



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

---

Opole, dnia 25 listopada 2022 r.

Poz. 3158

### UCHWAŁA NR LIV/566/2022 RADY MIEJSKIEJ W KIETRZU

z dnia 24 listopada 2022 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Pilszcz**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 08 marca 1990r., o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559, poz. 1005, poz. 1079 i poz. 1561), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503, poz. 1846 i poz. 2185) oraz w związku z uchwałą Nr L/455/2018 Rady Miejskiej w Kietrze z dnia 20 kwietnia 2018 r., w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Pilszcz, zmienioną uchwałą Nr LV/493/2018 Rady Miejskiej w Kietrze z dnia 27 września 2018r., Rada Miejska w Kietrze uchwala, co następuje:

#### **Rozdział 1 Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sołectwa Pilszcz nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Kietrze”, przyjętego uchwałą Nr XLIX/531/2022 Rady Miejskiej w Kietrze z dnia 30 czerwca 2022 r., obowiązującego z rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Opolskiego z dnia 04 sierpnia 2022 r. (znak IN.VII.742.11.2022.AB).

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sołectwa Pilszcz, zwany dalej planem, obejmuje obszar sołectwa Pilszcz, w granicach określonych w uchwale Nr L/455/2018 Rady Miejskiej w Kietrze z dnia 20 kwietnia 2018 r., w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Pilszcz, zmienionej uchwałą Nr LV/493/2018 Rady Miejskiej w Kietrze z dnia 27 września 2018 r.

§ 2. 1. Plan składa się z tekstu planu, który stanowi treść niniejszej uchwały oraz rysunku planu, który stanowi załącznik nr 1 do uchwały, w skali 1:2000.

2. Pozostałymi załącznikami do uchwały, o której mowa w ust. 1 są:

- 1) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kietrze o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do planu, w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, zapisane w formie tekstowej, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kietrze o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, zapisane w formie tekstowej i stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 3) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

3. Przedmiot planu stanowią ustalenia wyrażone w postaci:

- 1) ustaleń tekstowych stanowiących treść niniejszej uchwały, zawartych w rozdziałach;

## 2) ustaleń graficznych, na rysunku planu, określających:

- a) granicę obszaru objętego planem,
- b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- c) symbole literowe identyfikujące tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczające ich podstawowe przeznaczenia (poprzedzone, w ustaleniach niniejszej uchwały oraz na rysunku planu, numerem):
  - **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - **MNU** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – usługowej,
  - **RM** – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
  - **U** – tereny zabudowy usługowej,
  - **UP** – tereny zabudowy usług publicznych,
  - **US** – tereny sportu i rekreacji,
  - **PU** – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, zabudowy usługowej,
  - **RO** – tereny upraw ogrodniczych i sadów,
  - **R** – tereny rolnicze,
  - **ZP** – tereny zieleni urządzonej,
  - **ZC** – teren cmentarza,
  - **WS** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych: płynących wraz z brzegami (rzeka Ostra), staw,
  - **KDG** – tereny dróg publicznych klasy G – główna,
  - **KDZ** – teren drogi publicznej klasy Z – zbiorcza,
  - **KDD** – tereny dróg publicznych klasy D – dojazdowa,
  - **KX** – tereny ciągów pieszo – jezdnych,
  - **KK** – tereny infrastruktury kolejowej,
  - **KDW** – tereny dróg wewnętrznych,
  - **ITE** – tereny urządzeń infrastruktury technicznej – elektroenergetyka,
- d) linie zabudowy nieprzekraczalne jako kontynuacja historycznych linii zabudowy,
- e) linie zabudowy nieprzekraczalne dla zabudowy w drugiej linii zabudowy,
- f) linie zabudowy nieprzekraczalne,
- g) granicę terenu, pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
- h) granicę terenu zamkniętego,
- i) granice stref i obszary stref wyznaczające tereny podlegające ochronie na mocy ustaleń planu:
  - strefy „A” ochrony konserwatorskiej (obejmującej dwa obszary oznaczone symbolami odpowiednio A1 i A2),
  - strefy „B” ochrony konserwatorskiej (obejmującej 6 obszarów oznaczonych symbolami odpowiednio B1, B2, B3, B4, B5, B6),
  - strefy „E” ochrony konserwatorskiej (ekspozycji krajobrazu),
- j) granice strefy „OW” obserwacji archeologicznych, pokrywające się z granicami stanowisk archeologicznych o określonej lokalizacji, nie wpisanych do rejestru zabytków województwa opolskiego,
- k) zabytki podlegające ochronie na mocy ustaleń planu,
- l) obszary przestrzeni publicznych,

- m) oznaczenie wymiarowania szerokości w liniach rozgraniczających dróg i ciągów pieszo – jezdnych,
- n) oznaczenie wymiarowania odległości linii zabudowy nieprzekraczalnych, linii zabudowy nieprzekraczalnych dla zabudowy w drugiej linii zabudowy (dla nowej zabudowy) od linii rozgraniczających tereny dróg.

4. Na rysunku planu uwzględniono na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) granice zasięgu pasów izolujących teren cmentarza – 50 m i 150 m od linii rozgraniczających teren cmentarza;
- 2) pomnik przyrody – lipa drobnolistna (*Tilia cordata*);
- 3) zabytki, wpisane do rejestru zabytków województwa opolskiego:
  - a) zespół urbanistyczny (nr rej.: 795/64 z 13.04.1964 r.),
  - b) kościół parafialny p.w. Wniebowzięcia Najświętszej Maryi Panny (nr rej.: 47/48 z 25.11.1948r., 99/48 z 25.11.1948r.),
  - c) zabytek – stanowisko archeologiczne wpisane do rejestru zabytków archeologicznych (nr rej. A – 26/2004).

5. Obszar objęty planem jest położony w całości w zasięgu Jednolitej Części Wód Podziemnych nr 140.

6. Na rysunku planu następujące oznaczenia graficzne pełnią funkcję oznaczeń informacyjnych:

- 1) oznaczenie zabytków – każdorazowo granica i obszar stanowisk archeologicznych o określonej lokalizacji, nie wpisanych do rejestru zabytków województwa opolskiego, z numerem stanowisk;
- 2) oznaczenie zabytków – stanowisk archeologicznych o nieokreślonej lokalizacji lub lokalizacji bliżej nieokreślonej, nie wpisanych do rejestru zabytków województwa opolskiego, z numerami stanowisk.

6. Ze względu na brak występowania w obszarze planu, problematyki określonej w pkt od 1 do 3, w planie nie określa się:

- 1) dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 3. 1. Ilekcioć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa o:

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Kietrze;
- 2) **terenie** – należy przez to rozumieć wydzielony w planie teren, ograniczony, na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym (z wyróżnikiem cyfrowym);
- 3) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa i zajmuje 50% lub ponad 50% powierzchni całkowitych wszystkich obiektów budowlanych w granicach poszczególnych działek budowlanych;
- 4) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na działce budowlanej na warunkach określonych w planie;
- 5) **terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – usługowej** należy przez to rozumieć teren na którym oba przeznaczenia mogą występować samodzielnie lub łącznie w dowolnych proporcjach;
- 6) **przynależnym zagospodarowaniu terenu** – należy przez to rozumieć, iż w granicach danej działki budowlanej lub danego terenu odpowiednio do przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego ustala się możliwość realizacji, o ile nie jest inaczej regulowane w przepisach niniejszego planu:
  - a) komunikacji wewnętrznej, miejsc przeznaczonych do parkowania,
  - b) zieleni urządzonej, w tym w formie ogrodów przydomowych, zieleni izolacyjnej,
  - c) budowli terenowych, w szczególności podjazdów, schodów, oczek wodnych,

- d) sieci infrastruktury technicznej,
  - e) obiektów i urządzeń ochrony przeciwpowodziowej i przeciwpożarowej;
- 7) **istniejącej działce lub zabudowie** – należy przez to rozumieć istniejącą, na dzień uchwalenia planu, działkę lub zabudowę, a także zabudowę (budynki i budowle), dla których wydano ostateczne decyzje o pozwoleniu na budowę, przed wejściem, niniejszego planu, w życie;
- 8) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni pod budynkami, mierzoną po ich zewnętrznym obrysie (w stanie wykończonym) na działce budowlanej (z wyłączeniem schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, tarasów, tarasów na dachach, pochylni);
- 9) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:
- a) wysokość budynków,
  - b) wysokość obiektów budowlanych, nie wymienionych w lit. a, mierzoną od średniego poziomu terenu po obrysie obiektu do najwyższej położonej części tego obiektu;
- 10) **zabudowie usług publicznych** – należy przez to rozumieć zabudowę usługową związaną z zaspakajaniem zbiorowych potrzeb ludności w zakresie oświaty i edukacji, nauki, kultury, ochrony zdrowia, pomocy społecznej i opieki socjalnej, administracji, kultu religijnego, ponadto zabudowę usługową związaną z realizowaniem zadań własnych jednostki samorządu terytorialnego z zakresu utrzymania porządku publicznego, bezpieczeństwa powszechnego i pożarowego, obsługi pasażerów w ramach komunikacji publicznej, a także zabudowę związaną z wykonywaniem innych zadań własnych jednostki samorządu terytorialnego lub jednostek jej podległych;
- 11) **zabudowie usługowej nieuciążliwej** – należy przez to rozumieć zabudowę usługową, która nie należy do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, a także z wyłączeniem obiektów handlu hurtowego, zakładów stolarskich, ślusarskich, sprzedaży paliw oraz baz transportowych;
- 12) **zabudowie sportu i rekreacji** – należy przez to rozumieć zabudowę sportu i rekreacji (terenową, kubaturową), służącą:
- a) poprawie kondycji fizycznej, w szczególności hale sportowe, boiska, korty tenisowe, baseny, terenowe siłownie, centra i kluby fitness, centra i kluby kulturystyki, łaźnie, sauny, salony kosmetyczne, spa, salony oferujące zabiegi pielęgnacyjne ciała – masaże, okłady, kąpiele,
  - b) zaspakajaniu potrzeb sportowych i rekreacyjnych (zbiorowych i indywidualnych) w zakresie aktywnego wypoczynku, w szczególności taką jak polany rekreacyjne, w tym z miejscami do grillowania, wiatami, z infrastrukturą taką jak wypożyczalnie sprzętu służącego rekreacji, place zabaw, w tym wodne, place rekreacji ruchowej, place gier terenowych, parki rozrywki, skate parki, instalacje sportowo – rekreacyjne takie jak parki linowe, letnie tory saneczkowe, obiekty służące imprezom plenerowym, festynom, jarmarkom, widowiskom, pokazom, wystawom tematycznym;
- 13) **terenowych urządzeniach sportu i rekreacji** – należy przez to rozumieć urządzenia do zaspakajania potrzeb sportowych i rekreacyjnych w zakresie aktywnego wypoczynku, nie stanowiące budynków, w szczególności place zabaw, w tym wodne, place rekreacji ruchowej, terenowe siłownie, place gier terenowych, skate – parki, polany rekreacyjne, w tym z miejscami do grillowania oraz wiatami, boiska, korty tenisowe, instalacje sportowo – rekreacyjne takie jak parki linowe;
- 14) **linii zabudowy nieprzekraczalnej jako kontynuacji historycznej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć liniowe oznaczenie graficzne na rysunku planu, stanowiące nawiązanie do linii zabudowy zwartej historycznej zabudowy Pilszcza (zgodnie z mapą z 1880 r.), którego nie mogą przekraczać nadziemne części budynku realizowanego na warunkach ustalonych w planie;
- 15) **linii zabudowy nieprzekraczalnej dla zabudowy w drugiej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć liniowe oznaczenie graficzne na rysunku planu, którego nie mogą przekraczać nadziemne części budynku (realizowanego na warunkach ustalonych w planie), z wyłączeniem elementów budynku określonych w planie, przy czym ww. linia stanowi drugą linię zabudowy w stosunku do linii zabudowy nieprzekraczalnej jako kontynuacji historycznych linii zabudowy;
- 16) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć liniowe oznaczenie graficzne na rysunku planu, którego nie mogą przekraczać nadziemne części budynku, z wyłączeniem elementów budynku,

określonych w planie, przy czym jeżeli na danym terenie występują również linie zabudowy, o których mowa w pkt 14 i 15, to dla budynku realizowanego zgodnie z linią zabudowy nieprzekraczalną obowiązują warunki ustalone w planie jak dla linii zabudowy, o której mowa w pkt 14 i jak dla linii zabudowy, o której mowa w pkt 15;

- 17) **komunikacji wewnętrznej** – należy przez to rozumieć rozwiązania mające na celu polepszenie komunikacji w obszarach planu, służące użytkownikom obiektów lub obsłudze działalności prowadzonej na terenie, w szczególności takie jak: plac manewrowy, dojście, dojazd, podjazd, a także ścieżka rowerowa, droga rowerowa, ścieżka piesza;
- 18) **karcie parkingowej** – należy przez to rozmieść kartę parkingową, o której mowa w art. 8 ustawy z dnia 20 czerwca 1997 r. Prawo o ruchu drogowym;
- 19) **krótkoterminowym wydarzeniu** – należy przez to rozumieć wydarzenie mające charakter publiczny, związane z działalnością gminy, jej organów, jednostek samorządowych, organizacji społecznych bądź wydarzenie sportowe, kulturalne, religijne;
- 20) **dachu pochyłym** – należy przez to rozumieć dach: jednospadowy, dwuspadowy, czterospadowy, wielospadowy;
- 21) **dachu symetrycznym dwuspadowym, czterospadowym, wielospadowym** – należy przez to rozumieć dach, którego główne połacie względem płaszczyzny pionowej (płaszczyzn pionowych) zawierającej kalenicę (zawierających kalenice), mają ten sam kąt nachylenia;
- 22) **dachu dwuspadowym** – należy przez to rozumieć dach o dwóch połaciach dachowych, gdzie ściana boczna prostopadła do kalenicy dachu jest ścianą szczytową;
- 23) **dachu czterospadowym** – należy przez to rozumieć dach o dwóch połaciach podłużnych w kształcie trapezu i dwóch połaciach bocznych w kształcie trójkąta, gdzie ściana boczna prostopadła do kalenicy dachu, jest ścianą szczytową;
- 24) **systemy elewacyjne w nowych technologiach** – należy przez to rozumieć rozwiązania techniczne powłok zewnętrznych obiektów: aluminiowe, stalowe, ceramiczne, wentylowane (w tym z wykorzystaniem szkła);
- 25) **zabudowie agroturystycznej** – należy przez to rozumieć zabudowę związaną z „gościnnością”, „przyjmowaniem” turysty w ramach funkcjonującego gospodarstwa rolnego, hodowlanego, ogrodniczego;
- 26) **„gościnności”** – należy przez to rozumieć oferowanie turystom noclegu lub udostępnianie turystom przestrzeni w celach rekreacyjnych, edukacyjnych, w ramach funkcjonującego gospodarstwa rolnego, hodowlanego, ogrodniczego;
- 27) **„przyjmowaniu”** – należy przez to rozumieć usługi świadczone turystom, w tym w ramach oferowanej „gościnności” w funkcjonującym gospodarstwie (rolnym, hodowlanym, ogrodniczym), w szczególności związane ze sprzedażą posiłków, napoi, w tym uzyskiwanych przy wykorzystaniu produktów wytworzonych we własnym gospodarstwie lub okolicznych gospodarstwach, organizowaniem degustacji ww. produktów, sprzedaży ww. produktów, związane z wynajmem sprzętu turystycznego, organizowaniem rekreacyjnego wędkowania, hippoturystyka;
- 28) **sieci infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć przewody wodociągowe, przewody kanalizacyjne (sanitarne, ogólnospławne, deszczowe), przewody elektroenergetyczne, przewody gazowe, przewody ciepłownicze, przewody teletechniczne, ponadto inne przewody, w szczególności telewizji kablowej, sygnalizacyjne, alarmowe – wraz z urządzeniami i obiektami budowlanymi związanymi z nimi technologicznie i niezbędnymi do ich funkcjonowania, ujęcia wody, pompownie.

