

**Uchwała Nr XLVIII/261/10
Rady Gminy Branice**

z dnia 23 marca 2010 roku

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych
w gminie Branice, sołectwie Branice.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 08 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001r., Nr 142, poz.1591, zmiany: Dz. U. z 2002r., Nr 23, poz. 220; Nr 62, poz. 558; Nr 113, poz. 984; Nr 214, poz. 1806; Nr 153, poz. 1271; Dz. U. z 2003r., Nr 80, poz. 717; Nr 162, poz. 1568; Dz. U. z 2004r., Nr 102, poz. 1055; Nr 116, poz. 1203; Dz. U. z 2005r., Nr 172, poz. 1441; Nr 175, poz. 1457; Dz. U. z 2006r., Nr 17, poz. 128; Nr 181, poz. 1337; Dz. U. z 2007r., Nr 48, poz. 327; Nr 138, poz. 974; Nr 173, poz. 1218; Dz. U. z 2008 r., Nr 180, poz.1111, Nr 223, poz. 1458; Dz. U. z 2009r. Nr 52, poz. 420; Nr 157, poz. 1241) oraz art. 20 ust. 1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., Nr 80, poz. 717, zmiany: Dz. U. z 2004r., Nr 6, poz. 41; Nr 141, poz. 1492; Dz. U. z 2005r., Nr 113, poz. 954; Nr 130, poz. 1087; Dz. U. z 2006r., Nr 45, poz. 319; Nr 225, poz. 1635; Dz. U. z 2007r., Nr 127, poz. 880; Dz. U. z 2008r., Nr 199, poz. 1227; Nr 201, poz.1237; Nr 220, poz.1413) oraz po stwierdzeniu zgodności planu miejscowego z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Branice uchwalonego uchwałą Nr XXXII/168/2008 Rady Gminy Branice z dnia 16 grudnia 2008 roku

Rada Gminy Branice uchwala:

**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w gminie Branice,
sołectwie Branice.**

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§ 1

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany w dalszej części niniejszej uchwałą „planem”, obejmuje obszary o łącznej powierzchni 47,40 ha, w granicach określonych uchwałami:
 - 1) Nr IX/52/07 Rady Gminy Branice z dnia 26 czerwca 2007 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w gminie Branice, sołectwie Branice;
 - 2) Nr XXI/105/08 Rady Gminy Branice z dnia 01 kwietnia 2008 roku zmieniającą uchwałę Nr IX/52/07 Rady Gminy Branice z dnia 26 czerwca 2007 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w gminie Branice, sołectwie Branice;
2. Celem przepisów planu jest ustalenie przeznaczenia terenów, wydzielonych w ramach obszarów objętych niniejszym planem, w szczególności dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej, usługowej w tym lecznictwa, oświaty oraz sportu i rekreacji oraz określenie sposobów ich zagospodarowania i zabudowy.

§ 2

1. Plan składa się z tekstu planu, który stanowi treść niniejszej uchwały oraz następujących załączników, stanowiących jej integralną część:
 - 1) rysunku planu, będącego załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały, którego ustalenia graficzne zostały przedstawione na aktualnej mapie zasadniczej w skali 1:2000, oraz który zawiera wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Branice;
 - 2) rozstrzygnięcia Rady Gminy Branice o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do niniejszego planu w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, zapisanego w formie tekstowej, stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
 - 3) rozstrzygnięcia Rady Gminy Branice 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, zapisanego w formie tekstowej i stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.
2. Przedmiot planu stanowią ustalenia wyrażone w postaci:

- 1) obowiązujących ustaleń tekstowych stanowiących:
 - a) przepisy ogólne Rozdział 1,
 - b) przepisy szczegółowe w zakresie:
 - przeznaczenia terenów, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, w tym gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy Rozdział 2,
 - zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego Rozdział 3,
 - zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego Rozdział 4,
 - zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej Rozdział 5,
 - wymagań, wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych Rozdział 6,
 - szczegółowych zasad i warunków podziału nieruchomości oraz scalania i podziału nieruchomości Rozdział 7,
 - zasad modernizacji, rozbudowy, budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy Rozdział 8,
 - sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów Rozdział 9,
 - stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ustępie 4 ustawy Rozdział 10,
 - c) przepisy końcowe Rozdział 11;
- 2) obowiązujących ustaleń graficznych na rysunku planu, określających:
 - a) granice obszarów objętych planem,
 - b) linie rozgraniczające tereny objęte planem, o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania,
 - c) symbol literowy „A” identyfikujący jednostkę planistyczną Branice, w obrębie której znajdują się obszary objęte planem,
 - d) symbole literowe identyfikujące tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi:
 - MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - U** – teren zabudowy usługowej,
 - UP** – teren zabudowy usług publicznych,
 - US** – teren usług sportu i rekreacji,
 - ZP** – teren zieleni urządzonej,
 - ZCn** – teren cmentarza (nieczynnego),
 - ZI** – teren zieleni izolacyjnej,
 - KPK** – teren wydzielonego ciągu pieszo-jezdnego,
 - KDZ** – teren drogi publicznej klasy zbiorcza,
 - KDL** – teren drogi publicznej klasy lokalna,
 - KDD** – teren drogi publicznej klasy dojazdowa,
 - ITG** – teren urządzeń i sieci gazowniczych obiektu gazowego SRP I i II^o Branice,
 - e) oznaczenia zasięgów, wydzielonych w ramach obszarów objętych planem, stref podlegających ochronie, w tym na mocy przepisów odrębnych lub mających wpływ na rozwiązania funkcjonalno – przestrzenne, w których mieszczą się:
 - strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej (w której mieści się Zespół Szpitala i Zakładu Opiekuńczego w Branicach, obecnie Wojewódzki Szpital dla Nerwowo i Psychicznie Chorych im. Ks. Józefa Nathana, wpisany do rejestru zabytków województwa opolskiego oraz stanowisko archeologiczne wpisane do wojewódzkiego rejestru zabytków pod nr A – 867/87),
 - strefa ochrony archeologicznej, (w której mieści stanowisko archeologiczne nie wpisane do rejestru zabytków, oznaczone – st. I),
 - strefa ochronna od istniejącej sieci infrastruktury technicznej – gazociągu wysokiego ciśnienia DN 150 PN 4,0 MPa oraz obiektu gazowego SRP I i II^o Branice,
 - strefa techniczna od istniejącej sieci infrastruktury technicznej – linii napowietrznej, elektroenergetycznej, średniego napięcia,
 - f) linie zabudowy obowiązujące.
3. Rysunek planu, obok ustaleń graficznych, o których mowa w ustępie 2, punkcie 2, zawiera oznaczenia informacyjne, w których mieszczą się:
 - 1) skala rysunku planu w formie liczbowej i liniowej;
 - 2) oznaczenia obszarów i obiektów objętych prawną ochroną środowiska kulturowego na mocy przepisów odrębnych, w których mieszczą się:

