zmieniającym podstawowego przeznaczenia.

§ 59. Dla terenów zabudowy zagrodowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **RM**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa zagrodowa z wyłączeniem budynków inwentarskich;
- 2) zasady obsługi komunikacyjnej i parkowania samochodów:
 - a) obsługa komunikacyjna przez przyległe drogi publiczne,
 - b) minimalna liczba miejsc do parkowania – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 13,
 - c) sposób realizacji miejsc do parkowania – garaże i/lub miejsca przystosowane do parkowania w granicach działki budowlanej;
- 3) linie zabudowy – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 11;
- 4) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) intensywność zabudowy minimalna/maksymalna – 0,1/0,6,
 - b) maksymalny % powierzchni zabudowanej – 30,
 - c) minimalny % powierzchni biologicznie czynnej – 50;
- 5) zasady kształtowania zabudowy:

a) budynki:

- maksymalna wysokość – 9 m,
- maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji w budynkach mieszkalnych – 7 m,
- maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji w budynkach gospodarczych – 4 m,
- maksymalna szerokość elewacji frontowej – 20 m,
- geometria dachu dowolna,

b) maksymalna wysokość pozostałej zabudowy - 3 m.

Rozdział 6 Tereny komunikacji

§ 60. Dla terenu komunikacji kolejowej, oznaczonego symbolem **1KK**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: obszar kolejowy w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego;
- 2) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) intensywność zabudowy minimalna/maksymalna – 0/1,
 - b) maksymalny % powierzchni zabudowanej – 100,
 - c) minimalny % powierzchni biologicznie czynnej – 0;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość – 50 m,
 - b) geometria dachu dowolna.

§ 61. Dla terenów komunikacji kolejowej oznaczonych symbolem **2KK** ustala się:

- 1) przeznaczenie: obiekty obsługi transportu kolejowego;
- 2) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) intensywność zabudowy minimalna/maksymalna – 0/0,8,
 - b) maksymalny % powierzchni zabudowanej – 40,
 - c) minimalny % powierzchni biologicznie czynnej – 15%;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość – 12 m,
 - b) geometria dachu dowolna.

§ 62. Dla terenów drogi publicznej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDZ**, **2KDZ**, **3KDZ**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: droga publiczna klasy Z (zbiorczej);
- 2) szerokość pasa drogowego:
 - a) **1KDZ** – od ok. 10 m do ok. 13,5 m, zgodnie ze stanem istniejącym,
 - b) **2KDZ** – od ok. 7 m do ok. 21 m, zgodnie ze stanem istniejącym,
 - c) **3KDZ** – od 15 m do 110 m;
- 3) zasady ochrony przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu – zgodnie z ustaleniem §16 pkt 3.

§ 63. Dla terenów dróg publicznych, oznaczonych symbolami **1KDD**, **2KDD**, **3KDD**, **4KDD**, **5KDD**, **6KDD**, **7KDD**, **8KDD**, **9KDD**, **10KDD**, **11KDD**, **12KDD**, **13KDD**, **14KDD**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: drogi publiczne gminne klasy D (dojazdowej) o charakterze ulic osiedlowych lub ciągów pieszo-jezdnym;
- 2) szerokość pasa drogowego:

- a) 1KDD – od ok. 8 m do ok. 10 m, zgodnie ze stanem istniejącym,
 - b) 2KDD – 8 m,
 - c) 3KDD – od ok. 6 m do ok. 7 m, zgodnie ze stanem istniejącym,
 - d) 4KDD – od 5 m do ok. 8 m, zgodnie ze stanem istniejącym,
 - e) 5KDD – 7 m,
 - f) 6KDD – od ok. 8 m do ok. 14 m, zgodnie ze stanem istniejącym,
 - g) 7KDD – od ok. 6 m do ok. 18 m, zgodnie ze stanem istniejącym,
 - h) 8KDD – 5 m,
 - i) 9KDD – 6 m,
 - j) 10KDD – od 5 m do ok. 13,5 m, zgodnie ze stanem istniejącym,
 - k) 11KDD – od ok. 6 m do ok. 8 m, zgodnie ze stanem istniejącym,
 - l) 12KDD – ok. 6,5 m, zgodnie ze stanem istniejącym, z poszerzeniem na plac nawrotny, zgodnie z rysunkiem planu,
 - m) 13KDD – od ok. 8,5 m do ok. 10,5 m, zgodnie ze stanem istniejącym,
 - n) 14KDD – od 5 m do 7 m;
- 3) podane w pkt 2 szerokości należy zwiększyć w miejscach poszerzeń przy skrzyżowaniach, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 64. Dla terenu drogi publicznej, oznaczonej symbolem **15KDD**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: droga gminna klasy D (dojazdowej);
- 2) szerokość pasa drogowego - od 5,5 m do 9 m.