2. Pozostałe, nie wymienione w ust. 1, definicje i określenia należy rozumieć zgodnie z ich brzmieniem ustalonym w przepisach prawa lub w przypadku braku definicji i określeń ustalonych w przepisach prawa, zgodnie z ich potocznym brzmieniem.

3. Tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi mogą być zagospodarowane wyłącznie na cele zgodne z przeznaczeniem podstawowym lub łącznie na cele przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego zgodnie z ustaleniami określonymi w przepisach niniejszej uchwały, z zastrzeżeniem, iż zagospodarowanie na cele zgodne z przeznaczeniem uzupełniającym nie może zaistnieć samodzielnie.

4. Każdorazowo, w ramach terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, może zaistnieć, w tym wyprzedzająco w stosunku do przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego, przynależne zagospodarowanie terenu, o ile nie określono inaczej w pozostałych przepisach niniejszej uchwały lub o ile nie jest to wykluczone przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem ust. 5.

5. Zagospodarowanie w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w ramach przynależnego zagospodarowania terenu, może być realizowane na samodzielnych działkach budowlanych.

## **Rozdział 2**

**Przeznaczenie terenów, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz gabaryty obiektów**

§ 4. 1. Wydziela się, na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i oznacza symbolami **1 MW, 2 MW**.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) zabudowa usługowa nieuciążliwa,
  - b) zabudowa towarzysząca: garaże, budynki gospodarcze, wiaty,
  - c) terenowe urządzenia sportu i rekreacji;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem rozdziału 5:
  - a) intensywność zabudowy nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 1,6,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniej niż 50%,
  - c) powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie więcej niż 40%,
  - d) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 35,
  - e) sposób realizacji miejsc do parkowania – naziemne miejsca do parkowania, garaże,
  - f) wysokość budynków – nie więcej niż 15,00 m i nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne, z zastrzeżeniem lit. g,
  - g) wysokość budynków garaży, budynków gospodarczych, budynków związanych technologicznie z infrastrukturą techniczną, wiat – nie więcej niż 6,00 m i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,
  - h) geometria dachu: symetryczny dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci w przedziale od 30° do 45°, z dopuszczeniami dachu płaskiego o kącie nachylenia do 12°,
  - i) zakaz stosowania połaci dachowych przesuniętych wzajemnie w pionie,
  - j) dopuszcza się stosowanie okien połaciowych, lukarn o dachu dwuspadowym symetrycznym.

§ 5. 1. Wydziela się, na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – usługowej i oznacza symbolami **1 MNU, 2 MNU, 3 MNU, 4 MNU, 5 MNU, 6 MNU, 7 MNU, 8 MNU, 9 MNU, 10 MNU, 11 MNU, 12 MNU, 13 MNU, 14 MNU, 15 MNU, 16 MNU, 17 MNU, 18 MNU i 20 MNU, 21 MNU, 22 MNU, 23 MNU, 24 MNU, 25 MNU, 26 MNU, 27 MNU, 28 MNU, 29 MNU, 30 MNU, 31 MNU, 32 MNU, 33 MNU, 34 MNU, 35 MNU, 36 MNU, 37 MNU, 38 MNU, 39 MNU, 40 MNU, 41 MNU, 42 MNU, 43 MNU, 44 MN**.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

- b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami nieuciążliwymi;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
- a) zabudowa towarzysząca: garaże, budynki gospodarcze, wiaty,
- b) terenowe urządzenia sportu i rekreacji;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem rozdziału 5:
- a) intensywność zabudowy nie mniej niż 0,1 i nie więcej 0,9,
- b) powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniej niż 50%, z zastrzeżeniem lit. c,
- c) powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi nie mniej niż 30%,
- d) powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie więcej niż 30%,
- e) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 35,
- f) sposób realizacji miejsc do parkowania – naziemne miejsca do parkowania, garaże,
- g) wysokość budynków – nie więcej niż 9,00 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, gdzie druga stanowi poddasze użytkowe, z zastrzeżeniem lit. h oraz i,
- h) wysokość budynków mieszkalnych na terenach oznaczonych symbolami **26 MNU**, **31 MNU** nie więcej niż 12,00 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, gdzie ostatnia stanowi poddasze użytkowe,
- i) wysokość budynków garaży, gospodarczych, budynków związanych technologicznie z infrastrukturą techniczną, wiat – nie więcej niż 6,00 m i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna, z dopuszczeniem dla budynków gospodarczych, garaży drugiej kondygnacji pod warunkiem, że stanowi poddasze użytkowe,
- j) geometria dachu – dach symetryczny dwuspadowy, o jednakowych połaciach dachu, o kącie nachylenia połaci dachu w przedziale  $30^{\circ} \div 45^{\circ}$ , z zastrzeżeniem lit. k,
- k) na terenach oznaczonych symbolami **18 MNU**, **40 MNU**, **43 MNU**, **44 MNU** geometria dachu – dach symetryczny dwuspadowy, czterospadowy, wielospadowy (z dopuszczeniem dachu o okapie uskokowym, wyłącznie o liniach okapów połaci dachu prostopadłych względem siebie), o kącie nachylenia połaci dachu w przedziale  $30^{\circ} \div 45^{\circ}$ ,
- l) zakaz stosowania połaci dachowych przesuniętych wzajemnie w pionie,
- m) dopuszcza się stosowanie naczółków, okien połaciowych, lukarn w formie wolich oczek lub lukarn o dachu symetrycznym dwuspadowym, z zastrzeżeniem lit. o,
- n) dopuszcza się parterowe ganki wejściowe, w tym podparte kolumnami, przylegające do ściany budynku mieszkalnego, równoległej do kalenicy głównej budynku, zwieńczone dachem symetrycznym dwuspadowym, o jednakowych połaciach, lub dachem o obrysie półkolistym (w rzucie poziomym),
- o) dopuszcza się lukarny o dachu dwuspadowym wyłącznie nad gankami wejściowymi,
- p) dopuszcza się osiowy ryzalit wejściowy w ścianie budynku mieszkalnego, równoległej do kalenicy głównej budynku (obejmujący wszystkie kondygnacje), zwieńczony dachem symetrycznym dwuspadowym, o jednakowych połaciach, o kalenicy niższej niż kalenica główna budynku.

§ 6.1. Wydziela się, na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych i oznacza symbolami **1 RM**, **2 RM**, **3 RM**, **4 RM**, **5 RM**, **6 RM**, **7 RM**, **8 RM**, **9 RM**, **10 RM**, **11 RM**, **12 RM**, **13 RM**, **14 RM**, **15 RM**, **16 RM**, **17 RM**, **18 RM**, **19 RM**, **20 RM**, **21 RM**, **22 RM**, **23 RM**, **24 RM**, **25 RM**, **26 RM**, **27 RM**, **28 RM**, **29 RM**, **30 RM**, **31 RM**, **32 RM**, **33 RM**, **34 RM**, **35 RM**, **36 RM**.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;

## 2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) zabudowa obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- b) zabudowa przetwórstwa rolno – spożywczego,
- c) zabudowa agroturystyczna,
- d) zabudowa towarzysząca: garaże, budynki gospodarcze, wiaty;

## 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem rozdziału 5:

- a) intensywność zabudowy nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 1,2,
- b) powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 40 %,
- c) powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie więcej niż 40%,
- d) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 35,
- e) sposób realizacji miejsc do parkowania – naziemne miejsca do parkowania, garaże,
- f) wysokość budynków: nie więcej niż 9,00 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, gdzie druga stanowi poddasze użytkowe, z zastrzeżeniem lit. g, h oraz i,
- g) wysokość budynków mieszkalnych na terenach oznaczonych symbolami **24 RM, 25 RM, 26 RM** nie więcej niż 12,00 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, gdzie ostatnia stanowi poddasze użytkowe,
- h) wysokość budynków służących produkcji i obsłudze produkcji w gospodarstwach rolnych hodowlanych, ogrodniczych, związanych z przetwórstwem rolno – spożywczym oraz wiat, szklarni, garaży – nie więcej niż 10,00 m,
- i) wysokość budynków realizowanych w ramach sieci infrastruktury technicznej – nie więcej niż 6,00 m i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,
- j) geometria dachu – dach symetryczny dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci dachu w przedziale  $20^{\circ} \div 45^{\circ}$ , z zastrzeżeniem lit. k,
- k) geometria dachu budynku mieszkalnego – dach symetryczny dwuspadowy, o jednakowych połaciach dachu, o kącie nachylenia połaci dachu w przedziale  $30^{\circ} \div 45^{\circ}$ ,
- l) dopuszcza się dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachu do  $12^{\circ}$  dla budynków służących produkcji i obsłudze produkcji w zabudowie zagrodowej oraz przetwórstwu rolno – spożywczemu,
- m) zakaz stosowania połaci dachowych przesuniętych wzajemnie w pionie,
- n) dopuszcza się stosowanie naczółków, okien połaciowych, lukarn w formie wolic oczek, lub lukarn o dachu dwuspadowym, z zastrzeżeniem lit. p,
- o) dopuszcza się parterowe ganki wejściowe (w tym podparte kolumnami), przylegające do ściany budynku mieszkalnego, równoległej do kalenicy głównej budynku, zwieńczone dachem symetrycznym dwuspadowym, o jednakowych połaciach, lub dachem o obrysie półkolistym (w rzucie poziomym),
- p) dopuszcza się lukarny o dachu symetrycznym dwuspadowym wyłącznie nad gankami wejściowymi,
- q) dopuszcza się osiowy ryzalit wejściowy w ścianie budynku, równoległej do kalenicy głównej budynku (obejmujący wszystkie kondygnacje), zwieńczony dachem symetrycznym dwuspadowym, o jednakowych połaciach, o kalenicy niższej niż kalenica główna budynku.

§ 7. 1. Wydziela się, na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi tereny zabudowy usługowej i oznacza symbolami **1 U, 2 U, 3 U, 4 U**.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:



- a) funkcja mieszkaniowa, wbudowana w bryłę budynku usługowego,
  - b) zabudowa towarzysząca: budynki gospodarcze, garaże, wiaty,
  - c) terenowe urządzenia sportu i rekreacji;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem rozdziału 5:
- a) intensywność zabudowy nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 2,0,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniej niż 25%,
  - c) powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie więcej niż 50%,
  - d) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 35,
  - e) sposób realizacji miejsc do parkowania – naziemne miejsca do parkowania, garaże, podziemna kondygnacja z miejscami do parkowania,
  - f) wysokość budynków:
    - nie więcej niż 16,00 m i nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne, gdzie ostatnia stanowi poddasze użytkowe,
    - nie więcej niż 6,00 m dla budynków garaży, gospodarczych, budynków związanych technologicznie z infrastrukturą techniczną, wiat,
  - h) geometria dachu – dach dwuspadowy, czterospadowy, o symetrycznym układzie połaci względem kalenicy dachu (z dopuszczeniem dachu o okapie uskokowym, wyłącznie o liniach okapów połaci dachu prostopadłych względem siebie), o kącie nachylenia połaci dachu w przedziale  $30^{\circ} \div 45^{\circ}$ , z dopuszczeniem dachu płaskiego (o kącie nachylenia połaci do  $12^{\circ}$ ),
  - h) zakaz stosowania połaci dachowych przesuniętych wzajemnie w pionie,
  - i) dopuszcza się stosowanie okien połaciowych, lukarn w formie wolich oczek, naczółków,
  - j) dopuszcza się osiowy ryzalit wejściowy w ścianie budynku usługowego, równoległej do kalenicy głównej budynku (obejmujący wszystkie kondygnacje), zwieńczony dachem symetrycznym dwuspadowym, o jednakowych połaciach, o kalenicy niższej niż kalenica główna budynku.