- a) Zespół Szpitala i Zakładu Opiekuńczego w Branicach, obecnie Wojewódzki Szpital dla Nerwowo i Psychicznie Chorych im. Ks. Biskupa Józefa Nathana, wpisany do rejestru zabytków województwa opolskiego,
- b) stanowisko archeologiczne wpisane do rejestru zabytków województwa opolskiego, nr A – 867/87 – cmentarzysko ciałopalne z V okresu epoki brązu i okresu halszackiego C;
- 4) oznaczenie obszarów, w których mieszczą się stanowiska archeologiczne nie wpisane do rejestru zabytków województwa opolskiego:
 - st. I – stanowisko późnolateńskie i z późnego średniowiecza,
 - st. J – stanowisko z XIV – XV wieku (położone wraz ze strefą ochrony archeologicznej poza obszarami objętymi niniejszym planem);
- 5) oznaczenie istniejącego miejsca pamiątkowego – popiersia Biskupa Józefa Nathana, stanowiącego dobro kultury współczesnej;
- 6) proponowany podział terenów oznaczonych symbolami **A1MN÷A13MN** na działki budowlane;
- 7) istniejące sieci infrastruktury technicznej:
 - a) sieć wodociągowa,
 - b) sieć kanalizacyjna (sanitarna),
 - c) linia napowietrzna, elektroenergetyczna, średniego napięcia (SN 15 kV),
 - d) linia kablowa elektroenergetyczna średniego napięcia (SN 15 kV),
 - e) linia napowietrzna elektroenergetyczna nN,
 - f) linia kablowa elektroenergetyczna nN,
 - g) gazociąg wysokiego ciśnienia DN150 PN 4,0 MPa, relacji granica państwa - Branice,
 - h) sieć gazowa dystrybucyjna niskiego ciśnienia,
 - i) sieć teletechniczna,
 - j) sieć ciepłownicza.
- 4. Nie określa się na obszarach objętych niniejszym planem w formie ustaleń tekstowych: sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – na obszarach objętych niniejszym planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów - tereny górnicze, a także narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 5. Nie określa się na obszarach objętym niniejszym planem w formie ustaleń graficznych:
 - 1) granic terenów zamkniętych oraz granic ich stref ochronnych – na obszarach objętych niniejszym planem nie występują;
 - 2) granic terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – na obszarach objętych niniejszym planem nie występują.

§ 3

Ileokroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Branice, której treść stanowi część tekstowa planu i której integralnymi częściami są odpowiednio rysunek planu oraz wymagane rozstrzygnięcia;
- 2) ustanowionych odrębnych przepisach – należy przez to rozumieć ustanowione, odrębne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 3) terenie – należy przez to rozumieć wydzielony w planie teren, ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi (obejmujący nieruchomości gruntowe lub ich części), oznaczony symbolem;
- 4) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć rodzaje form zagospodarowania , które jako jedyne są dopuszczone na terenie objętym niniejszym planem;
- 5) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, które powinno dominować na danym terenie, w sposób określony w ustaleniach niniejszego planu;
- 6) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które wzbogacają lub usprawniają funkcjonowanie przeznaczenia podstawowego terenu w sposób określony w ustaleniach niniejszego planu, albo stanowią element zagospodarowania konieczny do uwzględnienia, który może współistnieć z przeznaczeniem podstawowym;

- 7) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych (powyżej poziomu terenu), wszystkich budynków lokalizowanych na danej działce budowlanej (liczonej w zewnętrznym obrysie ścian bez uwzględnienia tarasów), do powierzchni całkowitej działki, na której usytuowane są te budynki;
- 8) kondygnacji – należy przez to rozumieć definicję kondygnacji, zgodnie z § 3 punktem 16 Działu I Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690, z późniejszymi zmianami), na dzień podjęcia niniejszej uchwały;
- 9) kondygnacji nadziemnej – należy przez to rozumieć definicję kondygnacji nadziemnej, zgodnie z § 3 punktem 17 Działu I Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690, z późniejszymi zmianami), na dzień podjęcia niniejszej uchwały;
- 10) wysokości zabudowy – (budynku) należy przez to rozumieć wysokość służącą do określenia maksymalnego pionowego wymiaru budynku i liczy się od poziomu terenu przy najniższej położonym wejściu do budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy);
- 11) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć definicję powierzchni zabudowy, zgodnie z punktem 5 Metody obliczeń i wykaz wskaźników dotyczących przestrzennego kształtowania budynku, podpunktem 5.1.1., Polskiej Normy, Właściwości użytkowe w budownictwie, PN – ISO – 9836, na dzień podjęcia niniejszej uchwały;
- 12) linii zabudowy obowiązującej – należy przez to rozumieć linię regulującą usytuowanie zabudowy na działce budowlanej, wrysowaną na rysunku planu, do której ściana frontowa powinna przylegać na całej długości, z dopuszczeniem: cofnięcia części elewacji frontowej (maksymalnie 50% na długości frontu elewacji łącznie) oraz wysunięcia przed nią wykuszy, ganków wejściowych, schodów zewnętrznych, balkonów;
- 13) rzemiosło nieuciążliwym usługowym – należy przez to rozumieć działalność usługową nie będącą źródłem stanów dokuczliwych dla otoczenia (w szczególności w zakresie emisji hałasu, drgań, zanieczyszczeń, nieprzyjemnych zapachów), obejmującą wszelkie czynności świadczone w ramach samodzielnej działalności gospodarczej lub innych przedsiębiorstw o podobnym charakterze, na rzecz jednostek gospodarki lub na rzecz ludności, nie tworzące nowych dóbr materialnych, ponadto usługi świadczone w wykonywaniu wolnych zawodów;
- 14) dominancie wysokościowej – należy przez to rozumieć formę architektoniczną w obrębie jednego budynku, stanowiącą element charakterystyczny w bryle budynku, wprowadzony w celu wyróżnienia budynku.

Rozdział 2

Przeznaczenie terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, w tym gabaryty obiektów i wskaźniki kształtowania zabudowy.