§ 65. Dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: drogi wewnętrzne o charakterze ciągów pieszo-jezdných;
- 2) szerokość pasa drogowego:
 - a) 1KDW – 5 m i 6 m, z poszerzeniem na plac nawrotny, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) 2KDW – 5 m,
 - c) 3KDW – do 20 m, zgodnie ze stanem istniejącym,
 - d) 4KDW – od 8,5 m do 15 m, zgodnie ze stanem istniejącym,
 - e) 5KDW – od 5 m do 10 m, zgodnie ze stanem istniejącym,
 - f) 6KDW – od 5 m do 10 m, zgodnie ze stanem istniejącym;
- 3) podane w pkt 2 szerokości pasów drogowych należy zwiększyć na skrzyżowaniach oraz na załamaniach pasa drogowego, gdzie powinny być stosowane narożne ścięcia linii rozgraniczających o wymiarach 5 m × 5 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 66. Dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami **7KDW, 8KDW, 9KDW**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: drogi wewnętrzne dojazdowe;
- 2) szerokość pasa drogowego:
 - a) 7KDW – od 4 m do 6,5 m, zgodnie ze stanem istniejącym,
 - b) 8KDW – 5 m, z poszerzeniem na plac nawrotny, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) 9KDW – do 5 m w granicach obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu;

- 3) podane w pkt 2 szerokości pasów drogowych należy zwiększyć na skrzyżowaniach oraz na załamaniach pasa drogowego, gdzie powinny być stosowane narożne ścięcia linii rozgraniczających o wymiarach 5 m × 5 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 67. Dla terenów ciągów pieszych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDP**, **2KDP**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: drogi ruchu pieszego z dopuszczeniem ruchu rowerowego;
- 2) szerokość pasa drogowego:
 - a) 1KDP – od 3,5 do 4,5 m, zgodnie ze stanem istniejącym,
 - b) 2KDP – 7 m, zgodnie ze stanem istniejącym;
- 3) ciąg 2KDP można wykorzystać jako dojazd do działki budowlanej.

§ 68. Dla terenu placu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KP**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: plac publiczny;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) plac należy zagospodarować jako przestrzeń przeznaczoną dla ruchu pieszego z dopuszczeniem zatoki postojowej przy drodze 1KDD,
 - b) minimalny % powierzchni biologicznie czynnej – 30.

§ 69. Dla terenów placów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **2KP**, **3KP**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: place publiczne;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) na terenach, o których mowa w ust. 1, należy urządzić parkingi publiczne oraz zielen o funkcji ozdobnej,
 - b) minimalny % powierzchni biologicznie czynnej – 30;
 - c) na terenie 2KP:
 - należy zapewnić dojazdy na teren cmentarza oraz do drogi 1KDW,
 - dopuszcza się sytuowanie tymczasowych obiektów handlowych związanych z obsługą cmentarza.

Rozdział 7

Tereny infrastruktury technicznej

§ 70. Dla terenu infrastruktury energetycznej, oznaczonego symbolem **E**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: obiekty elektroenergetyczne – stacja transformatorowa;
- 2) obsługa komunikacyjna: przez drogę 2KDZ;
- 3) wskaźniki oraz zasady zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) maksymalny % powierzchni zabudowanej – 30,
 - b) minimalny % powierzchni biologicznie czynnej – 20;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość stacji – 12 m,
 - b) geometria dachu stacji murowanej – dowolna.