**§ 8. 1.** Wydziela się, na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi tereny zabudowy usług publicznych i oznacza symbolami **1 UP, 2 UP, 3 UP, 4 UP, 5 UP**.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usług publicznych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) zabudowa zamieszkania zbiorowego,
  - b) funkcja mieszkaniowa wbudowana w bryłę budynku usługowego,
  - c) zabudowa usługowa, w szczególności handlu, gastronomii,
  - d) zabudowa towarzysząca: budynki gospodarcze, garaże, wiaty,
  - e) terenowe urządzenia sportu i rekreacji;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem rozdziału 5:
  - a) intensywność zabudowy nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 2,0,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniej niż 25%,
  - c) powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie więcej niż 50%,
  - d) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 35,

- e) sposób realizacji miejsc do parkowania – naziemne miejsca do parkowania, garaże, podziemna kondygnacja z miejscami do parkowania,
- f) wysokość budynków, z zastrzeżeniem lit. g:
  - nie więcej niż 16,00 m i nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne, gdzie ostatnia stanowi poddasze użytkowe,
  - nie więcej niż 6,00 m dla zabudowy towarzyszącej oraz budynków związanych technologicznie z infrastrukturą techniczną,
- g) wysokość budynków nie obejmuje istniejącej dominanty wysokościowej – wieży kościoła usytuowanego na terenie oznaczonym symbolem **5 UP**, dla której obowiązują ustalenia w zakresie wysokości zabudowy, o których mowa w § 24,
- h) geometria dachu – dach dwuspadowy, czterospadowy, wielospadowy, o symetrycznym układzie połaci względem kalenicy dachu (z dopuszczeniem dachu o okapie uskokowym, wyłącznie o liniach okapów połaci dachu prostopadłych względem siebie), o kącie nachylenia połaci dachu w przedziale  $30^{\circ} \div 45^{\circ}$ , z dopuszczeniem dachu płaskiego (o kącie nachylenia połaci do  $12^{\circ}$ ) na terenie oznaczonym **3 UP**, z zastrzeżeniem lit. i,
- i) geometria dachu wieży kościoła – dowolna,
- j) zakaz stosowania połaci dachowych przesuniętych wzajemnie w pionie,
- k) dopuszcza się stosowanie okien połaciowych, lukarn w formie wolich oczek, naczółków,
- l) dopuszcza się osiowy ryzalit wejściowy w ścianie budynku usługowego, równoległej do kalenicy głównej budynku (obejmujący wszystkie kondygnacje), zwieńczony dachem symetrycznym dwuspadowym, o jednakowych połaciach, o kalenicy niższej niż kalenica główna budynku.

**§ 9.1.** Wydziela się, na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi tereny sportu i rekreacji i oznacza symbolami **1 US**, **2 US**, **3 US**.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa sportu i rekreacji,
  - b) zabudowa zamieszkania zbiorowego, taka jak hotel, schronisko turystyczne, z wyłączeniem terenu oznaczonego symbolem **3 US**;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) zabudowa usług publicznych,
  - b) zabudowa usług gastronomii, z wyłączeniem terenu oznaczonego symbolem **3 US**,
  - c) zabudowa towarzysząca: budynki gospodarcze, garaże, wiaty;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 1,6,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniej niż 50%, z zastrzeżeniem, iż zalicza się do niej również urządzenia sportu i rekreacji, o nawierzchni trawiastej,
  - c) powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie więcej niż 10%, z zastrzeżeniem lit. d,
  - d) powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, w sytuacji realizacji zabudowy zbiorowego zamieszkania, zabudowy kubaturowej sportu i rekreacji, usług publicznych nie więcej niż 40%,
  - e) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 35,
  - f) sposób realizacji miejsc do parkowania – naziemne miejsca do parkowania, garaże, nadziemna, podziemna kondygnacja z miejscami do parkowania,

g) wysokość budynków:

- nie więcej niż 15,00 m w sytuacji realizacji zabudowy kubaturowej sportu i rekreacji, zabudowy zbiorowego zamieszkania, (z zastrzeżeniem, iż ostatnia kondygnacja stanowi poddasze użytkowe, w sytuacji realizacji zabudowy zbiorowego zamieszkania),
- nie więcej niż 6,00 m w sytuacji realizacji pozostałej zabudowy nie wymienionej w tiret pierwsze,

h) geometria dachu – dach dwuspadowy, o symetrycznym układzie połaci względem kalenicy dachu, o kącie nachylenia połaci dachu w przedziale  $30^{\circ} \div 45^{\circ}$ ,

i) dopuszcza się stosowanie okien połaciowych, wykuszy, naczółków.

**§ 10. 1.** Wydziela się, na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, zabudowy usługowej i oznacza symbolem **1 PU**.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe, z zastrzeżeniem ust. 3 i 4:

- a) obiekty produkcyjne,
- b) składy i magazyny,
- c) zabudowa usługowa handlu, w tym hurtowego;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) zabudowa usługowa gastronomii i rzemiosła,
- b) zabudowa towarzysząca – budynki gospodarcze, garaże, w tym wielopoziomowe, wiaty,
- c) infrastruktura kolejowa,
- d) zabudowa obsługi komunikacji (stacje paliw),
- e) terenowe urządzenia sportu i rekreacji;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) intensywność zabudowy nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 1,8,
- b) powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 25%,
- c) powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie więcej niż 60%,
- d) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 35,
- e) sposób realizacji miejsc do parkowania – naziemne miejsca do parkowania, garaże, nadziemna, podziemna kondygnacja z miejscami do parkowania, nadziemne, podziemne kondygnacje z miejscami do parkowania,
- f) wysokość budynków nie więcej niż 16,00 m,
- g) geometria dachu – dach płaski o kącie nachylenia do  $12^{\circ}$ , pochyły o kącie nachylenia połaci dachu do  $45^{\circ}$ .

3. Ustala się granice terenu, pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> i oznacza na rysunku planu.

4. Granice terenu, o którym mowa w ust. 3 są tożsame z liniami rozgraniczającymi teren oznaczony symbolem **1 PU**.

**§ 11. 1.** Wydziela się, na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi tereny upraw ogrodniczych i sadów i oznacza symbolami **1 RO, 2 RO, 3 RO, 4 RO, 5 RO, 6 RO, 7 RO**.

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

1) przeznaczenie podstawowe – ogrody i sady;

- 2) przeznaczenie uzupełniające – zieleń urządzona;
- 3) możliwość realizacji w ramach przynależnego zagospodarowania terenu:
  - a) komunikacji wewnętrznej,
  - b) sieci infrastruktury technicznej, z wyłączeniem budynków;
  - c) budowli i urządzeń ochrony przeciwpowodziowej i przeciwpożarowej;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów – udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu – nie mniej niż 60%.

**§ 12. 1.** Wydziela się, na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi tereny rolnicze i oznacza symbolami **1 R, 2 R, 3 R, 4 R, 5 R, 6 R, 7 R, 8 R, 9 R, 10 R, 11 R, 12 R, 13 R, 14 R, 15 R, 16 R, 17 R, 18 R, 19 R, 20 R, 21 R.**

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – rolnicze, z zastrzeżeniem ust.3 i 4;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) obiekty budowlane produkcji i obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich na terenach oznaczonych symbolami **1 R, 3 R, 8 R, 10 R, 12 R, 19 R, 20 R,**
  - b) budowle i urządzenia produkcji i obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich na terenach oznaczonych symbolami **2 R, 11 R, 17 R, 18 R,**
  - c) wiaty na pozostałych terenach, nie wymienionych w lit. a i b, w tym położonych w strefie „E” ochrony konserwatorskiej (ekspozycji krajobrazu),
  - d) zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne;
- 3) możliwość realizacji w ramach przynależnego zagospodarowania terenu:
  - a) ścieżek rowerowych, z zastrzeżeniem pkt 5,
  - b) urządzeń zaopatrzenia w wodę, kanalizacji oraz utylizacji ścieków dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi oraz innych urządzeń i przewodów w ramach sieci infrastruktury technicznej (nie wymagających uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze), z wyłączeniem budynków na terenach położonych w strefie „E” ochrony konserwatorskiej (ekspozycji krajobrazu),
  - c) budowli i urządzeń ochrony przeciwpowodziowej i przeciwpożarowej;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:
  - a) w sytuacji realizacji obiektów budowlanych w ramach infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń ochrony przeciwpowodziowej i przeciwpożarowej na wydzielonych działkach budowlanych:
    - intensywność zabudowy nie mniej niż 0,001 i nie więcej niż 0,9,
    - powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 5%,
    - powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie więcej niż 90 %,
    - wysokość budynków realizowanych w ramach sieci infrastruktury technicznej – nie więcej niż 6,00 m,
    - geometria dachu – dach płaski o kącie nachylenia do 12°, pochyły, o kącie nachylenia połaci dachu do 45°;
  - b) w sytuacji realizacji budowli i urządzeń, produkcji i obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich na wydzielonych działkach budowlanych: intensywność zabudowy nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 1,2, powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 40%, powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie więcej niż 40%, minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 35, sposób realizacji miejsc do parkowania – naziemne miejsca do parkowania, garaże,

- c) wysokość budynków – nie więcej niż 12,00 m,
  - d) wysokość budowli i urządzeń – nie więcej niż 15,00 m, z zastrzeżeniem lit e,
  - e) wysokość wiat – nie więcej niż 10,00 m,
  - f) geometria dachu – dach płaski o kącie nachylenia do 12°, pochyły, o kącie nachylenia połaci dachu do 45°;
- 5) dopuszcza się wykorzystanie wyłącznie dróg wewnętrznych (dojazdowych do pól) dla oznakowania ścieżek rowerowych.

3. Zakaz realizacji budynków na terenach oznaczonych symbolami **2 R, 11 R, 17 R, 18 R**.

4. Zakaz realizacji obiektów budowlanych produkcji i obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych na terenach oznaczonych symbolami **4 R, 5 R, 6 R, 7 R, 9 R, 13 R, 14 R, 15 R, 16 R, 21 R**.

**§ 13.** 1. Wydziela się, na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi tereny, zieleni urządzonej i oznacza symbolami **1 ZP, 2 ZP, 3 ZP, 4 ZP**.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – zieleni urządzona;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) zabudowa sportu i rekreacji na terenie oznaczonym symbolem **3 ZP**,
  - b) zabudowa usługowa gastronomii, handlu, usług publicznych na terenie oznaczonym symbolem **3 ZP**,
  - c) terenowe urządzenia sportu i rekreacji,
  - d) zabudowa towarzysząca – budynki gospodarcze wyłącznie na terenie oznaczonym symbolem **3ZP**, wiaty;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,4,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni terenu, oznaczonego odpowiednio symbolami **1 ZP, 2 ZP, 4 ZP** – nie mniej niż 60%,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni terenu oznaczonego symbolem **3 ZP** – nie mniej niż 50%,
  - d) powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni terenu oznaczonego odpowiednio symbolami **1 ZP, 2 ZP, 4 ZP** – nie więcej niż 20%,
  - e) powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni terenu oznaczonego symbolem **3 ZP** – nie więcej niż 40%,
  - f) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 35,
  - g) wysokość budynków nie więcej niż 6,00 m,
  - h) geometria dachu – dach płaski o kącie nachylenia do 12°, pochyły o kącie nachylenia połaci dachu w przedziale 30° ÷ 45°.

**§ 14.** 1. Wydziela się, na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi teren cmentarza i oznacza symbolem **1 ZC**.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – cmentarz;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) zabudowa kultu religijnego, w szczególności kaplica cmentarna, dom przedpogrzebowy,
  - b) zabudowa towarzysząca: budynek administracji, budynki gospodarcze,

c) zabudowa usługowa w zakresie handlu związana z obsługą przeznaczenia podstawowego;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,2,
- b) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 20% powierzchni terenu cmentarza,
- c) udział powierzchniowy powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 10% powierzchni terenu cmentarza,
- d) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 35,
- e) sposób realizacji miejsc do parkowania – naziemne miejsca do parkowania,
- f) wysokość zabudowy – nie więcej niż 9,00 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne, z zastrzeżeniem dominant (wieży kaplicy),
- g) geometria dachu: dach płaski o kącie nachylenia do 12°, pochyły, o kącie nachylenia połaci dachu do 55°.

**§ 15. 1.** Wydziela się, na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi tereny wód powierzchniowych śródlądowych: płynących wraz z brzegami (rzeka Ostra), staw i oznacza symbolami **1 WS, 2 WS, 3 WS, 4 WS, 5 WS**.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, oznaczonych symbolami **1 WS, 2 WS, 3 WS, 4 WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny wód powierzchniowych śródlądowych płynących wraz z brzegami – rzeka Ostra;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – obiekty budowlane takie jak mosty, kładki, przystanie wodne;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów:
  - a) utrzymanie koryt wód powierzchniowych, śródlądowych – płynących, z dopuszczeniem ich przebudowy,
  - b) urządzenia wodne i hydrotechniczne.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, oznaczonego symbolem **5 WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren wód powierzchniowych śródlądowych – staw (wraz z brzegami, urządzeniami wodnymi);
- 2) przeznaczenie uzupełniające – obiekty budowlane takie jak kładki, przystanie wodne;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu – zachowanie stawu z dopuszczeniem jego przebudowy.

**§ 16. 1.** Wydziela się, na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi tereny dróg publicznych klasy G – główna i oznacza symbolami **1 KDG, 2 KDG, 3 KDG, 4 KDG**.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – drogi publiczne klasy G ÷ główna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) sieci infrastruktury technicznej, nie związane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu oraz z potrzebami zarządzania drogą,
  - b) urządzenia ochrony środowiska;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających dróg, zgodnie z § 34.

**§ 17. 1.** Wydziela się, na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi teren drogi publicznej klasy Z – zbiorcza i oznacza symbolem **1 KDZ**.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy Z – zbiorcza;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) sieci infrastruktury technicznej nie związane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu oraz z potrzebami zarządzania drogą,
  - b) urządzenia ochrony środowiska;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających drogi zgodnie z § 34.

**§ 18.** 1. Wydziela się, na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi tereny dróg publicznych klasy D – dojazdowa i oznacza symbolami **1 KDD, 2 KDD, 3 KDD, 4 KDD, 5 KDD, 6 KDD, 7 KDD**.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – drogi publiczne klasy D – dojazdowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – sieci infrastruktury technicznej nie związane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu oraz z potrzebami zarządzania drogą;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających dróg zgodnie z § 34.

**§ 19.** 1. Wydziela się, na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi tereny wydzielonych ciągów pieszo – jezdnych i oznacza symbolami **1 KX, 2 KX, 3 KX, 4 KX**.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – wydzielone ciągi pieszo – jezdne;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z § 34.