§ 4

1. Wydziela się na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny i oznacza symbolami: **A1MN + A13MN**.
2. Dla terenów oznaczonych symbolami **A1MN ÷ A13MN** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające (z zastrzeżeniem, że wymienione w literach a ÷ c realizowane w budynku wolnostojącym nie może zaistnieć samodzielnie oraz nie może stanowić łącznie więcej niż 20% powierzchni wydzielonej działki budowlanej):
 - a) rzemiosło nieuciążliwe usługowe (realizowane w bryle budynku mieszkalnego lub w budynku wolnostojącym),
 - b) garaże (realizowane w bryle budynku mieszkalnego lub w budynku wolnostojącym),
 - c) budynki gospodarcze wolnostojące,
 - d) istniejąca zabudowa zagrodowa.
3. Dla terenów z podstawowym przeznaczeniem dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami **A1MN ÷ A13MN** ustala się:
 - 1) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością remontu, przebudowy i rozbudowy;
 - 2) remont, rozbudowę, przebudowę istniejącej zabudowy, wprowadzenie nowej zabudowy na zasadach:
 - a) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- na każdej działce budowlanej ustala się wzniesienie co najwyżej jednego budynku mieszkalnego,
 - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni wydzielonej działki budowlanej nie więcej niż 40%,
 - powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 30% (każdorazowo w odniesieniu do działki budowlanej),
 - ilość czasowych miejsc postojowych (w granicach działki budowlanej) nie mniej niż dwa miejsca postojowe (nie wliczając w to garażu wolnostojącego i garażu wbudowanego w budynek mieszkalny), w sytuacji realizacji rzemiosła nieuciążliwego usługowego dodatkowo nie mniej niż jedno miejsce postojowe,
 - dopuszcza się zachowanie wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki większej niż określona w niniejszej literze oraz powierzchni biologicznie czynnej mniejszej niż określona w niniejszej literze, w sytuacji przebudowy, rozbudowy istniejącej zabudowy na wydzielonych działkach budowlanych.
- b) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy na działce budowlanej:
- wysokość budynku mieszkalnego nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, gdzie druga stanowi poddasze użytkowe i nie wyższa niż 12 m,
 - wysokość (wolnostojących) budynku rzemiosła nieuciążliwego usługowego, garażu, budynku gospodarczego nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna i nie wyższa niż 7 m,
 - geometria dachu budynku mieszkalnego: dwuspadowy, o symetrycznych kątach nachylenia połaci, o kącie nachylenia połaci dachu w przedziale od 30° do 45°,
 - geometria dachu (wolnostojących) budynku rzemiosła nieuciążliwego usługowego, garażu, budynku gospodarczego: dwuspadowy, o symetrycznych kątach nachylenia połaci, o kącie nachylenia połaci takim jak zastosowano dla budynku mieszkalnego (z tolerancją do 5°),
 - dopuszcza się stosowanie dachów o prostopadłym układzie kalenic (wielospadowych),
 - wolnostojące garaże oraz wolnostojące budynki gospodarcze należy sytuować w głębi działki budowlanej, z dopuszczeniem sytuowania garaży oraz budynku rzemiosła nieuciążliwego usługowego łącznie z budynkiem mieszkalnym, w linii zabudowy obowiązującej,
 - dopuszcza się dla budynków gospodarczych i garaży wolnostojących, sytuowanych w głębi działki budowlanej, stosowanie kąta nachylenia połaci dachu w przedziale od 15° do 30°,
 - wskaźnik intensywności zabudowy dla nowej zabudowy (każdorazowo w odniesieniu do działki budowlanej) nie większy niż 1,
 - dopuszcza się utrzymanie w budynku przebudowywanym lub rozbudowywanym istniejącej geometrii dachu, w tym dachu płaskiego,
 - dopuszcza się stosowanie w szczególności okien w połaci dachowej, lukarn, naczółków, ganków wejściowych, ryzalitów ścian w tym bocznych.

§ 5

1. Wydziela się na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren i oznacza symbolem **A1U**.
2. Dla terenu oznaczonego symbolem **A1U** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa, w tym z zakresu administracji;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające – zespoły garaży, obiekty gospodarcze.
3. Dla terenu z podstawowym przeznaczeniem dla zabudowy usługowej, w tym z zakresu administracji, wydzielonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem **A1U** ustala się:
 - 1) zachowanie istniejącego obiektu – Instytutu Badawczego (obecnie budynku administracji) wchodzącego w skład Zespołu Szpitala i Zakładu Opiekuńczego w Branicach (obecnie Wojewódzkiego Szpitala dla Nerwowo i Psychicznie Chorych im. Ks. Biskupa Józefa Nathana), wpisanego do rejestru zabytków województwa opolskiego, z dopuszczeniem jego remontu, przebudowy, z zastrzeżeniem regulacji określonych w § 19 ,
 - 2) zachowanie, z dopuszczeniem remontu, przebudowy i rozbudowy istniejących zespołów garażowych, istniejącego obiektu gospodarczego, w sytuacji rozbudowy zachowanie istniejącej wysokości i geometrii dachów;

3) wprowadzenie nowej zabudowy, z zastrzeżeniem regulacji określonych w § 19 w stosunku do działki, na której usytuowany jest budynek administracji objęty wpisem do rejestru zabytków, na zasadach:

a) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie więcej niż 60%, z zastrzeżeniem, że może stanowić 100% zagospodarowania powierzchni wydzielonej działki budowlanej dla pojedynczego (lub zespołu) garażu,
- powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 10% zagospodarowania pojedynczej działki budowlanej, z zastrzeżeniem, że wskaźnik ten nie dotyczy wydzielonej działki budowlanej dla pojedynczego (lub zespołu) garażu,
- ilość czasowych miejsc postojowych należy określić indywidualnie dla zamierzonego zagospodarowania, zgodnie z zasadami określonymi w § 25,

b) parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy usługowej:

- wysokość budynku nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne i nie wyższa niż 12 m,
- geometria dachu: dach płaski nawiązujący do dachu nad budynkiem administracji, wpisanym do rejestru zabytków.

§ 6

1. Wydziela się na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny i oznacza symbolami **A1UP** ÷ **A2UP**.
2. Dla terenu oznaczonego symbolem **A1UP** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usług publicznych z zakresu ochrony zdrowia i opieki społecznej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zabudowa usługowa, w tym w szczególności:
 - zabudowa usługowa z zakresu kultury, w tym kultu religijnego,
 - zabudowa usługowa z zakresu administracji i oświaty,
 - rzemiosło nieuciążliwe, w tym usługowe,
 - zabudowa usługowa z zakresu hotelarstwa,
 - zabudowa usługowa z zakresu gastronomii, w tym usługi gastronomii związane z przeznaczeniem podstawowym,
 - zabudowa usługowa z zakresu handlu, w tym usługi handlu związane z przeznaczeniem podstawowym,
 - b) funkcja mieszkaniowa związana z przeznaczeniem podstawowym, docelowo funkcja mieszkaniowa w budynku dawnej izolátky dla zakaźnie chorych,
 - c) istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - d) obiekty techniczne, (w tym istniejąca kotłownia), gospodarcze.
3. Zagospodarowanie realizowane na cele zgodnie z przeznaczeniem uzupełniającym, dla terenu oznaczonego symbolem **A1UP**, może zaistnieć samodzielnie i dotyczy każdorazowo zagospodarowania nie więcej niż 60% powierzchni posiadanej przez inwestora działki budowlanej z zastrzeżeniem ustępu 4 i 5.
4. Zagospodarowanie na cele zgodnie z przeznaczeniem uzupełniającym, realizowane w bryle istniejącego budynku lub na zasadzie wymiany kubatury istniejącego budynku może stanowić do 100% powierzchni posiadanej przez inwestora działki budowlanej.
5. Docelowe zagospodarowanie na cele, zgodnie z przeznaczeniem uzupełniającym dla funkcji mieszkaniowej budynku dawnej izolátky dla zakaźnie chorych, może zaistnieć samodzielnie i stanowić 100% wydzielonej działki budowlanej.
6. Dla terenu oznaczonego symbolem **A2UP** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usług publicznych z zakresu oświaty i wychowania;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi sportu i rekreacji,
 - b) funkcja mieszkaniowa związana z przeznaczeniem podstawowym.
7. Zagospodarowanie na cele zgodnie z przeznaczeniem uzupełniającym w zakresie usług sportu rekreacji może stanowić więcej niż 50% powierzchni zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **A2UP**.
8. Dla terenu z podstawowym przeznaczeniem dla zabudowy usług publicznych z zakresu ochrony zdrowia i opieki społecznej, wydzielonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem **A1UP** ustala się:

- 1) zachowanie istniejących obiektów wchodzących w skład Zespołu Szpitala i Zakładu Opiekuńczego w Branicach (obecnie Wojewódzkiego Szpitala dla Nerwowo i Psychicznie Chorych im. Ks. Biskupa Józefa Nathana), wpisanych do rejestru zabytków województwa opolskiego, z dopuszczeniem ich remontu, przebudowy, z zastrzeżeniem regulacji określonych w § 19,
 - 2) zachowanie, z dopuszczeniem remontu, przebudowy i rozbudowy, wymiany kubatury pozostałych istniejących obiektów, nie wymienionych w ustępie 1, na zasadach:
 - a) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej może stanowić do 100% powierzchni zagospodarowania terenu,
 - ilość czasowych miejsc postojowych należy określić indywidualnie dla zamierzonego zagospodarowania, zgodnie z zasadami określonymi w § 25,
 - b) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - wysokość budynku nie więcej niż pięć kondygnacji nadziemnych i nie wyższa niż 22m,
 - geometria dachów: dwuspadowy, o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachu, o kącie nachylenia połaci dachu w przedziale od 35° do 55°, z dopuszczeniem stosowania dachów o prostopadłym układzie kalenic;
 - dopuszcza się zachowanie istniejącej geometrii dachów, w tym dachów płaskich;
 - 3) wprowadzenie nowej zabudowy, z zastrzeżeniem regulacji określonych w § 19 w stosunku do działek, na których usytuowane są budynki objęte wpisem do rejestru zabytków, na zasadach:
 - a) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie więcej niż 60%,
 - w sytuacji wymiany istniejącej kubatury, wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej może stanowić więcej niż 60%,
 - powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem, że nie dotyczy sytuacji wymiany istniejącej kubatury,
 - ilość czasowych miejsc postojowych należy określić indywidualnie dla zamierzonego zagospodarowania, zgodnie z zasadami określonymi w § 25,
 - b) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - wysokość zabudowy nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne i nie wyższa niż 15m,
 - geometria dachów: dwuspadowy, o symetrycznych kątach nachylenia połaci, o kącie nachylenia połaci dachu w przedziale od 30° do 45°, z dopuszczeniem stosowania dachów o prostopadłym układzie kalenic (wielospadowych) oraz płaskich,
 - zakaz stosowania dominant wysokościowych.
9. Dla terenu z podstawowym przeznaczeniem dla usług publicznych z zakresu oświaty i wychowania, wydzielonego na rysunku planu i oznaczonego symbolem **A2UP** ustala się:
- 1) zachowanie istniejącej zabudowy – szkoły, z możliwością remontu, przebudowy i rozbudowy;
 - 2) remont, rozbudowę, przebudowę istniejącej zabudowy, wprowadzenie nowej zabudowy na zasadach:
 - a) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu nie więcej niż 40%,
 - powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 40%, przy czym obejmuje ona również terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne,
 - b) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy – stosowanie indywidualnych rozwiązań architektonicznych.

§ 7

1. Wydziela się na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren i oznacza się symbolem **A1US**.
2. Dla terenu oznaczonego symbolem **A1US** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe – usługi sportu i rekreacji;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające (z zastrzeżeniem, że może stanowić nie więcej niż 20% powierzchni wydzielonej działki budowlanej w ramach terenu oznaczonego symbolem **A1US**):
 - a) zabudowa usługowa handlu i gastronomii,
 - b) zabudowa usługowa z zakresu hotelarstwa.

3. Dla terenu z podstawowym przeznaczeniem dla usług sportu i rekreacji, wydzielonego na rysunku planu i oznaczonego symbolem **A1US** ustala się:
 - 1) zachowanie istniejącego zagospodarowania – stadionu oraz basenu wraz z obiektami pomocniczymi, z możliwością remontu, przebudowy i rozbudowy;
 - 2) remont, rozbudowę, przebudowę istniejącej zabudowy, wprowadzenie nowej zabudowy na zasadach:
 - a) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie więcej niż 40%,
 - powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 40%, przy czym obejmuje ona również terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne,
 - ilość czasowych miejsc postojowych należy określić indywidualnie dla zamierzonego zagospodarowania, zgodnie z zasadami określonymi w § 25,
 - dopuszcza się zachowanie wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki większej niż określona w niniejszej literze oraz powierzchni biologicznie czynnej mniejszej niż określona w niniejszej literze, w sytuacji remontu, przebudowy, rozbudowy istniejących obiektów budowlanych na wydzielonych działkach budowlanych,
 - b) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - stosowanie indywidualnych rozwiązań architektonicznych z zastrzeżeniem tiretu drugiego i trzeciego,
 - wysokość budynku nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne i nie wyższa niż 15m,
 - zakaz stosowania dominant wysokościowych.

§ 8

1. Wydziela się na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren i oznacza się symbolem **A1ZP**.
2. Dla terenu oznaczonego symbolem **A1ZP** ustala się przeznaczenie podstawowe – zieleń urządzonej.
3. Dla terenu z podstawowym przeznaczeniem dla zieleni urządzonej, wydzielonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem **A1ZP** ustala się:
 - 1) zagospodarowanie terenu jako parku osiedlowego (miejsca spotkań mieszkańców);
 - 2) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu – powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 60%
4. Dla terenu, o którym mowa w ustępie 1 dopuszcza się wprowadzenie elementów użytkowych, w szczególności lamp oświetleniowych, ławek, urządzeń rekreacyjnych, elementów małej architektury.

§ 9

1. Wydziela się na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren i oznacza się symbolem **A1ZCn**.
2. Dla terenu oznaczonego symbolem **A1ZCn** ustala się przeznaczenie podstawowe – cmentarz (nieczynny).
3. Dla terenu z podstawowym przeznaczeniem dla cmentarza (nieczynnego), wydzielonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem **A1ZCn** ustala się zachowanie istniejącego zagospodarowania z możliwością remontu i przebudowy istniejących obiektów.

§ 10

1. Wydziela się na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny i oznacza symbolami **A1ZI ÷ A3ZI**.
2. Dla terenów oznaczonych symbolami **A1ZI ÷ A3ZI** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe – zieleń izolacyjna – niska;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające – uprawy polowe, ogrodowe, z zastrzeżeniem, że uprawy polowe na terenie oznaczonym symbolem **A3ZI** mogą stanowić do 100% zagospodarowania terenu.
3. Dla terenów z podstawowym przeznaczeniem dla zieleni izolacyjnej, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami **A1ZI ÷ A3ZI** ustala się:

- 1) parametry i wskaźniki zagospodarowania pojedynczego terenu – powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 50% zagospodarowania .

§ 11

1. Wydziela się na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren i oznacza się symbolem **A1KPK**.
2. Dla terenu oznaczonego symbolem **A1KPK** ustala się przeznaczenie podstawowe – wydzielony ciąg pieszo – jezdny.
3. Dla terenu z podstawowym przeznaczeniem dla wydzielonego ciągu pieszo – jezdny ustala się szerokość nie mniej niż 3,5 m.

§ 12

1. Wydziela się na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren i oznacza symbolami **A1KDZ**.
2. Dla terenu oznaczonego symbolem **A1KDZ** ustala się przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy zbiorcza.

§ 13

1. Wydziela się na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren i oznacza się symbolem **A1KDL**.
2. Dla terenu oznaczonego symbolem **A1KDL** ustala się przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy lokalna.

§ 14

1. Wydziela się na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny i oznacza symbolami **A1KDD ÷ A13KDD**.
2. Dla terenów oznaczonych symbolami **A1KDD÷A13KDD** ustala się przeznaczenie podstawowe – drogi publiczne klasy dojazdowa.