§ 71. Dla terenów infrastruktury wodociągowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **W**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: obiekty infrastruktury wodociągowej – ujęcia wód podziemnych;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz lokalizacji zabudowy,
 - b) obowiązują zakazy i nakazy w zagospodarowaniu terenu wynikające z prawnej ochrony ujęć wód, o której mowa w § 15 pkt 1.

§ 72. Dla terenu infrastruktury kanalizacyjnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **K**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: obiekty kanalizacji sanitarnej – przepompownia ścieków;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych nadziemnych,
 - b) dopuszcza się miejsca parkingowe,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 40%.

DZIAŁ IV **Przepisy końcowe**

§ 73. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gogolina.

§ 74. Traci moc obowiązującą miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Malnia, Chorula, Góraźdże, Kamionek i Obrowiec zatwierdzony uchwałą nr XXXV/266/2002 Rady Miejskiej w Gogolinie z dnia 26 lutego 2002 r. (Dz. Urz. Woj. Opolskiego Nr 36, poz. 526 i z 2003 r. Nr 82, poz. 1605), oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu górniczego „Góraźdże II”, zatwierdzony uchwałą nr III/19/2006 Rady Miejskiej w Gogolinie z dnia 29 grudnia 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2007 r. Nr 12 poz. 421), w części objętej niniejszą uchwałą.