**§ 20.** 1. Wydziela się, na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi tereny infrastruktury kolejowej i oznacza symbolami **1 KK, 2 KK**.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren infrastruktury kolejowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) droga publiczna klasy Z – zbiorcza dla terenu **1 KK**,
  - b) istniejąca zabudowa mieszkaniowa dla terenu **2 KK**,
  - c) zabudowa usług publicznych,
  - d) zabudowa usługowa z zakresu usług handlu, gastronomii,
  - e) zabudowa towarzysząca: garaże, budynki gospodarcze, wiaty,
  - f) sieci infrastruktury technicznej nie związane z przeznaczeniem podstawowym;
- 3) zasady kształtowania oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:
  - a) intensywność zabudowy nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,6,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do działki budowlanej – nie mniej niż 10%,
  - c) powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie więcej niż 50%,
  - d) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 35,
  - e) sposób realizacji miejsc do parkowania – naziemne miejsca do parkowania, garaże,
  - f) wysokość budynków – nie więcej niż 12,00 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, gdzie ostatnia kondygnacja stanowi poddasze użytkowe, z zastrzeżeniem lit. g,
  - g) wysokość budynków garaży, gospodarczych, budynków związanych technologicznie z infrastrukturą techniczną bądź infrastrukturą kolejową – nie więcej niż 10,00 m,
  - h) geometria dachów – dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznym układzie połaci względem kalenicy dachu (z dopuszczeniem dachu o okapie uskokowym, wyłącznie o liniach okapów połaci dachu prostopadłych względem siebie), o kącie nachylenia połaci dachu w przedziale 30°÷ 45°,
  - i) dopuszcza się dachy płaskie o kącie nachylenia do 12° dla budynków, o których mowa w lit. g,

- j) zakaz stosowania dachu o kalenicy uskokowej,
- k) dopuszcza się stosowanie okien połaciowych, naczółków.

3. Ustala się granicę terenu zamkniętego ustalonego przez ministra właściwego do spraw transportu i oznacza na rysunku planu.

4. Granica terenu zamkniętego, o której mowa w ust. 3 obejmuje tereny oznaczone symbolami **1 KK** i **2 KK** w liniach rozgraniczających.

**§ 21.** 1. Wydziela się, na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi tereny dróg wewnętrznych i oznacza symbolami **1 KDW**, **2 KDW**, **3 KDW**, **4 KDW**, **5 KDW**, **6 KDW**, **7 KDW**, **8 KDW**, **9 KDW**, **10 KDW**.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) przeznaczenie podstawowe – drogi wewnętrzne;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających dróg, zgodnie z § 34.

**§ 22.** 1. Wydziela się, na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyki i oznacza symbolami **1 ITE**, **2 ITE**.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – infrastruktura techniczna – elektroenergetyka;
- 2) możliwość realizacji w ramach przynależnego zagospodarowania terenu:
  - a) sieci infrastruktury technicznej, innych niż wymienione w pkt. 1,
  - b) dojść, dojazdów,
  - c) zieleni izolacyjnej,
  - d) miejsc przeznaczonych do parkowania,
  - e) obiektów i urządzeń ochrony przeciwpożarowej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:
  - a) intensywność zabudowy nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,9,
  - b) powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie więcej niż 90%,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniej niż 1%,
  - d) minimalna liczba miejsc do parkowania, zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 35,
  - e) sposób realizacji miejsc do parkowania – naziemne miejsca do parkowania,
  - f) wysokość budynków nie więcej niż 6,00 m,
  - g) geometria dachu: dach płaski o kącie nachylenia do 12°, pochyły o kącie nachylenia połaci dachu do 45°.

### **Rozdział 3**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego, linie zabudowy, kolorystyka obiektów budowlanych**

**§ 23.** 1. Dla obszaru objętego planem, ustala się:

- 1) w zakresie sposobu usytuowania obiektów budowlanych, wyznacza się:
  - a) linie zabudowy nieprzekraczalne jako kontynuację historycznych linii zabudowy, tożsame z liniami rozgraniczającymi tereny dróg publicznych dojazdowych oznaczonych symbolami **1 KDD**, **2 KDD**, **7 KDD**, zgodnie z rysunkiem planu, liniami rozgraniczającymi tereny ciągów pieszo – jezdnych oznaczonych symbolami **1 KX**, **2 KX**, **3 KX**, **4 KX**, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) linie zabudowy nieprzekraczalne dla zabudowy w drugiej linii zabudowy – w odległości od 33,00 m do 94,00 m od linii zabudowy nieprzekraczalnych jako kontynuacji historycznych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscach wskazanych na rysunku planu obowiązują odległości: 45,00 m, 50,00 m, 60,00 m, 70,00 m, 90,00 m ww. linii zabudowy,



c) linie zabudowy nieprzekraczalne (od linii rozgraniczających tereny dróg), zgodnie z rysunkiem planu:

- w odległości 3,00 m, 8,00 m, 10,00 m liczonej od linii rozgraniczających tereny drogi publicznej klasy G – główna, oznaczonych symbolami **1 KDG, 2 KDG**,
- w odległości 8,00 m, liczonej od linii rozgraniczających tereny drogi publicznej klasy G – główna, oznaczonych symbolami **3 KDG, 4 KDG**,
- w odległości 6,00 m liczonej od linii rozgraniczających teren drogi publicznej klasy Z – zbiorcza, oznaczonej symbolem **1 KDZ**,
- w odległości 5,00 m, liczonej od linii rozgraniczających tereny dróg publicznych klasy D – dojazdowa, oznaczonych symbolem **KDD**, z zastrzeżeniem lit. a tiret pierwsze,
- w odległości 4,00 m, liczonej od linii rozgraniczających tereny dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolem **KDW**,
- w odległości 10,00 m, liczonej od linii rozgraniczających teren infrastruktury kolejowej, oznaczony symbolem **1 KK**,

d) linie zabudowy nieprzekraczalne, o których mowa w lit. a, nie obejmują elementów zagospodarowania znajdujących się pod powierzchnią terenu, gzymsów, okapów, elementów odwodnienia dachu, wykraczających na odległość nie większą niż 0,50 m,

e) linie zabudowy nieprzekraczalne, o których mowa w lit. b i c, nie obejmują:

- elementów zagospodarowania znajdujących się pod powierzchnią terenu lub których części wystają ponad poziom terenu nie więcej niż 0,50 m,
- zadaszeń wejść, wykraczających na odległość nie większą niż 1,50 m,
- gzymsów, okapów, elementów odwodnienia dachu, wykraczających na odległość nie większą niż 0,50 m,
- balkonów oraz schodów zewnętrznych wykraczających na odległość nie większą niż 1,80 m,
- podjazdów dla niepełnosprawnych,
- termoizolacji, z zastrzeżeniem rozdziału 5;

2) pomiędzy liniami zabudowy nieprzekraczalnymi, a liniami rozgraniczającymi dróg, dopuszcza się realizację przynależnego zagospodarowania terenu, z wyłączeniem budynków.

2. Dopuszcza się sytuowanie budynków zwróconych ścianą pełną w odległości 1,50 m od granicy lub w granicy tej działki budowlanej.

3. Dla terenów objętych planem w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych, ustala się:

- 1) stosowanie bieli oraz barw o niskich stopniach nasycenia: beży, żółci;
- 2) stosowanie dla pokryć dachowych barw o wysokich stopniach nasycenia: czerwonej, brązowej.

4. Dopuszcza się na terenie oznaczonym symbolem **1 PU** dla systemów elewacyjnych w nowych technologiach, stosowanie odcieni metalizowanych w barwach srebra i miedzi.

#### **Rozdział 4**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania krajobrazu**

§ 24. 1. Dla obszaru objętego planem, ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, w tym łączności publicznej, dróg publicznych, z zastrzeżeniem pkt. 2 i pkt. 3;
- 2) zakaz lokalizacji:
  - a) składowisk odpadów,
  - b) zakładów stwarzających zagrożenia dla życia i zdrowia ludzi;
- 3) zakaz zbierania odpadów lub ich przetwarzania, z zastrzeżeniem pkt. 4;

- 4) w zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem, nakazuje się:
- hermetyzację procesów produkcyjnych,
  - hermetyzację magazynowania pasz i załadunku do silosów zbożowych,
  - w systemie wentylacji pomieszczeń inwentarskich i magazynowych stosowanie urządzeń eliminujących odory, w szczególności biofiltry, filtry odorów, wentylację z recyrkulacją,
  - magazynowanie pomiotu (odchodów zwierzęcych) w pomieszczeniach magazynowych;
- 5) w zakresie ochrony wód podziemnych przed zanieczyszczeniem dopuszcza się zagospodarowanie nie oczyszczonych wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej, w tym poprzez retencję;
- 6) w zakresie ochrony przed hałasem – ustala się rodzaje terenów w rozumieniu przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska, dla których mają zastosowanie przepisy ustawy Prawo ochrony środowiska w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu określonych wskaźnikami hałasu:
- tereny z podstawowym przeznaczeniem dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolem **MW**, jak dla terenów faktycznie zagospodarowanych „pod zabudowę mieszkaniową”,
  - tereny z podstawowym przeznaczeniem dla zabudowy mieszkaniowo (jednorodzinnej) – usługowej, oznaczone symbolami **MNU**, jak dla terenów faktycznie zagospodarowanych „na cele mieszkaniowo – usługowe”,
  - teren z podstawowym przeznaczeniem dla zabudowy usług publicznych, oznaczony symbolem **4 UP**, jak „pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”,
  - tereny z podstawowym przeznaczeniem dla sportu i rekreacji, oznaczone symbolem **US**, jak dla terenów faktycznie zagospodarowanych „na cele rekreacyjno – wypoczynkowe”,
  - tereny z podstawowym przeznaczeniem dla zabudowy usługowej, oznaczone symbolami **U**, w sytuacji realizacji odpowiednio funkcji mieszkaniowej (w ramach przeznaczenia uzupełniającego), jak dla terenów faktycznie zagospodarowanych „na cele mieszkaniowo – usługowe”,
  - tereny z podstawowym przeznaczeniem dla zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych jak dla terenów faktycznie zagospodarowanych „na cele mieszkaniowo – usługowe”;
- 7) forma ochrony przyrody, ustanowiona i chroniona na mocy przepisów ustawy o ochronie przyrody, zgodnie z poniższym wykazem:

| Forma ochrony   | Lokalizacja                                                                                | Nr rejestru | Obowiązująca podstawa prawna                                     | Opis                                     |
|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| pomnik przyrody | Teren boiska sportowego przy skrzyżowaniu ulic Pszennej, Wojska Polskiego i Alei Schumana. | 880         | Dz. U. Woj. Opolskiego z dnia 10 stycznia 2007 r., Nr 1, poz. 1. | Lipa drobnolistna – <i>Tilia cordata</i> |

- 8) dla pomnika przyrody, o którym mowa w ust. 7 ma zastosowanie uchwała Rady Miejskiej w Kietrze Nr II/5/2006 z dnia 6 grudnia 2006 r. w sprawie ustanowienia pomnika przyrody drzewa rosnącego w Pilszczu.

2. Dla terenów objętych planem, ustala się maksymalną wysokość zabudowy nie więcej niż 15,00 m, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej i wieży kościoła parafialnego p.w. Wniebowzięcia Najświętszej Maryi Panny oraz z zastrzeżeniem ustaleń planu w zakresie wysokości dla poszczególnych terenów zawartych w Rozdziale 2, a także z zastrzeżeniem § 36 ust. 1 pkt 7.

## Rozdział 5

### Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

§ 25. 1. W obszarze objętym planem, zabytek – stanowisko archeologiczne wpisane do rejestru zabytków archeologicznych, chronione na mocy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, zostało oznaczone na rysunku planu, zgodnie z poniższym wykazem:

| L.p. | Nr obszaru | Nr stanowiska w miejscowości | Nr stanowiska na obszarze | Funkcja obiektu | Kultura  | Bliższa chronologia | Nr rejestru |
|------|------------|------------------------------|---------------------------|-----------------|----------|---------------------|-------------|
| 1    | 104 – 37   | 28                           | 20                        | osada           |          | neolit              | A-26/2004   |
|      |            |                              |                           | osada           | łużycka  | epoka brązu         |             |
|      |            |                              |                           | śląd osadnictwa | lateńska | okres lateński      |             |
|      |            |                              |                           | śląd osadnictwa |          | późne średniowiecze |             |

2. W obszarze objętym planem, dla ochrony zabytków – stanowisk archeologicznych o określonej lokalizacji (nie wpisanych do rejestru zabytków archeologicznych), uwzględnionych na rysunku planu, ustala się granice strefy „OW” obserwacji archeologicznych.