§ 15

1. Wydziela się na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren i oznacza symbolem **A1ITG**.
2. Dla terenu oznaczonego symbolem **A1ITG** ustala się przeznaczenie podstawowe – urządzenia i sieci gazownicze.
3. Dla terenu z podstawowym przeznaczeniem dla urządzeń i sieci gazowniczych, wydzielonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem **A1ITG** ustala się zachowanie istniejącego zagospodarowania obiektu gazowego – SRP I⁰ i II⁰ Branice wraz ze strefą ochronną, z dopuszczeniem remontu, przebudowy i rozbudowy obiektu i sieci.

§ 16

Każdorazowo w ramach terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi (w tym terenów stanowiących przestrzeń publiczną) obok zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem podstawowym i uzupełniającym, ustalonym w niniejszym rozdziale, mogą występować urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, czasowe miejsca postojowe, zieleń urządzone, obiekty małej architektury, ciągi piesze, pieszo – jezdne, rowerowe – z zastrzeżeniem regulacji określonych w § 18 i o ile nie są wykluczone przedmiotowo w pozostałych przepisach niniejszej uchwały.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

§ 17

1. Dla obszarów objętych planem ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zgodnie z ustanowionymi, odrębnymi przepisami obowiązującymi w tym zakresie oraz ustaleniami określonymi w przepisach niniejszego paragrafu.
2. Dla terenów oznaczonych symbolami **A1MN ÷ A13MN** ustala się zasady kształtowania kompozycji przestrzennej:
 - 1) wyznacza się linie zabudowy obowiązujące, ustalone na rysunku planu, dla nowej zabudowy, sytuowanej bezpośrednio przy wydzielonych drogach publicznych klasy dojazdowa, z zastrzeżeniem dopuszczenia, o którym mowa w punkcie 2;
 - 2) dopuszcza się przesunięcia równoległe linii zabudowy obowiązujących (w stosunku do ustalonych), pozwalające zachować przyjęty porządek zabudowy;
 - 3) dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych w granicy działki budowlanej w sytuacji realizacji zabudowy szeregowej;
 - 4) dopuszcza się realizację wolnostojącego garażu, wolnostojącego budynku gospodarczego, wolnostojącego budynku rzemiosła nieuciążliwego w granicy działki budowlanej, (w sytuacji kiedy następuje jednoczesna realizacja wolnostojącego garażu lub wolnostojącego budynku gospodarczego lub wolnostojącego budynku rzemiosła nieuciążliwego na bezpośrednio sąsiadujących działkach budowlanych);
 - 5) na działkach budowlanych, w tym położonych przy ulicy 1 – go Maja, stanowiących luki budowlane, dla których nie określono obowiązujących linii zabudowy, należy przyjąć linię zabudowy nawiązującą do linii zabudowy wyznaczonej na sąsiedniej działce lub stanowiącą nawiązanie do jednej z linii zabudowy istniejącej zabudowy na sąsiednich działkach.
3. Dla terenów oznaczonych symbolami **A1MN ÷ A13MN, A1U, A1UP ÷ A2UP, A1US** ustala się wymagania dotyczące rozwiązań architektonicznych nowych budynków oraz istniejących, w tym rozbudowywanych i przebudowywanych:
 - 1) rodzaj stosowanych materiałów: tradycyjne materiały wykończeniowe, w szczególności dachówka, cegła, kamień, drewno, z dopuszczeniem stosowania substytutów imitujących w/w tradycyjne materiały wykończeniowe;
 - 2) zakazuje się stosowania materiałów wykończeniowych typu blacha trapezowa, falista, siding dla budynków bezpośrednio sytuowanych przy drogach publicznych oraz na terenach oznaczonych symbolami **A1U, A1UP**;
 - 3) kolorystyka elewacji, w tym tynku i pokrycia dachowego:
 - a) stosowanie dla tynków bieli oraz barw o niskich stopniach nasycenia,
 - b) stosowanie dla pokryć dachowych barw o wysokich stopniach nasycenia – czerwonej, grafitowej, brązowej, z zastrzeżeniem zachowania istniejącej kolorystyki w sytuacji rozbudowy istniejącego budynku;
 - 4) dopuszcza się dla małych płaszczyzn stosowanie barw nasyconych;
 - 5) kolorystyka detalu architektonicznego i towarzyszącego, w tym balustrad balkonów, schodów zewnętrznych, podestów, krat zabezpieczających, rynien dachowych:
 - a) stosowanie barw achromatycznych (neutralnych): bieli, szarości, czerni, a także w kolorze pokrycia dachowego;
 - b) dopuszcza się stosowanie barwy o tym samym odcieniu jak na tynku, ale o wyższym stopniu nasycenia, lub barwy o tym samym odcieniu jak na pokryciu dachowym i o zbliżonym stopniu nasycenia;
 - 6) dopuszcza się dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków, wymienionych w §19, stosowanie innych kolorystyk niż określone w punktach 3, 4 i 5 niniejszego ustępu, wynikających z historycznych uwarunkowań;
 - 7) dopuszcza się stosowanie kolorów zastrzeżonych jako identyfikacja firm.
4. Dla terenów objętych planem (w tym przestrzeni publicznych) ustala się zasady dotyczące umieszczania znaków informacji wizualnej (wiejskiego systemu informacji wizualnej oraz informacji wizualnej w celach reklamowych):
 - 1) znaki informacji wizualnej muszą harmonizować z charakterem obiektu poprzez starannie dobrany materiał, właściwe proporcje i regularną formę;
 - 2) zakazuje się umieszczania znaków informacji wizualnej bezpośrednio na połaci dachowej i kalenicy;

- 3) zakazuje się umieszczania reklam wielkogabarytowych typu billboard za wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem **A1US**, z zastrzeżeniem ustępu 4;
- 4) dopuszcza się czasowe umieszczanie na elewacjach budynków reklam wielkogabarytowych typu billboard w sytuacji remontów i przebudowy obiektów kubaturowych oraz w trakcie formalnie prowadzonych robót budowlanych na terenach oznaczonych symbolami **US** i **MN**.
5. Ogródnienia działek na terenach oznaczonych symbolami **A1MN÷A13MN** – zakaz stosowania prefabrykowanych elementów betonowych.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