§ 75. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Gogolinie

Piotr Czok

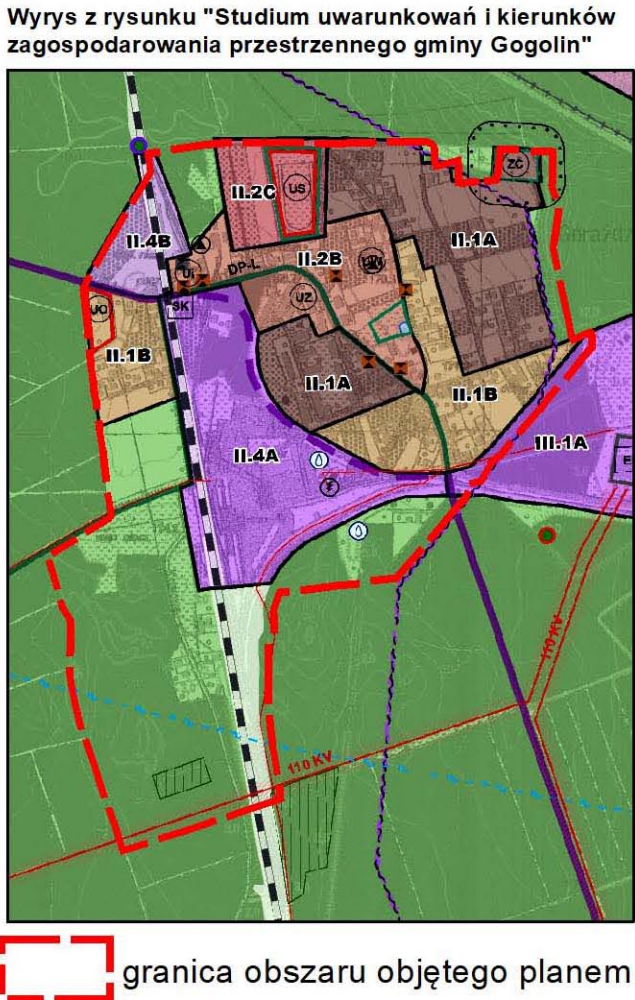
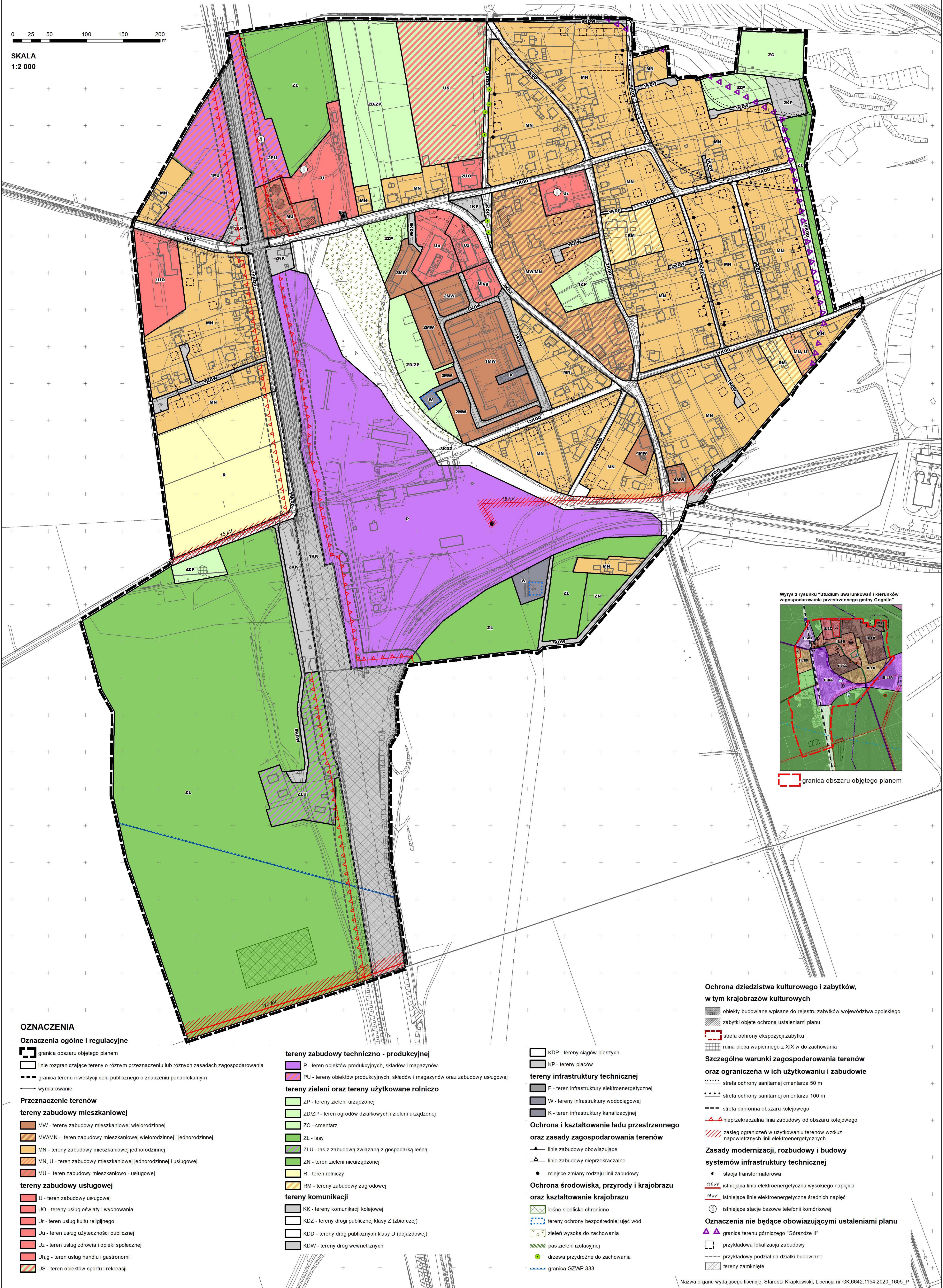
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI GÓRAŹDŹE

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LXXIII/770/2023
Rady Miejskiej w Gogolinie
z dnia 26 października 2023 r.