3. Granice strefy, o której mowa w ust. 2, pokrywają się każdorazowo z granicami stanowisk archeologicznych o określonej lokalizacji i obejmują każdorazowo obszar, w którym mieści się stanowisko archeologiczne o określonej lokalizacji, zgodnie z poniższym wykazem:

| Poz. | Nr obszaru | Nr stanowiska w miejscowości | Nr stanowiska na obszarze | Funkcja obiektu          | Kultura  | Bliższa chronologia |
|------|------------|------------------------------|---------------------------|--------------------------|----------|---------------------|
| 1.   | 103 – 37   | 11                           | 91                        | cmentarzysko szkieletowe |          | nieokreślona        |
| 2.   | 103 – 37   | 101                          | 140                       | śląd osadnictwa          |          | prahistoria         |
| 3.   | 104 – 37   | 27                           | 19                        | osada                    | łużycka  | epoka brązu         |
|      |            |                              |                           | śląd osadnictwa          | lateńska | okres lateński      |
|      |            |                              |                           | osada                    |          | prahistoria         |
|      |            |                              |                           | śląd osadnictwa          |          | późne średniowiecze |
| 4.   | 104 – 37   | 48                           | 40                        | śląd osadnictwa          | lateńska | okres lateński      |
|      |            |                              |                           | śląd osadnictwa          |          | prahistoria         |

4. W obszarze objętym planem uwzględnia się zabytki – stanowiska archeologiczne o lokalizacji nieokreślonej lub lokalizacji bliżej nieokreślonej (nie wpisane do rejestru zabytków archeologicznych), oznaczone na rysunku planu, zgodnie z poniższym wykazem:

| L.p. | Nr obszaru | Nr stanowiska w miejscowości | Nr stanowiska na obszarze | Funkcja obiektu | Kultura   | Bliższa chronologia       |
|------|------------|------------------------------|---------------------------|-----------------|-----------|---------------------------|
| 1.   | 104 – 37   | 1                            | 1                         | skarby          | unietycka | wczesny okres epoki brązu |
| 2.   | 104 – 37   | 3                            | 2                         | śląd osadnictwa | łużycka   | neolit                    |
|      |            |                              |                           | śląd osadnictwa |           | epoka brązu               |
| 3.   | 104 – 37   | 4                            | 3                         | śląd osadnictwa |           | neolit                    |
| 4.   | 104 – 37   | 5                            | 4                         | osada           | lateńska  | okres lateński            |
| 5.   | 104 – 37   | 6                            | 5                         | śląd osadnictwa |           | neolit                    |
| 6.   | 104 – 37   | 7                            | 6                         | śląd osadnictwa |           | neolit                    |
| 7.   | 104 – 37   | 8                            | 7                         | śląd osadnictwa |           | neolit                    |
| 8.   | 104 – 37   | 9                            | 8                         | śląd osadnictwa |           | okres rzymski             |
| 9.   | 104 – 37   | 10                           | 9                         | śląd osadnictwa |           | neolit                    |
| 10.  | 104 – 37   | 12                           | 10                        | śląd osadnictwa |           | neolit                    |
| 11.  | 104 – 37   | 13                           | 11                        | śląd osadnictwa |           | nieokreślona              |
| 12.  | 104 – 37   | 14                           | 12                        | śląd osadnictwa |           | neolit                    |
| 13.  | 104 – 37   | 15                           | 13                        | osada           |           | późne średniowiecze       |
| 14.  | 104 – 37   | 16                           | 14                        | osada?          | lateńska  | okres lateński            |
| 15.  | 104 – 37   | 17                           | 15                        | śląd osadnictwa |           | paleolit?                 |

|     |          |    |    |                 |            |                |
|-----|----------|----|----|-----------------|------------|----------------|
| 16. | 104 – 37 | 18 | 16 | śląd osadnictwa | lateńska   | okres lateński |
|     |          |    |    | śląd osadnictwa | przeworska | okres rzymski  |
| 17. | 104 – 37 | 19 | 17 | skarb monet     |            | XVII w.        |

5. Ochrona stanowisk archeologicznych, o których mowa w ust. 3 i 4, w szczególności polega na umożliwieniu każdorazowo udokumentowania i zabezpieczenia stanowiska archeologicznego w sytuacji prowadzenia robót budowlanych w granicach strefy.

§ 26. 1. W obszarze objętym planem, obszar i obiekt – zabytki wpisane do rejestru zabytków województwa opolskiego, chronione są na mocy przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami – zostały oznaczone na rysunku planu, zgodnie z poniższym wykazem:

| L.p. | Miejscowość | Obszar, obiekt, zgodnie z decyzją o wpisie do rejestru                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Data powstania      | Nr decyzji o wpisie do rejestru                |
|------|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|------------------------------------------------|
| 1.   | Pilszcz     | zespół urbanistyczny, na który składają się: zabudowa wsi z końca XVIII w. i początku XIX w., stanowiąca do 1945 r. zwarty zespół zagród, sposób rozmieszczenia zabudowy: zgrupowania wzdłuż równoległych do siebie ulic i strumienia płynącego po środku. Domy ustawione szczytowo ujmujące wraz z zabudowaniami gospodarczymi zamknięte dziedzińce oddzielone od ulic murami z bramami wjazdowymi, lamusy usytuowane poza obrębem dziedzińców na działkach wzdłuż ulic. | XVIII/XIX w.        | 795/64<br>z 13.04.1964 r.                      |
| 2.   | Pilszcz     | kościół parafialny p.w. Wniebowzięcia Najświętszej Maryi Panny                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 1593 r.,<br>1777 r. | 47/48 z 25.11.1948 r.<br>99/48 z 25.11.1948 r. |

2. W obszarze objętym planem ustala się obiekty o wartościach zabytkowych chronione prawem miejscowym:

| L.p. | Miejscowość | obiekt                                                                                                             | okres budowy    | adres                  |
|------|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|------------------------|
| 1.   | Pilszcz     | kapliczka murowana                                                                                                 | 1 połowa XIX w. | ul. Krasickiego 2      |
| 2.   | Pilszcz     | kapliczka murowana                                                                                                 | koniec XIX w.   | ul. Wojska Polskiego 2 |
| 3.   | Pilszcz     | kapliczka murowana                                                                                                 | koniec XIX w.   | ul. Kolejowa           |
| 4.   | Pilszcz     | kapliczka                                                                                                          | koniec XIX w.   | ul. Owsiana            |
| 5.   | Pilszcz     | dom mieszkalny murowany                                                                                            | około 1880 r.   | ul. Krasickiego 2      |
| 6.   | Pilszcz     | dom mieszkalny murowany                                                                                            | około 1880 r.   | ul. Krasickiego 3      |
| 7.   | Pilszcz     | dom mieszkalny murowany                                                                                            |                 | ul. Krasickiego 6      |
| 8.   | Pilszcz     | dom mieszkalny murowany                                                                                            |                 | ul. Krasickiego 12     |
| 9.   | Pilszcz     | zachowany fragment zagrody – dom mieszkalny murowany                                                               |                 | ul. Krasickiego 34     |
| 10.  | Pilszcz     | dawna szkoła                                                                                                       | koniec XIX w.   | ul. Owsiana 3          |
| 11.  | Pilszcz     | zagroda (dom mieszkalny gospodarza i dom mieszkalny – wyłomek, brama wjazdowa do zagrody, zabudowania gospodarcze) | 1893 r.         | ul. Owsiana 5          |
| 12.  | Pilszcz     | dom mieszkalny                                                                                                     | połowa XIX w.   | ul. Owsiana 9          |

|     |         |                                                                                                                             |                 |                         |
|-----|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-------------------------|
|     |         | murowany                                                                                                                    |                 |                         |
| 13. | Pilszcz | dom mieszkalny<br>murowany                                                                                                  | 1880 r.         | ul. Owsiana 29          |
| 14. |         | dom mieszkalny<br>murowany                                                                                                  | połowa XIX w.   | ul. Owsiana 30a         |
| 15. | Pilszcz | dom mieszkalny<br>murowany                                                                                                  | początek XIX w. | ul. Owsiana 36          |
| 16. | Pilszcz | parnik do ziemniaków                                                                                                        | XIX w.          | ul. Owsiana 33          |
| 17. | Pilszcz | spichlerz murowany                                                                                                          | 1 połowa XIX w. | ul. Pszenna 7           |
| 18. | Pilszcz | zachowany fragment<br>zagrody (dom mieszkalny<br>gospodarza i dom<br>mieszkalny – wyłomek)                                  | XVIII/XIX w.    | ul. Pszenna 21/22       |
| 19. | Pilszcz | dom mieszkalny<br>murowany                                                                                                  |                 | ul. Pszenna 35          |
| 20. | Pilszcz | dom mieszkalny<br>murowany                                                                                                  | 1 połowa XIX w. | ul. Wojska Polskiego 5  |
| 21. | Pilszcz | zachowany fragment<br>zagrody (dom mieszkalny<br>gospodarza i dom<br>mieszkalny – wyłomek,<br>brama wjazdowa do<br>zagrody) |                 | ul. Wojska Polskiego 19 |
| 22. | Pilszcz | spichlerz drewniany                                                                                                         | początek XIX w. | ul. Wojska Polskiego 20 |
| 23. | Pilszcz | dom mieszkalny,<br>murowany                                                                                                 | 1880 r.         | ul. Wojska Polskiego 21 |
| 24. | Pilszcz | dom mieszkalny,<br>murowany                                                                                                 | 1880 r.         | ul. Wojska Polskiego 24 |
| 25. | Pilszcz | dom mieszkalny,<br>murowany                                                                                                 | połowa XIX w.   | ul. Wojska Polskiego 27 |
| 26. | Pilszcz | budynek dworca PKP                                                                                                          | 1909 r.         | ul. Kolejowa            |
| 27. | Pilszcz | cmentarz                                                                                                                    | początek XX w.  |                         |

3. Dla obiektów o wartościach zabytkowych, o których mowa w ust. 2 ustala się:

- 1) zachowanie gabarytów budynków, w tym wysokości, kątów nachylenia połaci dachów, szerokości elewacji frontowych;
- 2) zachowanie wyglądu elewacji budynków, w tym podziałów architektonicznych, rytmu i wielkości otworów okiennych i drzwiowych;
- 3) zachowanie elementów wykończenia, w szczególności elementów detalu architektonicznego, stolarki okiennej pochodzącej z okresu budowy (o którym mowa w ust. 2), lub odtworzonej później na wzór stolarki z okresu budowy, z dopuszczeniem wymiany stolarki okiennej i drzwiowej, z zastrzeżeniem pkt. 4, 5 i 6;
- 4) zakaz stosowania okien bezpodziałowych i asymetrycznych oraz okien jednoskrzydłowych z markowanymi szprosami, z wyłączeniem okien połaciowych;
- 5) zakaz stosowania, na elewacji budynków, okładzin i paneli okładzinowych;
- 6) zakaz termoizolacji budynków z elementami detalu architektonicznego, z zastrzeżeniem pkt 7;
- 7) dopuszcza się zdjęcie elementów detalu architektonicznego na czas prowadzenia termoizolacji budynku i ponowne zamontowanie w pierwotnym miejscu lub odtworzenie ww. elementów detalu architektonicznego;
- 8) dopuszcza się realizację okien połaciowych, wyłącznie w osiach istniejących otworów okiennych, zadaszeń nad wejściami do budynków,

- 9) dopuszcza się umieszczanie oświetlenia na elewacjach, podkreślającego walory architektoniczne budynków;
- 10) dopuszcza się przebudowę oraz rozbudowę budynków o elementy związane z udostępnieniem wyższych kondygnacji dla osób niepełnosprawnych, z wyłączeniem elewacji frontowej;
- 11) zakaz umieszczania klimatyzatorów oraz anten na elewacji frontowej budynku;
- 12) nakaz stosowania dachówki ceramicznej, tynku gładkiego;
- 13) zachowanie układu kompozycyjnego alei cmentarza (l.p. 27 w ust. 2) wraz z ogrodzeniem i bramą wejściową na cmentarz oraz kaplicą cmentarną i krzyżem kamiennym na postumencie, usytuowanych na osi alei biegnącej od bramy wejściowej, a także wraz ze znajdującym się w północno – wschodnim narożniku cmentarza, pomnikiem nagrobnym z płaskorzeźbami z roku 1940;
- 14) zachowanie kapliczek (l.p. 1, 2, 3 i 4 w ust. 2) – formy architektonicznej, w tym wysokości, kształtu i kątów nachylenia połaci dachu, detalu architektonicznego.

§ 27. 1. Ustala się granice i obszary strefy „A” ochrony konserwatorskiej, oznaczone na rysunku planu, obejmującej 2 obszary (oznaczone symbolami A1 i A2), zgodnie z rysunkiem planu (w których zachowane elementy dawnego układu osadniczego Pilszcza stanowią ważne materialne świadectwo historii):

- 1) obszar oznaczony symbolem A1, stanowiący tereny oznaczone symbolami **5 UP, 15 MNU** (obszar obejmujący, w szczególności kościół parafialny pod wezwaniem Wniebowzięcia Najświętszej Maryi Panny z plebanią oraz sąsiadującą z nim zagrodę przy ul. Owsianej 5);
- 2) obszar oznaczony symbolem A2, stanowiący tereny oznaczone symbolami **24 RM, 25 RM, 26 RM, 26 MNU, 31 MNU** (obszar obejmujący elementy dawnego układu zagród, w szczególności budynki mieszkalne przy ul. Wojska Polskiego).

2. W obszarach, objętych strefą „A” ochrony konserwatorskiej, obowiązuje zagospodarowanie zgodnie z ustalonym przeznaczeniem oraz zasadami kształtowania zabudowy i wskaźnikami zagospodarowania terenów (położonych w ww. obszarach), zawartymi odpowiednio w rozdziale 2, dla poszczególnych terenów oraz innymi ustaleniami zawartymi w niniejszej uchwale, dotyczącymi tychże terenów, z zastrzeżeniem ust.3.

3. Dla strefy „A” ochrony konserwatorskiej, z zastrzeżeniem ochrony obiektów i obszaru na mocy przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, o których mowa w § 26 ust. 1 oraz ochrony obiektów na mocy niniejszego planu, o których mowa w § 26 ust. 2, ustala się:

- 1) w obszarze, o którym mowa w ust. 1 pkt 1 obowiązuje:
  - a) nowe budynki winny mieć ścianę szczytową zwróconą w kierunku zachodniej granicy obszaru A1, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dla budynków sytuowanych pomiędzy linią zabudowy nieprzekraczalną i linią zabudowy nieprzekraczalną dla zabudowy w drugiej linii zabudowy nie obowiązuje warunek, o którym mowa w lit. a,
  - c) nowe budynki mieszkalne winny mieć wyłącznie dwie kondygnacje nadziemne, gdzie druga stanowi poddasze użytkowe;
- 2) w obszarze, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 obowiązuje:
  - a) nowe budynki winny mieć ścianę szczytową zwróconą w kierunku wschodniej granicy obszaru A2, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dla budynków sytuowanych pomiędzy linią zabudowy nieprzekraczalną dla zabudowy w drugiej linii zabudowy i linią zabudowy nieprzekraczalną nie obowiązuje warunek, o którym mowa w lit. a,
  - c) nowe budynki mieszkalne, lub mieszkalne z usługami nieuciążliwymi, lub nowe budynki mieszkalne w zabudowie zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych winny mieć wyłącznie trzy kondygnacje, gdzie trzecia stanowi poddasze użytkowe;
- 3) zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej szeregowej;
- 4) zakaz umieszczania klimatyzatorów, anten, na frontowej elewacji budynku;
- 5) nakaz stosowania dachówki ceramicznej, tynku gładkiego;

- 6) zakaz stosowania na elewacji budynków okładzin i paneli okładzinowych;
- 7) zakaz sytuowania obiektów budowlanych z blachy lub tworzyw sztucznych.