§ 18

1. Dla obszaru objętego planem ustala się:
 - 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu jest wymagane;
 - 2) w zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem – stosowanie instalacji opartych o niskoemisyjne techniki spalania paliw;
 - 3) w zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem – instalowanie urządzeń oczyszczających wody opadowe i roztopowe przed odprowadzeniem ich do odbiornika, w sytuacji kiedy istnieje niebezpieczeństwo zanieczyszczenia wód opadowych substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami toksycznymi;
 - 4) w zakresie ochrony powierzchni ziemi – składowanie mas ziemnych stanowiących grunt rodzimy, w związku z realizacją zagospodarowania, zgodnie z przeznaczeniem terenu i ponowne wykorzystanie poprzez rozplantowanie, w tym dla potrzeb niwelacji terenu lub realizacji elementów zagospodarowania terenu;
 - 5) w zakresie ochrony przed hałasem – rodzaje terenów, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, określone wskaźnikami hałasu (zgodnie z ustanowionymi, odrębnymi przepisami):
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej (oznaczonych symbolami **A1MN÷A13MN**) jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
 - b) tereny zabudowy usług publicznych (oznaczonych symbolami **A1UP÷A2UP**) jak dla terenów odpowiednio przeznaczonych: pod szpitale i domy opieki społecznej (**A1UP**), pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży (**A2UP**),
 - c) teren usług sportu rekreacji (oznaczony symbolem **A1US**) jak dla terenu przeznaczonego na cele rekreacyjno – wypoczynkowe;
 - 6) uciążliwość wynikająca z charakteru prowadzonej działalności, w ramach przeznaczenia uzupełniającego, na terenie oznaczonym symbolem **A1UP**, nie może przekraczać dopuszczalnej wielkości normowej na granicy działki budowlanej zajmowanej przez ten rodzaj działalności;
 - 7) w zakresie zieleni wysokiej:
 - a) nakazuje się zachowanie istniejących szpalerów i zespołu drzew usytuowanych od strony elewacji frontowej budynku administracji wchodzącego w skład Zespołu Szpitala i Zakładu Opiekuńczego w Branicach na terenie oznaczonym symbolem **A1U**,
 - b) nakazuje się zachowanie istniejących zespołów drzew na terenach oznaczonych symbolami **A1UP÷A2UP**, **A1US**,
 - c) dopuszcza się wycinkę drzew, na terenach, o których mowa w literze b, w sytuacji konieczności wprowadzenia niezbędnych rozwiązań z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji lub realizacji zagospodarowania zgodnie z postanowieniami niniejszego planu, wprowadzając w każdym przypadku obowiązek kompensacji przyrodniczej, o której mowa w przepisach ochrony środowiska, z zastrzeżeniem regulacji określonych w § 19.
 - d) nakazuje się kształtowanie nowej zieleni, w tym w ramach terenów przeznaczonych dla zabudowy, w tym mieszkaniowej jednorodzinnej – wprowadzenie nasadzeń zgodnie z siedliskiem, przy uwzględnieniu ich docelowej wysokości i rozłożystości.
2. Eksploatacja kotłowni, usytuowanej na terenie oznaczonym symbolem **A1UP**, zgodnie z ustanowionymi, odrębnymi przepisami.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 19

1. Ustala się, w granicach obszaru objętego planem, strefę ścisłej ochrony konserwatorskiej.
2. Strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej obejmuje:
 - 1) wpisany do rejestru zabytków województwa opolskiego – Decyzją Nr 47/2006 Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, (położony na działkach nr 132/1,132/7,132/22, 132/23,132/45,132/46,149/16) Zespół Szpitala i Zakładu Opiekuńczego w Branicach, obecnie Wojewódzki Szpital dla Nerwowo i Psychicznie Chorych, w skład którego wchodzi:
 - a) kościół parafii szpitalnej p.w. Św. Rodziny;
 - b) Dom Sióstr Maryi Niepokalanej, obecnie pawilon szpitalny J, plebania, kaplica;
 - c) budynek kuchni centralnej;
 - d) szpital dla kobiet, obecnie pawilon szpitalny D;
 - e) szpital dla kobiet i sierot, obecnie pawilon szpitalny A;
 - f) szpital dla chorych umysłowo mężczyzn;
 - g) izolatka dla chorych zakaźnie;
 - h) dom dla mężczyzn, obecnie pawilon szpitalny C;
 - i) dom dla niespokojnych kobiet, obecnie pawilon szpitalny K;
 - j) pierwszy Dom Sióstr, obecnie pawilon B 3;
 - k) Instytut Badawczy;
 - l) drewniane kolonady i leżakownie;
 - ł) starodrzew parkowy;
 - 2) stanowisko archeologiczne wpisane do rejestru zabytków nr A – 867/87.
3. W strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej ustala się:
 - 1) zachowanie układu kompozycyjnego kompleksu obiektów wymienionych w ustępie 2 punkcie 1:
 - a) ośrodka kompozycji – zespołu kościoła szpitalnego p.w. Świętej Rodziny i Domu Sióstr Maryi Niepokalanej – budynków skoncentrowanych wokół wewnętrznego czworobocznego wirydarza, otoczonego krużgankiem,
 - b) osi kompozycyjnej na linii wschód – zachód, wyznaczonej główną bramą wjazdową do kompleksu i dziedzińcem przed budynkiem Instytutu Badawczego (obecnie budynku administracji),
 - c) zabudowy w układzie pawilonowym, nieregularnym, wzniesionej głównie w stylu eklektycznym z przewagą form neogotyckich i neorenesansowych, w szczególności brył budynków, w tym wysokości i kształtu dachów, podziałów architektonicznych elewacji, istniejącego układu otworów okiennych i drzwiowych, istniejącego wystroju na elewacjach,
 - d) drewnianych budynków leżakowni i kolonad wraz z ogrodami i skwerami,
 - e) dróg wewnętrznych o zgeometryzowanym układzie,wszelkie prace, w tym w otoczeniu budynków, wymagają pozwolenia Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
 - 2) zachowanie miejsca pamiątkowego – popiersia Biskupa Józefa Nathana, usytuowanego w sąsiedztwie kościoła p.w. Św. Rodziny i Domu Sióstr Maryi Niepokalanej, stanowiącego dobro kultury współczesnej;
 - 3) ochronę stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków nr A – 867/87, przed przystąpieniem do prac ziemnych związanych z realizacją inwestycji, przeprowadzenie archeologicznych badań ratowniczych po uprzednim uzyskaniu pozwolenia konserwatorskiego na prace archeologiczne;
 - 4) prowadzenie prac ziemnych pod nadzorem archeologicznym w północno-zachodniej części terenu oznaczonego symbolem **A1UP**, sąsiadującego ze stanowiskiem archeologicznym - st.J.
4. Ustala się, w granicach obszaru objętego planem, strefę ochrony archeologicznej obejmującą stanowisko archeologiczne – st I, nie wpisane do rejestru zabytków.
5. W strefie ochrony archeologicznej ustala się, przed przystąpieniem do prac ziemnych związanych z realizacją inwestycji, przeprowadzenie archeologicznych badań ratowniczych po uprzednim uzyskaniu pozwolenia konserwatorskiego na prace archeologiczne.
6. Na pozostałych fragmentach obszarów nie objętych strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej oraz strefą ochrony archeologicznej, a także ustaleniami, o których mowa w ust. 3 pkt 4, w przypadku natrafienia na pozostałości archeologiczne – wymóg przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych w celu udokumentowania znalezisk, po uprzednim uzyskaniu pozwolenia konserwatorskiego na prace archeologiczne.

Rozdział 6

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 20

Dla przestrzeni publicznych – terenów oznaczonych symbolami **A1ZP**, **A1KPK**, **A1KDZ**, **A1KDD** ÷ **A13KDD** ustala się:

- 1) obowiązek zapewnienia dostępności osobom niepełnosprawnym;
- 2) elementy użytkowe (w tym wyposażenia ulicy), w szczególności lampy oświetleniowe, słupy ogłoszeniowe, ławki, kosze na śmieci, elementy zagospodarowania terenu, w tym chodniki muszą mieć ujednolicony charakter;
- 3) zasady umieszczania znaków informacji wizualnej (wiejskiego systemu informacji wizualnej oraz informacji wizualnej w celach reklamowych), zgodnie z ustaleniami § 17, ustępu 4;
- 4) zasady kształtowania zieleni, zgodnie z ustaleniami § 18 ustępu 1, punktu 7, litera d.

Rozdział 7

Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości oraz scalania i podziału nieruchomości.