0 25 50 100 150 200 m

SKALA
1:2 000



Wrys z rysunku "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gogolin"

granica obszaru objętego planem

OZNACZENIA

Oznaczenia ogólne i regulacyjne

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- granica terenu inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym
- wymiarowanie

Przeznaczenie terenów

tereny zabudowy mieszkaniowej

- MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- MW/MN - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej
- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN, U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej
- MU - teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej

tereny zabudowy usługowej

- U - teren zabudowy usługowej
- UO - tereny usług oświaty i wychowania
- Ur - teren usług kultury religijnej
- Uu - teren usług użyteczności publicznej
- Uz - teren usług zdrowia i opieki społecznej
- Uh.g - teren usług handlu i gastronomii
- US - teren obiektów sportu i rekreacji

tereny zabudowy techniczno - produkcyjnej

- P - teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
- PU - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej

tereny zieleni oraz tereny użytkowane rolniczo

- ZP - tereny zieleni urządzonej
- ZD/ZP - teren ogrodów działkowych i zieleni urządzonej
- ZC - cmentarz
- ZL - lasy
- ZLU - las z zabudową związaną z gospodarką leśną
- ZN - teren zieleni nieurządzonej
- R - teren rolniczy
- RM - tereny zabudowy zagrodowej

tereny komunikacji

- KK - tereny komunikacji kolejowej
- KDZ - tereny drogi publicznej klasy Z (zbiorczej)
- KDD - tereny dróg publicznych klasy D (dojazdowej)
- KDW - tereny dróg wewnętrznych

- KDP - tereny ciągów pieszych
- KP - tereny placów

tereny infrastruktury technicznej

- E - teren infrastruktury elektroenergetycznej
- W - tereny infrastruktury wodociągowej
- K - teren infrastruktury kanalizacyjnej

Ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego oraz zasady zagospodarowania terenów

- linie zabudowy obowiązujące
- linia zabudowy nieprzekraczalna
- miejsce zmiany rodzaju linii zabudowy

Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowanie krajobrazu

- leśne siedlisko chronione
- tereny ochrony bezpośredniej ujęć wód
- zieleni wysoka do zachowania
- pas zieleni izolacyjnej
- drzewa przydrożne do zachowania
- granica GZWP 333

Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

- obiekty budowlane wpisane do rejestru zabytków województwa opolskiego
- zabytki objęte ochroną ustawieniami planu
- strefa ochrony ekspozycji zabytku
- ruina pieca wapiennego z XIX w do zachowania

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu i zabudowie

- strefa ochrony sanitarnej ośmientarza 50 m
- strefa ochrony sanitarnej ośmientarza 100 m
- strefa ochronna obszaru kolejowego
- nieprzekraczalna linia zabudowy od obszaru kolejowego
- zasieg ograniczeń w użytkowaniu terenów wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

- stacja transformatorowa
- 110 kV - istniejąca linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia
- 15 kV - istniejące linie elektroenergetyczne średnich napięć
- istniejące stacje bazowe telefonii komórkowej

Oznaczenia nie będące obowiązującymi ustaleniami planu

- granica terenu górniczego "Górażdże II"
- przykładowa lokalizacja zabudowy
- przykładowy podział na działki budowlane
- tereny zamknięte

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXXIII/770/2023
Rady Miejskiej w Gogolinie
z dnia 26 października 2023 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W GOGOLINIE
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Góraźdże**

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Góraźdże w ustawowym terminie nie wniesiono uwag, w związku z czym nie rozstrzyga się w sprawie jak wyżej.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXXIII/770/2023
Rady Miejskiej w Gogolinie
z dnia 26 października 2023 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W GOGOLINIE
o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury
technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania,
zgodnie z przepisami o finansach publicznych, do projektu miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego wsi Górażdże

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 7 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym oraz art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych Rada Miejska w Gogolinie rozstrzyga, co następuje:

1. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Górażdże zapisano dwie nowe inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, należące do zadań własnych gminy:
 - drogę publiczną klasy zbiorczej 3KDZ,
 - plac publiczny 2KP o powierzchni ok. 0,15 ha.
2. Koszt realizacji ww. zadań będzie zależny od zastosowanych technologii i uwarunkowań zewnętrznych, zaistniałych w trakcie realizacji zadania, i zostanie ustalony zgodnie z ustawą Prawo zamówień publicznych.
3. Zadania, o którym mowa w ust. 1, finansowane będą z środków własnych Gminy i pozyskanych środków zewnętrznych (dofinansowania).

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXXIII/770/2023
Rady Miejskiej w Gogolinie
z dnia 26 października 2023 r.
Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu
i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) w formie cyfrowej**