**§ 28.** 1. Ustala się granice i obszary strefy „B” ochrony konserwatorskiej, oznaczone na rysunku planu, obejmującej 6 obszarów (oznaczonych symbolami B1 ÷ B6), zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) obszar oznaczony symbolem B1 stanowiący tereny w północno – zachodniej części obszaru objętego planem, po obu stronach ulicy Pszennej (obszar obejmujący elementy dawnego układu osadniczego, zachowane w stosunkowo dobrym stanie – istniejącą zabudowę przy ul. Pszennej od nr 21 do nr 33 w tym jako pozostałość po zagrodach, tworzących pierwotnie zwartą pierzeję);
- 2) obszar oznaczony symbolem B2 obejmujący tereny pomiędzy terenem oznaczonym symbolem **3 KDW**, a terenem oznaczonym symbolem **2 WS**, ograniczony od południa terenem oznaczonym symbolem **3 KDD**, od północy terenem oznaczonym symbolem **1 KDG** (obszar obejmujący elementy dawnego układu osadniczego, zachowane w dobrym stanie – od głównego elementu kompozycyjnego – rzeki Ostra – na wschód, z równoległą, do przepływającej wody, ul. Owsianą, fragmentem pierwotnych przedogródków, w planie ustalonym jako teren upraw ogrodniczych i sadów oraz fragmentem pierwotnego ciągu pieszego biegnącego wzdłuż zabudowy zagrodowej, w planie ustalonym jako ciąg pieszo – jezdny, a także obejmujący istniejącą zabudowę przy ul. Owsianej od nr 2 do nr 33 – pozostałość po zagrodach tworzących pierwotnie zwartą pierzeję);
- 3) obszar oznaczony symbolem B3 stanowiący teren oznaczony symbolem **1 ZC** (obszar obejmujący teren cmentarza);
- 4) obszar oznaczony symbolem B4 stanowiący teren oznaczony symbolem **2 KK** oraz fragment terenu oznaczonego **1 KK** (obszar obejmujący budynek dworca PKP wraz z otoczeniem);
- 5) obszar oznaczony symbolem B5 obejmujący tereny pomiędzy terenem oznaczonym w planie symbolem **5 KDW**, a terenami oznaczonymi symbolami **4 KX**, **3 WS**, **7 KDD**, ograniczony od północy terenem oznaczonym symbolem **3 KDD**, od południa terenem oznaczonym symbolem **36 MNU** (obszar obejmujący elementy dawnego układu osadniczego, zachowane w dobrym stanie – we fragmencie od głównego elementu kompozycyjnego – rzeki Ostra – na wschód – istniejącą zabudowę przy ul. Krasickiego od nr 1 do nr 30a, od nr 51 do nr 63 – pozostałość po zagrodach tworzących pierwotnie zwartą pierzeję, obejmujący fragment pierwotnego ciągu pieszego biegnącego wzdłuż zabudowy zagrodowej, w planie ustalonego jako ciąg pieszo – jezdny);
- 6) obszar oznaczony symbolem B6 stanowiący teren oznaczony symbolem **42 MNU** (obszar obejmujący w szczególności szereg jednorodnych budynków w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, powstały około 1935r.).

2. W obszarach, objętych strefą „B” ochrony konserwatorskiej, obowiązuje zagospodarowanie zgodnie z ustalonym przeznaczeniem oraz zasadami kształtowania zabudowy i wskaźnikami zagospodarowania terenów (położonych w ww. obszarach), zawartymi odpowiednio w rozdziale 2 dla poszczególnych terenów, z zastrzeżeniem ust. 3.

3. Dla strefy „B”, ustala się, z zastrzeżeniem ochrony obszaru na mocy przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, o którym mowa w § 26 ust. 1, oraz ochrony obiektów na mocy niniejszego planu, o których mowa w § 26 ust. 2:

- 1) w stosunku do istniejących budynków mieszkalnych (pozostałości po zagrodach tworzących zwartą pierzeję) – zachowanie: bryły, wysokości, kątów nachylenia połaci dachów, szerokości elewacji frontowych, podziałów architektonicznych, rytmu otworów okiennych i drzwiowych w elewacjach frontowych, z dopuszczeniami:
  - a) przebudowy, a także rozbudowy w głąb działki,
  - b) w sytuacji rozbudowy w miejscu budynków gospodarczych, zachowanie wysokości, geometrii dachu jak na rozebranych budynkach gospodarczych,
  - c) termomodernizacji, z zastrzeżeniem zdjęcia elementów detalu architektonicznego na czas prowadzenia termoizolacji budynku i ponowne zamontowanie w pierwotnym miejscu lub odtworzenie ww. elementów detalu architektonicznego,

- d) przebudowy wnek okiennych na drzwiowe w parterach budynków;
- 2) nowe budynki mieszkalne, lub mieszkalne z usługami nieuciążliwymi w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – usługowej lub nowe budynki mieszkalne w zabudowie zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, winny być sytuowane przy uwzględnieniu linii zabudowy nieprzekraczalnej jako kontynuacji historycznej linii zabudowy lub przy uwzględnieniu linii zabudowy nieprzekraczalnej dla zabudowy w drugiej linii zabudowy (odpowiednio) i linii zabudowy nieprzekraczalnej;
  - 3) nowe budynki winny mieć ścianę szczytową zwróconą w kierunku zachodniej lub wschodniej granicy strefy „B (1 – 5)”, z zastrzeżeniem pkt. 4;
  - 4) dla budynków sytuowanych pomiędzy liniami zabudowy nieprzekraczalnymi i liniami zabudowy nieprzekraczalnymi dla zabudowy w drugiej linii zabudowy nie obowiązuje warunek, o którym mowa w pkt. 3;
  - 5) nowe budynki mieszkalne winny mieć wyłącznie dwie kondygnacje nadziemne, gdzie druga stanowi poddasze użytkowe;
  - 6) zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej szeregowej;
  - 7) zakaz umieszczania klimatyzatorów, anten, na frontowej elewacji budynku;
  - 8) nakaz stosowania dachówki ceramicznej;
  - 9) zakaz stosowania na elewacji budynków okładzin i paneli okładzinowych.

**§ 29.** 1. Ustala się granicę i obszar strefy „E” ochrony konserwatorskiej (ekspozycji krajobrazu) oznaczonej na rysunku planu, obejmującej obszar, którego głównym elementem kompozycyjnym jest rzeka Ostra wraz z dwiema równoległymi do przepływającej wody drogami – ul. Krasickiego, (na wschód od rzeki Ostra), ul. Pszenną, ul. Wojska Polskiego (na zachód od rzeki Ostra), ograniczony od północy terenem oznaczonym symbolem **1 KDG** (ul. Owsiana), od południa terenem oznaczonym symbolem **7 KDD** (ul. Krasickiego), od zachodu ograniczony pierwotnymi ciągami pieszymi biegnącymi wzdłuż zabudowy zagrodowej, w planie ustalonymi jako ciągi pieszo – jezdne, oznaczonymi symbolami **1 KX** i **3 KX**, od wschodu ograniczony rzeką Ostra, we fragmencie ul. Pszenną i pierwotnym ciągiem pieszym biegnącym wzdłuż zabudowy zagrodowej, w planie ustalonym jako ciąg pieszo – jezdny, oznaczony symbolem **4 KX**.

2. Dla strefy „E” ustala się, z zastrzeżeniem ochrony obszaru na mocy przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, o którym mowa w § 26 ust. 1, oraz ochrony obiektów na mocy niniejszego planu, o których mowa w § 26 ust. 2:

- 1) zakaz realizacji nowych budynków, budowli i urządzeń rolniczych;
- 2) dla istniejącej zabudowy dopuszcza się przebudowę, nadbudowę.

## **Rozdział 6**

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

**§ 30.** 1. W obszarze objętym planem ustala się obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Obszary przestrzeni publicznych, o których mowa w ust. 1, oznaczone na rysunku planu, stanowią tereny oznaczone symbolami **1 US**, **3 US**, **1 ZP**, **2 ZP**, **4 UP**, **5 UP**.

3. Ustala się zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych – wyposażenie w obiekty i urządzenia ułatwiające poruszanie się osobom niepełnosprawnym (w szczególności rozwiązania jednopoziomowe, pochylnie).

4. W granicach obszarów przestrzeni publicznych, o których mowa w ust. 2, oraz w granicach pozostałych wydzielonych terenów zabudowy dopuszcza się obiekty budowlane, w szczególności pawilony wystawowe, pawilony sprzedaży ulicznej, przekrycia namiotowe, urządzenia rozrywkowe, związane z krótkoterminowymi wydarzeniami, wyłącznie na czas trwania każdorazowo, krótkoterminowego wydarzenia.



## **Rozdział 7**

### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów**

**§ 31.** 1. Obszar objęty planem jest położony w całości w zasięgu Jednolitej Części Wód Podziemnych nr 140 – ochronę wód podziemnych uwzględniają ustalenia, o których mowa w § 24 ust. 1 pkt 5.

2. W obszarze objętym planem nie występują ustanowione strefy ochronne ujęć wody ani obszary ochronne zbiorników śródlądowych.

## **Rozdział 8**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

**§ 32.** 1. W przypadku przystąpienia do scalania i podziału nieruchomości, ustala się, z zastrzeżeniem ust. 2:

- 1) powierzchnię działki dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>, szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,00 m oraz kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale  $45^{\circ} \div 135^{\circ}$ ;
- 2) powierzchnię działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej nie mniejszą niż 200 m<sup>2</sup>, szerokość frontu działki nie mniejszą niż 6,00 m oraz kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale  $45^{\circ} \div 135^{\circ}$ ;
- 3) powierzchnię działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej nie mniejszą niż 400 m<sup>2</sup>, szerokość frontu działki nie mniejszą niż 14,00 m oraz kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale  $45^{\circ} \div 135^{\circ}$ ;
- 4) powierzchnię działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej nie mniejszą niż 600 m<sup>2</sup>, szerokość frontu działki nie mniejszą niż 18,00 m oraz kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale  $45^{\circ} \div 135^{\circ}$ ;
- 5) powierzchnię działki dla zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów nie mniejszą niż 1500 m<sup>2</sup>, szerokość frontu działki nie mniejszą niż 40,00 m oraz kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale  $45^{\circ} \div 135^{\circ}$ ;
- 6) powierzchnię działki dla zabudowy usługowej i pozostałej zabudowy nie mniejszą niż 800 m<sup>2</sup>, szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,00 m oraz kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale  $45^{\circ} \div 135^{\circ}$ .

2. Dla działki z przeznaczeniem dla infrastruktury technicznej, ustala się minimalną powierzchnię działki nie mniejszą niż 1 m<sup>2</sup>, szerokość frontu działki nie mniejszą niż 1,00 m oraz kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale  $45^{\circ} \div 135^{\circ}$ .

## **Rozdział 9**

### **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

**§ 33.** 1. W obszarze objętych planem, ustala się zakaz realizacji elektrowni wiatrowych.

2. W obszarze objętym planem zostały uwzględnione pasy izolujące teren cmentarza oznaczonego symbolem **1 ZC** o szerokości 50,00 m i 150,00 m (liczonej od linii rozgraniczających teren cmentarza), w których mają zastosowanie przepisy ustawy o cmentarzach i chowaniu zmarłych, w tym ustanowione na podstawie delegacji zawartej w ww. ustawie i oznaczone na rysunku planu.

3. Gospodarka odpadami winna być prowadzona w sposób zgodny z przepisami o odpadach, o ochronie środowiska oraz utrzymaniu czystości i porządku, obowiązującymi w gminie.

4. Do czasu zagospodarowania terenów, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, zgodnie z przeznaczeniem i zasadami ustalonymi w przepisach niniejszej uchwały, dopuszcza się w stosunku do istniejącej zabudowy, użytkowanej i zagospodarowanej inaczej niż to wynika z ustalonego w planie przeznaczenia terenu, na którym są usytuowane – roboty budowlane (zgodnie z ustaleniami planu, w szczególności z zasadami kształtowania zabudowy oraz wskaźnikami zagospodarowania terenu ustalonymi dla rodzaju terenu, na którym zabudowa znajduje się), z zastrzeżeniami:

- 1) dopuszcza się, dla zabudowy istniejącej, usytuowanej pomiędzy linią rozgraniczającą drogi, a nieprzekraczalną linią zabudowy przebudowę, nadbudowę;
- 2) dopuszcza się, w stosunku do budynków istniejących, zachowanie geometrii dachu i wysokości innej niż ustalona w ramach zasad kształtowania zabudowy dla rodzaju terenu, na którym budynek znajduje się.

## Rozdział 10

### Zasady modernizacji, rozbudowy, budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 34. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów, w obszarze objętym planem, poprzez ustalone: drogi publiczne, drogi wewnętrzne, wydzielone ciągi pieszo – jezdne oraz poprzez komunikację wewnętrzną odpowiednio, powiązane z zewnętrznym układem dróg publicznych.