§ 21

1. Dla terenów oznaczonych symbolami **A1MN** ÷ **A13 MN** ustala się zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane dla zabudowy wolnostojącej, z dopuszczeniem: podziału terenów również dla zabudowy szeregowej, zgodnie z ustanowionymi, odrębnymi przepisami obowiązującymi w tym zakresie, z zastrzeżeniem, iż dotyczą one wyłącznie tych nieruchomości, które wymagają nowego lub innego od istniejącego podziału:
 - 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej dla zabudowy wolnostojącej – 700 m²;
 - 2) minimalna powierzchnia działki budowlanej dla zabudowy szeregowej – 300 m²;
 - 3) minimalna szerokość frontu działki dla zabudowy wolnostojącej – 18 m;
 - 4) minimalna szerokość frontu działki dla zabudowy szeregowej – 9 m (odrębnego budynku);
 - 5) dopuszcza się, w sytuacji podziału nieruchomości na działki budowlane, zgodnie z warunkami punktów 1, 2, 3 i 4 niniejszego ustępu, odstępstwo od uwzględnienia szerokości frontu działki budowlanej oraz jej minimalnej powierzchni dla skrajnych działek uzyskanych w wyniku w/w podziału (jeżeli zamierzony podział uniemożliwia wypełnienie warunków punktów 1, 2, 3 i 4 w stosunku do wszystkich uzyskanych działek);
 - 6) dopuszcza się, w sytuacji, kiedy nieruchomość stanowi lukę budowlaną (w zabudowie przy ulicy 1 – go Maja) odstępstwo od uwzględnienia szerokości frontu oraz minimalnej powierzchni działki ustalonych dla zabudowy jednorodzinnej, wolnostojącej w punktach 1 i 3 niniejszego ustępu, jeżeli realizacja budynku stanowić będzie uzupełnienie istniejącego porządku zabudowy i nastąpi zgodnie z przepisami obowiązującymi w tym zakresie.
2. Dopuszcza się wtórne podziały terenów przeznaczonych dla innych funkcji, nie wymienionych w ustępie 1, które zgodnie z ustaleniami niniejszego planu mogą zaistnieć na obszarach objętych planem.
3. W przypadku przystąpienia do scalania i podziału nieruchomości na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych obowiązują zasady i warunki podziału terenu na działki budowlane, ustalone w punktach 1 – 5 ust.1.

Rozdział 8

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

§ 22

Dla terenu z podstawowym przeznaczeniem dla drogi publicznej, wydzielonej na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonej symbolem **A1KDZ**, stanowiącej odcinek drogi powiatowej klasy zbiorcza ustala się zgodnie z ustanowionymi, odrębnymi przepisami obowiązującymi w tym zakresie:

- 1) utrzymanie odcinka drogi, z dopuszczeniem jej remontu, przebudowy, jako ciągu jednojezdniowego, dwupasowego (1 x 2);

- 2) linie rozgraniczające opierają się na: liniach istniejących ogrodzeń terenów oznaczonych symbolami **A1UP** i **A1U** (stanowiących w części obszary wpisane do rejestru zabytków) oraz podstawie obwałowania istniejącego boiska sportowego;

§ 23

Dla terenu z podstawowym przeznaczeniem dla drogi publicznej, wydzielonej na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonej symbolem **A1KDL**, stanowiącej odcinek drogi powiatowej klasy lokalna ustala się zgodnie z ustanowionymi, odrębnymi przepisami obowiązującymi w tym zakresie:

- 1) utrzymanie odcinka drogi, z dopuszczeniem jej remontu, przebudowy, jako ciągu jednojezdniowego, dwupasowego (1 x 2);
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 12m.

§ 24

Dla terenów z podstawowym przeznaczeniem dla dróg publicznych, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami **A1KDD÷A13KDD**, stanowiących drogi lub odcinki dróg gminnych klasy dojazdowa ustala się zgodnie z ustanowionymi, odrębnymi przepisami obowiązującymi w tym zakresie:

- 1) utrzymanie dróg (odcinków), z dopuszczeniem ich remontu, przebudowy, budowę nowych dróg jako ciągów jednojezdniowych, dwupasowych;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 10m;
- 3) szerokość jezdni z dwoma pasami ruchu nie mniej niż 4,5 m;
- 4) dopuszcza się, w szczególności, wyznaczenie pasów postojowych, przykrawężnikowych, zatoczek autobusowych;
- 5) dopuszcza się stosowanie metod inżynierii ruchu w celu poprawy bezpieczeństwa oraz uspokojenia ruchu (w tym progów spowalniających).

§ 25

1. Dla terenów objętych planem ustala się porządkowanie systemu parkowania z zastrzeżeniem, iż w sytuacji grupowania usług należy dokonać analizy kształtowania oferty parkingowej, odpowiadającej potrzebom rozłożonym w czasie (układ dnia, układ tygodnia) wg poniższych zasad:

L.p.	Rodzaj obiektu usługowego lub użyteczności publicznej.	Jednostka odniesienia.	Liczba stanowisk postojowych na jednostkę odniesienia.
1	Lokalne urządzenia handlu	100m ² pow. sprzedaży	4 ÷ 6 na 100m ² powierzchni sprzedaży
2	Restauracje, kawiarnie	100 miejsc konsumpcyjnych	30
3	Hotele, motele, pensjonaty	100 łóżek	25 ÷ 35
4	Obiekty sportowe	100 użytkowników jednocześnie	25 ÷ 30
5	Domy kultury, kluby*	100 użytkowników jednocześnie	25 ÷ 30
6	Szkoły, przedszkola,	100 zatrudnionych	30
7	Zakłady produkcyjne i rzemieślnicze	100 zatrudnionych	15 ÷ 25

* bez funkcji widowiskowych.

2. Bilansowanie potrzeb parkingowych może następować w skali przekraczającej teren wskazany dla pojedynczego obiektu usługowego, jednak przy zachowaniu 1÷1,5 minutowego czasu dojścia od obiektu (w szczególności usługowego) do miejsca postojowego.
3. W sytuacji realizacji usługi nie podlegającej warunkom zasad, o których mowa w ust.1, koniecznym jest zapewnienie minimum jednego miejsca postojowego (w granicach działki budowlanej).

§ 26

Dla obszarów objętych planem ustala się zaopatrzenie w wodę oraz uzbrojenie terenów w sieć wodociągową, (uwzględniające potrzebę ochrony przeciwpożarowej), zgodnie z ustanowionymi, odrębnymi przepisami obowiązującymi w tym zakresie, na następujących zasadach:

- 1) zaopatrzenie w wodę z ujęcia wody głębinowej w Branicach, usytuowanego poza granicami opracowania niniejszego planu;
- 2) utrzymanie istniejących sieci wodociągowych wraz z urządzeniami, dopuszczając ich remonty, przebudowę i rozbudowę;
- 3) budowę nowych sieci wodociągowych wraz z urządzeniami.

§ 27

Dla obszarów objętych planem ustala się uzbrojenie w sieć i urządzenia kanalizacji sanitarnej i deszczowej, zgodnie z ustanowionymi, odrębnymi przepisami obowiązującymi w tym zakresie, na następujących zasadach:

- 1) utrzymanie istniejącej sieci (wraz z urządzeniami) kanalizacji sanitarnej, dopuszczając ich remonty i rozbudowę, budowę nowych sieci kanalizacji sanitarnej wraz z urządzeniami;
- 2) odprowadzanie ścieków bytowo-gospodarczych wyłącznie poprzez wiejski system kanalizacji sanitarnej do istniejącej w Branicach oczyszczalni ścieków bytowych, usytuowanej poza granicami opracowania niniejszego planu;
- 3) przesyłanie ścieków deszczowych do rzeki Opawy poprzez kanały deszczowe, z zastrzeżeniem zainstalowania urządzeń podczyszczających;
- 4) zakaz wprowadzania ścieków sanitarnych bezpośrednio do gruntu i do wód powierzchniowych.