2. Ustala się szerokość dróg publicznych, w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) drogi publicznej klasy G – główna (droga wojewódzka nr 420), oznaczonej symbolami:
  - a) **1 KDG** – od 20,00 m do 25,00 m, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających – 25,00 m,
  - b) **2 KDG** – od 11,40 m do 25,00 m, z zastrzeżeniem lokalnych przewężeń, spowodowanych istniejącym zagospodarowaniem (w ramach zespołu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków województwa opolskiego), ustalonymi liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających – 12,00 m,
  - c) **3 KDG** – od 12,50 m do 25,00 m, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających – 25,00 m;
- 2) drogi publicznej klasy G – główna (obwodnica miejscowości Pilszcz), oznaczonej symbolem **4 KDG** – 25,00 m;
- 3) drogi publicznej klasy Z – zbiorcza, oznaczonej symbolem **1 KDZ** – od 20,00 m do 30,00 m, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających – 20,00 m;
- 4) drogi publicznej klasy D – dojazdowa, oznaczonej symbolem **1 KDD** – od 10,80 m do 16,20 m, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających – 13,50 m;
- 5) drogi publicznej klasy D – dojazdowa, oznaczonej symbolem **2 KDD** – od 10,00 m do 18,50 m, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających – 10,00 m;
- 6) drogi publicznej klasy D – dojazdowa, oznaczonej symbolem **3 KDD** – od 10,00 m do 17,80 m, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających – 10,00 m;
- 7) drogi publicznej klasy D – dojazdowa, oznaczonej symbolem **4 KDD** – od 10,00 m do 26,50 m, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających – 10,00 m;
- 8) drogi publicznej klasy D – dojazdowa, oznaczonej symbolem **5 KDD** – od 10,00 m do 21,00 m, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających – 10,00 m;
- 9) drogi publicznej klasy D – dojazdowa, oznaczonej symbolem **6 KDD** – od 10,00 m do 16,00 m, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających – 10,00 m;
- 10) drogi publicznej klasy D – dojazdowa, oznaczonej symbolem **7 KDD** – od 10,00 m do 20,00 m, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających – 10,00 m.

3. Ustala się szerokość dróg wewnętrznych w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem **1 KDW** – od 7,00 m do 20,00m, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość 7,00 m;
- 2) drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem **2 KDW** – od 7,00 m do 16,30m, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość 7,00 m;
- 3) drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem **3 KDW** – od 7,00 m do 17,40 m, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość 7,00 m;

- 4) drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem **4 KDW** – od 7,00m do 17,20m, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość 7,00m;
- 5) drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem **5 KDW** – od 7,00 m do 20,00 m, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość 7,00 m;
- 6) drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem **6 KDW** – od 5,00 m do 16,40 m, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość 5,00 m;
- 7) drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem **7 KDW** – od 8,50 m do 18,80 m, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość 8,50 m;
- 8) drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem **8 KDW** – od 4,00 m do 8,00 m, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość 4,00 m;
- 9) drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem **9 KDW** – od 6,00 m do 11,60 m, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość 6,00 m;
- 10) drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem **10 KDW** – od 7,00 m do 18,80 m, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość 7,00 m.

4. Ustala się szerokość wydzielonych ciągów pieszo – jezdnych w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) ciągu pieszo – jezdnego oznaczonego symbolem 1 KX – od 5,00 m do 10,00 m, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających – 5,00 m;
- 2) ciągu pieszo – jezdnego oznaczonego symbolem 2 KX – od 5,00 m do 12,00 m, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających – 5,00 m;
- 3) ciągu pieszo – jezdnego oznaczonego symbolem 3 KX – od 5,00 m do 6,00 m, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających – 5,00 m;
- 4) ciągu pieszo – jezdnego oznaczonego symbolem 4 KX – od 5,00 m do 6,00 m, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających – 5,00 m.

**§ 35.** 1. Ustala się wymagania w zakresie miejsc do parkowania, z zastrzeżeniem ust. 5, 6 i 7:

| l.p.                                | Rodzaj usługi/produkcja, rzemiosło, bazy, składy/inne            | Jednostka odniesienia.                                 | Liczba miejsc parkingowych na jednostkę odniesienia. |
|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| <b>Usługi publiczne.</b>            |                                                                  |                                                        |                                                      |
| 1                                   | usługi naukowe, badawcze, administracyjne, biura, urzędy         | 10 zatrudnionych                                       | nie mniej niż 2                                      |
| 2                                   | przychodnie, prywatne praktyki lekarskie                         | 100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej                      | nie mniej niż 2                                      |
| 3                                   | domy opieki społecznej                                           | 10 zatrudnionych lub 100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej | nie mniej niż 2                                      |
| 4                                   | szkoły, przedszkola, żłobki                                      | 10 zatrudnionych                                       | nie mniej niż 2                                      |
| 5                                   | muzea, obiekty wystawowe,                                        | 100 użytkowników jednocześnie                          | nie mniej niż 10                                     |
| 6                                   | teatry, kluby, ośrodki kultury                                   | 100 użytkowników jednocześnie                          | nie mniej niż 10                                     |
| <b>Biura, usługi.</b>               |                                                                  |                                                        |                                                      |
| 7                                   | biurowce, kancelarie prawnicze, usługi profesjonalne             | 100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej                      | nie mniej niż 2                                      |
| <b>Handel, gastronomia, hotele.</b> |                                                                  |                                                        |                                                      |
| 8                                   | obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m <sup>2</sup>  | 100 m <sup>2</sup> pow. sprzedażowej                   | nie mniej niż 3                                      |
| 9                                   | usługi gastronomii, w szczególności restauracje, kawiarnie, puby | 10 miejsc konsumpcyjnych                               | 3                                                    |
| 10                                  | hotele, motele, pensjonaty,                                      | 10 łóżek                                               | nie mniej niż 2,5                                    |
| 11                                  | zabudowa agroturystyczna związana                                | 10 łóżek                                               | nie mniej niż 2,                                     |

|                                                                       |                                                                                                                                                  |                                                                   |                   |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-------------------|
|                                                                       | z:<br>„gościnnością” „przyjmowaniem”                                                                                                             | 15 użytkowników                                                   | nie mniej niż 2   |
| <b>Sport i rekreacja.</b>                                             |                                                                                                                                                  |                                                                   |                   |
| 12                                                                    | urządzenia terenowe sportu i rekreacji – w szczególności place sportowe, boiska, obiekty sportowe kryte                                          | 1000 m <sup>2</sup> powierzchni lub 150 użytkowników jednocześnie | nie mniej niż 10  |
| <b>Obiekty produkcyjne, rzemiosło nieuciążliwe, składy, magazyny.</b> |                                                                                                                                                  |                                                                   |                   |
| 13                                                                    | obiekty produkcyjne                                                                                                                              | 10 zatrudnionych                                                  | nie mniej niż 1,5 |
|                                                                       | rzemiosło (produkcyjne, usługowe) nieuciążliwe                                                                                                   | 10 zatrudnionych                                                  | nie mniej niż 1,5 |
| 14                                                                    | składy, magazyny, infrastruktura techniczna                                                                                                      | 1000 m <sup>2</sup> pow. użytkowej lub na 10 zatrudnionych        | nie mniej niż 1   |
| 15                                                                    | obiekty służące produkcji i obsłudze produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych albo obiekty przetwórstwa rolno – spożywczego | 10 zatrudnionych                                                  | nie mniej niż 1,5 |
| <b>Inne.</b>                                                          |                                                                                                                                                  |                                                                   |                   |
| 16                                                                    | cmentarz                                                                                                                                         | 10 000 m <sup>2</sup>                                             | nie mniej niż 10  |

2. Dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, ustala się co najmniej 1 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie.

3. Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ustala się co najmniej 1 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie.

4. Dla zabudowy mieszkaniowej w ramach zabudowy zagrodowej i funkcji mieszkaniowej wbudowanej w budynek o innym przeznaczeniu, ustala się co najmniej 1 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie.

5. W sytuacji realizacji obiektu nie podlegającego wymaganiom, o których mowa w ust. 1, koniecznym jest zapewnienie co najmniej 1 miejsca do parkowania (w granicach działki budowlanej), z zastrzeżeniem ust. 6.

6. Dopuszcza się nie wyznaczanie miejsc do parkowania dla terenów z podstawowym przeznaczeniem dla infrastruktury technicznej (w granicach działki budowlanej).

7. Dopuszcza się bilansowanie potrzeb parkingowych dla terenu oznaczonego symbolem **1 ZC**, w ramach terenu oznaczonego symbolem **3 KDD**.

8. W zakresie wymagań odnośnie miejsc do parkowania, o których mowa w ust. 1, obowiązuje zapewnienie stanowisk do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:

- 1) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 2 – 15;
- 2) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16 – 40;
- 3) 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41 – 100;
- 4) 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.

**§ 36. 1.** Dla obszaru objętego planem, ustala się obsługę w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, uwzględniające potrzebę ochrony przeciwpożarowej, na zasadach:
  - a) zaopatrzenie w wodę w oparciu o układ sieci infrastruktury technicznej (przewodów wodociągowych wraz z urządzeniami i obiektami budowlanymi),
  - b) zaopatrzenie w wodę z wodociągu publicznego Chruścielów – Nasiedle (ujęcia wody w Chruścielowie usytuowanego poza granicami obszaru objętego planem), z zastrzeżeniem lit. c,
  - c) dopuszcza się wykorzystanie innych źródeł zaopatrzenia w wodę;
- 2) odprowadzanie i oczyszczanie ścieków na zasadach:

- a) odprowadzanie ścieków komunalnych do przydomowych oczyszczalni ścieków bądź lokalnych oczyszczalni ścieków, z dopuszczeniem bezodpływowych szczelnych zbiorników na ścieki, wywóz odpowiednio do oczyszczalni ścieków,
  - b) neutralizowanie ścieków przemysłowych poprzez stosowanie specjalistycznych urządzeń i technologii przed odprowadzeniem do oczyszczalni ścieków,
  - c) oczyszczanie ścieków powstających na skutek prowadzenia działalności rolniczej, pozwalające na ich wykorzystanie rolnicze,
  - d) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych poprzez układ sieci infrastruktury technicznej (przewodów kanalizacyjnych wraz z urządzeniami i obiektami budowlanymi) do odbiorników – cieków powierzchniowych, z zastrzeżeniem § 24 ust. 1 pkt 5 oraz z zastrzeżeniem lit. e,
  - e) zakaz odprowadzania wód opadowych na tereny oznaczone symbolami **1 KK** i **2 KK** z terenów przyległych do terenów kolejowych;
- 3) zaopatrzenie w energię elektroenergetyczną na zasadach – zasilanie w oparciu o układ sieci infrastruktury technicznej (przewodów elektroenergetycznych wraz z urządzeniami i obiektami budowlanymi);
- 4) zaopatrzenie w gaz na zasadach:
- a) w oparciu o układ sieci infrastruktury technicznej (przewodów gazowych wraz z urządzeniami i obiektami budowlanymi),
  - b) zasilanie ze stacji redukcyjno – pomiarowej SRP I<sup>o</sup> Kietrz, położonej poza obszarem objętym planem, na zasadach ustalonych w przepisach prawa energetycznego, z zastrzeżeniem lit. c,
  - c) dopuszcza się zasilanie gazem bezprzewodowym;
- 5) zaopatrzenie w energię ciepłą na zasadach:
- a) zaopatrzenie ze źródeł centralnych,
  - b) w oparciu o stosowanie indywidualnych instalacji;
- 6) dopuszcza się stosowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o łącznej mocy zainstalowanej nie przekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem § 33 ust. 1 i pkt 7;
- 7) w zakresie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię wiatru, dopuszcza się wyłącznie urządzenia o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji w rozumieniu ustawy o odnawialnych źródłach energii – o pionowej osi obrotu:
- a) o całkowitej wysokości nie większej niż 6,00 m, w sytuacji instalowania na obiekcie budowlanym, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) o całkowitej wysokości nie większej niż 3,00 m, w sytuacji instalowania na obiekcie budowlanym w obszarze wpisanym do rejestru zabytków województwa opolskiego, o którym mowa w § 26 ust. 1 poz. 1 w tabeli,
  - c) o całkowitej wysokości nie większej niż 15,00 m, w sytuacji wykonania jako obiekt budowlany trwale związany z gruntem, z wyłączeniem obszaru wpisanego do rejestru zabytków województwa opolskiego, o którym mowa w § 26 ust. 1 poz. 1 w tabeli;
- 8) telekomunikacji na zasadach – w oparciu o układ sieci infrastruktury technicznej (przewody telekomunikacyjne z urządzeniami i obiektami budowlanymi), zgodnie z zasadami określonymi w przepisach Prawa telekomunikacyjnego i ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych;
- 9) dopuszcza się prowadzenie innych sieci niż wymienione w pkt 1 ÷ 5 i 8, w szczególności telewizji kablowej, instalacji alarmowych.
2. W obszarze objętym planem, dopuszcza się budowę sieci infrastruktury technicznej na zasadach:
- 1) przy zachowaniu ciągłości systemów zaopatrzenia w poszczególne media;
  - 2) w parametrach niezbędnych dla prawidłowego uzbrojenia terenów oraz w sposób umożliwiający wykorzystanie terenów zgodnie z ich przeznaczeniem.

**Rozdział 11****Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4**

**§ 37.** Ustala się następujące stawki procentowe, służące do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości:

- 1) dla terenów, oznaczonych symbolami **U, PU**, stawkę procentową, w wysokości 30%;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami **MW, MNU**, stawkę procentową w wysokości 15%;
- 3) dla pozostałych terenów, stawkę procentową w wysokości 10%.

**Rozdział 12****Przepisy końcowe**

**§ 38.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego i publikacji na stronach internetowych Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Kietrze.

**§ 39.** Uchwałę powierza się do wykonania Burmistrzowi Kietrza.

**§ 40.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Kietrze

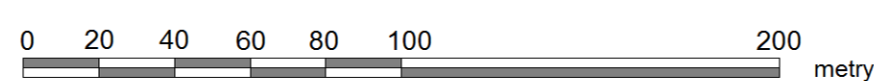
**Stanisław Babiniec**





# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO SOŁECTWA PILSZCZ

RYСУNEK PLANU W SKALI 1:2000



## USTALENIA GRAFICZNE RYSUNKU PLANU:

- Granica obszaru objętego planem
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

Symbole barwowe identyfikujące tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczające ich podstawowe przeznaczenie (opracowane na podstawie planu numeracji)

- 1. tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- 2. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - usługowej
- 3. tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach różnorodnych, hodowlanych i ogrodnictwa
- 4. tereny zabudowy usługowej
- 5. tereny zabudowy usług publicznych
- 6. tereny sportu i rekreacji
- 7. teren obiektów produkcyjnych, składów magazynowych, zabudowy usługowej
- 8. tereny upraw ogrodniczych i sadów
- 9. tereny rolnicze
- 10. tereny zieleni urządzonej
- 11. teren cmentarza
- 12. tereny wód powierzchniowych śródlądowych płynących wraz z brzegami (został Odra, stawy)
- 13. tereny dróg publicznych klasy G - główna
- 14. teren drogi publicznej klasy Z - zbiorcza
- 15. tereny dróg publicznych klasy D - dojazdowa
- 16. tereny ciągów pieszo - jezdnych
- 17. tereny infrastruktury kolejowej
- 18. tereny dróg wewnętrznych
- 19. tereny urządzeń infrastruktury technicznej - elektroenergetyka
- 20. Linie zabudowy nieprzekraczające jako kontynuacja historycznych linii zabudowy
- 21. Linie zabudowy nieprzekraczające dla zabudowy w drugiej linii zabudowy
- 22. Linie zabudowy nieprzekraczające
- 23. Granica terenu, pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>
- 24. Granica terenu zamkniętego

Granice strefy i obszary stref wyznaczające tereny podlegające ochronie na mocy ustawy planu:

- strefy "A" ochrony konserwatorskiej (objętością dwa obszary oznaczone symbolami odpowiednio A1 i A2)
- strefy "B" ochrony konserwatorskiej (objętością 6 obszarów oznaczonych symbolami odpowiednio B1, B2, B3, B4, B5, B6)
- strefa "E" ochrony konserwatorskiej (ekspozycji krajobrazu)
- Granice strefy "OW" obserwacji archeologicznych, obejmujące kąt z granicami stanowisk archeologicznych o określonej lokalizacji, nie wpisanych do rejestru zabytków województwa opolskiego
- Zabytki podlegające ochronie na mocy ustawy planu
- Obszary przestrzeni publicznych
- Oznaczenie wymiarowania szerokości w liniach rozgraniczających dróg i ciągów pieszo - jezdnych
- Oznaczenie wymiarowania odległości linii zabudowy nieprzekraczalnych, linii zabudowy nieprzekraczalnych dla zabudowy w drugiej linii zabudowy (dla nowej zabudowy) od linii rozgraniczających tereny dróg

## NA RYSUNKU PLANU UWZGLĘDNIŁO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH:

- Granice zasięgu pasów izolujących teren cmentarza - 50m i 150m od linii rozgraniczających teren cmentarza
- Pomnik przyrody - lipa drobnolistna (Tilia cordata)

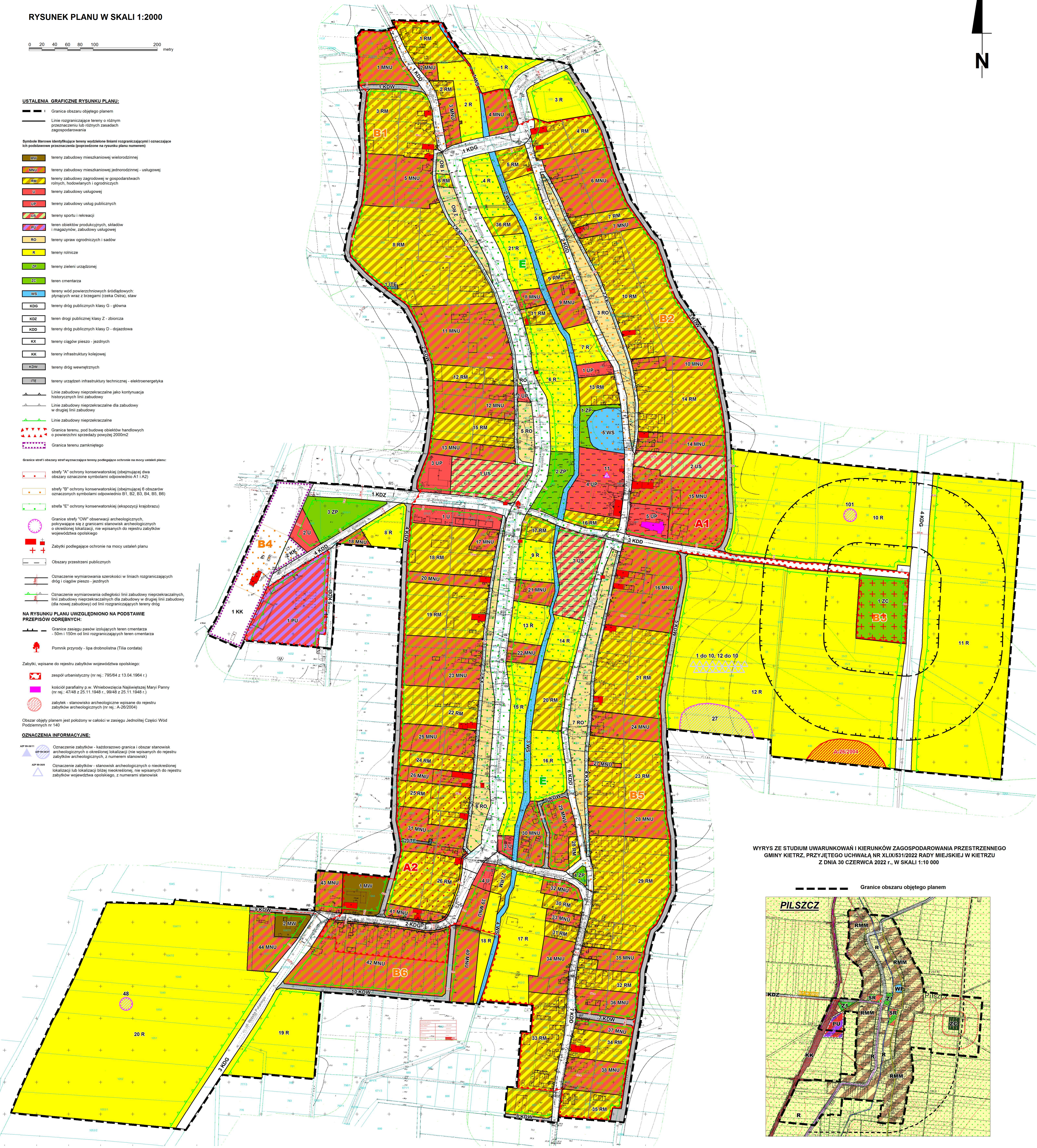
Zabytki, wpisane do rejestru zabytków województwa opolskiego:

- zespół urbanistyczny (nr rej.: 795/94 z 13.04.1964 r.)
- kościół parafialny p.w. Wniebowstąpienia Najświętszej Maryi Panny (nr rej.: 471/48 z 25.11.1948 r., 89/48 z 25.11.1948 r.)
- zabytek - stanowisko archeologiczne wpisane do rejestru zabytków archeologicznych (nr rej.: A-26/2004)

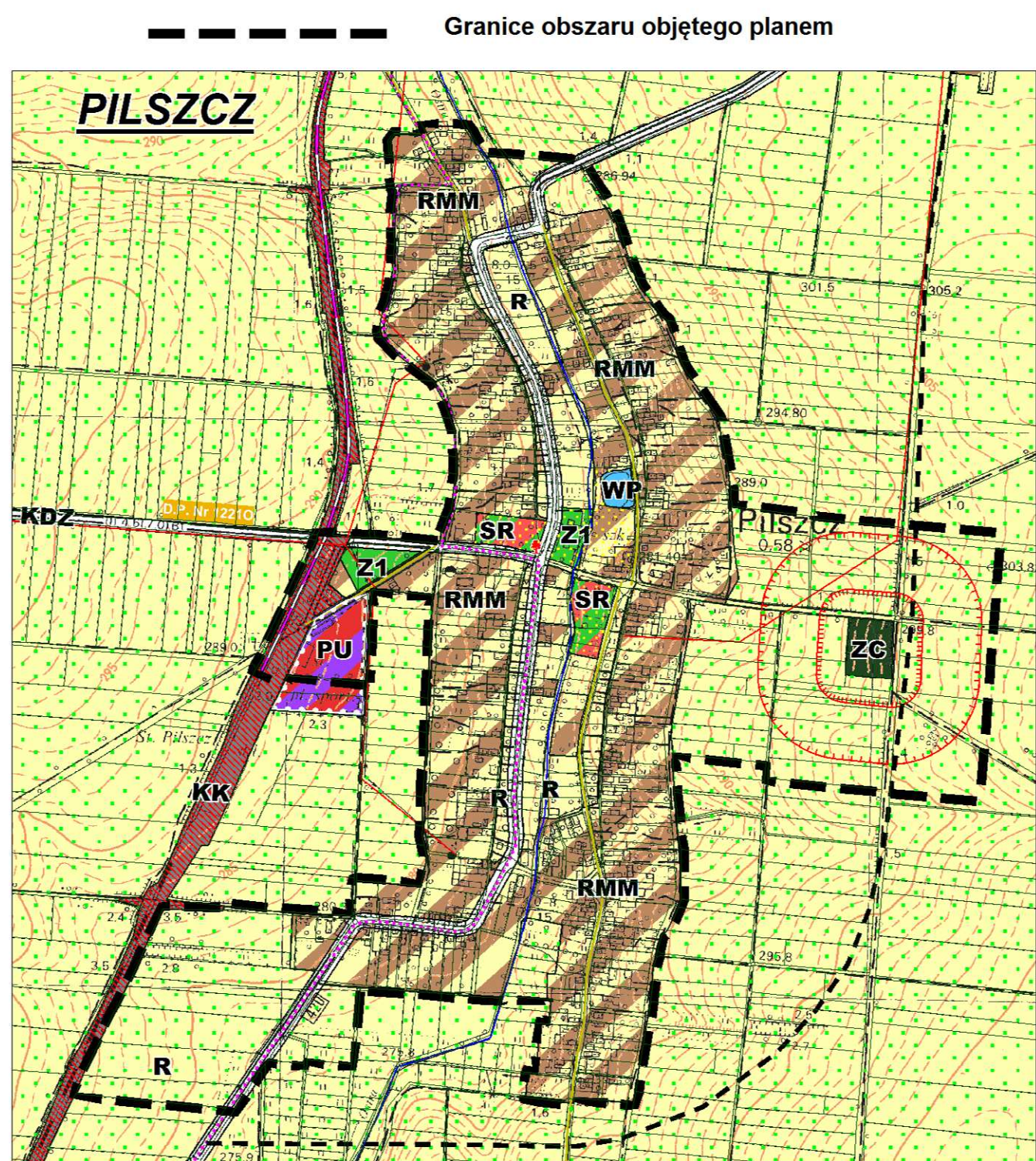
Obszar objęty planem jest położony w całości w zasięgu Jednostki Części Wód Podziemnych nr 140

## OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- Oznaczenie zabytków - każdorazowo granica i obszar stanowisk archeologicznych o określonej lokalizacji (nie wpisanych do rejestru zabytków archeologicznych, z numerem stanowiska)
- Oznaczenie zabytków - stanowisk archeologicznych o nieokreślonej lokalizacji lub lokalizacji bliżej nieokreślonej, nie wpisanych do rejestru zabytków województwa opolskiego, z numerem stanowiska



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KIETRZ, PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR XLIX/631/2022 RADY MIEJSKIEJ W KIETRZU Z DNIA 30 CZERWCA 2022 r., W SKALI 1:10 000





Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LIV/566/2022  
Rady Miejskiej w Kietrze  
z dnia 24 listopada 2022 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kietrze  
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do planu, w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu,  
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Pilszcz.**

Działając, zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503, ze. zm.),

**Rada Miejska w Kietrze, rozstrzyga:**

I wyłożenie do publicznego wglądu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Pilszcz, wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko:

| L.p. | Data wpływu uwagi | Treść uwagi.                                                                                         | Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga. | Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga. | Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kietrze w sprawie rozpatrzenia uwagi. |                        | Informacja dot. rozstrzygnięcia Burmistrza Kietrza.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      |                   |                                                                                                      |                                                |                                                                  | Uwaga uwzględniona                                                     | Uwaga nie uwzględniona |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 1    | 2                 | 3                                                                                                    | 4                                              | 5                                                                | 6                                                                      | 7                      | 8                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 1.   | 7.12. 2020 r.     | Uwaga dotyczy: wykreślenia zapisu dotyczącego zakazu budowy na działce nr 232 – zabudowy zagrodowej. | Działka nr 232.                                | tekst planu: „§ 12”                                              | X                                                                      |                        | Plan uwzględnia prawomocną decyzję nr 161/2021 z dnia 26 maja 2021 r. Starosty Głubczyckiego zatwierdzającego projekt budowlany i udzielającego pozwolenia na budowę obejmującego budowę budynku mieszkalnego i budynku gospodarczego w zabudowie zagrodowej, na działce nr 232 (projekt decyzji o warunkach zabudowy dla przedsięwzięcia pn. „Budowa budynku mieszkalnego i gospodarczego w zabudowie zagrodowej, na działce nr 232 a.m.5, obręb Pilszcz, gmina Kietrz” uzyskał uzgodnienie Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków Postanowieniem z dnia 12.03.2021 r., znak ZN.5151.8. 2021.WI), |



II wyłożenie do publicznego wglądu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Pilszcz, wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko – brak uwag nieuwzględnionych przez Burmistrza Kietrza – nie zachodziła więc potrzeba podejmowania stosownych rozstrzygnięć.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LIV/566/2022  
Rady Miejskiej w Kietrze  
z dnia 24 listopada 2022 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kietrze  
o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji, z zakresu infrastruktury technicznej, które należą  
do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.**

Działając, zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu  
przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503, ze zm.),

**Rada Miejska w Kietrze, rozstrzyga:**

**§ 1.** Niniejsze rozstrzygnięcie dotyczy następujących, ustalonych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych Gminy Kietrz, polegających, w szczególności na budowie przewodów i urządzeń wodociągowych oraz dróg – w zakresie koniecznym i niezbędnym.

**§ 2.** Źródłem finansowania inwestycji, wymienionej w § 1 będą:

- 1) środki własne Gminy Kietrz;
- 2) środki zewnętrzne, z uwzględnieniem funduszy pomocowych.

**§ 3.** Jako główną zasadę realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych Gminy Kietrz, przyjmuje się uwzględnienie interesu publicznego oraz zastosowanie zasady uzyskiwania możliwie najlepszych efektów przy wykorzystaniu możliwie najniższych nakładów.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LIV/566/2022  
Rady Miejskiej w Kietrze  
z dnia 24 listopada 2022 r.  
Załącznik4.xml

**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 2022r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**