§ 28

Dla obszarów objętych planem ustala się uzbrojenie w sieć elektroenergetyczną, zgodnie z ustanowionymi, odrębnymi przepisami obowiązującymi w tym zakresie, na następujących zasadach:

- 1) zasilanie z GPZ 110/15KV zlokalizowanego na terenie oznaczonym symbolem **A1UP**, z dopuszczeniem prowadzenia zasilania z poza granic opracowania niniejszego planu,
- 2) utrzymanie ze strefami technicznymi istniejących: napowietrznych i kablowych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV, kablowych linii elektroenergetycznych nN oraz stacji transformatorowych dopuszczając ich remonty, przebudowę, rozbudowę, zmianę przebiegu, w tym, w przypadku zaistnienia kolizji z nowoprojektowanymi obiektami;
- 3) budowę nowych urządzeń i linii kablowych elektroenergetycznych.

§ 29

Dla obszarów objętych planem ustala się zaopatrzenie w gaz i uzbrojenie terenów w sieć gazową zgodnie z ustanowionymi, odrębnymi przepisami obowiązującymi w tym zakresie, na następujących zasadach:

- 1) utrzymanie ze strefą ochronną, istniejącej sieci gazowej: gazociągu wysokiego ciśnienia DN150 PN 4,0 MPa relacji granica państwa - Branice oraz sieci gazowej dystrybucyjnej niskiego ciśnienia, dopuszczając jej remonty, rozbudowę, przebudowę, budowę nowych sieci wraz z urządzeniami;
- 2) zasilanie obszaru z istniejącego obiektu gazowego – SRP⁰ I i II⁰ Branice poprzez sieć gazową niskiego ciśnienia.

§ 30

Dla zabudowy na terenach oznaczonych symbolami **A1MN÷A13MN**, **A1U**, **A1UP÷A2UP**, **A1US** dopuszcza się zaopatrzenie w energię cieplną w oparciu o co najmniej jedno z zasilających:

- 1) energią elektroenergetyczną;
- 2) niekonwencjonalnymi źródłami energii odnawialnej, w tym w szczególności energią słoneczną poprzez baterie słoneczne;
- 3) węglem o zawartości siarki palnej w paliwie do 0,3%;
- 4) olejem opałowym;
- 5) gazem;
- 6) siecią ciepłowniczą.

§ 31

1. Dla obszarów objętych planem ustala się wyposażenie w podziemną sieć teletechniczną oraz uzbrojenie towarzyszące zgodnie z ustanowionymi, odrębnymi przepisami obowiązującymi w tym zakresie.
2. W obszarach objętych planem zakazuje się instalowania anten telefonii komórkowej.

§ 32

Dla obszarów objętych planem ustala się zaopatrzenie w ciepło i uzbrojenie w sieć ciepłowniczą, na następujących zasadach:

- 1) utrzymanie ze strefą ograniczeń w użytkowaniu, istniejącej sieci ciepłowniczej, dopuszczając jej remonty, rozbudowę, przebudowę, budowę nowych sieci;
- 2) zasilanie w ciepło z istniejącej kotłowni usytuowanej na terenie oznaczonym symbolem **A1UP**.

§ 33

Dla obszarów objętych planem ustala się gospodarkę odpadami na następujących zasadach:

- 1) gospodarowanie odpadami zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami oraz ustanowionymi odrębnymi przepisami;
- 2) gospodarka odpadami niebezpiecznymi w małych ilościach winna być prowadzona zgodnie z ustanowionymi, odrębnymi przepisami obowiązującymi w tym zakresie;
- 3) gospodarka odpadami na terenie obiektów budowlanych winna być prowadzona z uwzględnieniem segregacji odpadów;
- 4) miejsca do gromadzenia odpadów komunalnych winny być osłonięte murem o wysokości co najmniej 1,5 m i oddzielone pasem zieleni od strony drogi publicznej.

§ 34

1. Dla obszarów objętych planem obowiązują określone przepisami odrębnymi i normami branżowymi ograniczenia w użytkowaniu terenów przyległych do istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej.
2. Ustala się, w szczególności:
 - 1) strefę ochronną, w granicach określonych na rysunku planu, dla gazociągu wysokiego ciśnienia DN150 PN 4,0 MPa, o szerokości 40 m (po 20 m od sieci, mierząc poziomo i prostopadłe do osi), z zastrzeżeniem ograniczeń, o których mowa w ustępie 5 ;
 - 2) strefę techniczną, w granicach określonych na rysunku planu, dla napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV o szerokości 16 m (po 8 m od osi linii, mierząc poziomo i prostopadłe do osi), z zastrzeżeniem ograniczeń, o których mowa w ustępie 5 ;
3. Sieci infrastruktury technicznej winny być sytuowane w liniach rozgraniczających dróg.
4. Dopuszcza się usytuowanie sieci infrastruktury technicznej poza terenami, o których mowa w ustępie 3, w przypadku braku technicznej możliwości prowadzenia zgodnie z zapisem ustaleń w ustępie 3.
5. Dla strefy ochronnej gazociągu wysokiego ciśnienia DN150 PN 4,0 MPa, obiektu gazowego - SRP I i II⁰ Branice oraz strefy technicznej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV, o których mowa w ustępie 2 ustala się zakaz zabudowy i wprowadzania zadrzewień, z zastrzeżeniem utrzymania obiektu gazowego – SRP I⁰ i II⁰ Branice.

Rozdział 9

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 35

Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z przeznaczeniem podstawowym i uzupełniającym, ustanowionym w przepisach niniejszej uchwały, tereny stanowiące obszary objęte niniejszym planem pozostaną w dotychczasowym zagospodarowaniu i użytkowaniu.

Rozdział 10

Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy.

§ 36

1. Ustala się stawki procentowe (określone w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości), służące naliczaniu jednorazowych opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości (przy uwzględnieniu przeznaczenia podstawowego terenów objętych planem) opisane w poniższej tabeli:

Przeznaczenie podstawowe terenu:	Stawka procentowa:
MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	30 %
U – zabudowa usługowa	30 %
UP – zabudowa usług publicznych	20 %
US – usługi sportu i rekreacji	30 %
ZP – zieleń urządzone	10 %
ZI – zieleń izolacyjna	5 %
KPK – wydzielony ciąg pieszo – jezdny	10 %
KDD – droga publiczna klasy dojazdowa	30 %

2. Dla terenów oznaczonych symbolami: **ZCn, KDZ, KDL, ITG**, nie ustala się stawek procentowych (określonych w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości), służących naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, (przy uwzględnieniu przeznaczenia podstawowego, każdego z w/w terenów) – nie nastąpi wzrost ich wartości, w związku z uchwaleniem planu.

Rozdział 11

Przepisy końcowe.

§ 37

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego i publikacji na stronach internetowych Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Branice.

§ 38

Uchwałę powierza się do wykonania Gminy Branice.

§ 39

Uchwała wchodzi w życie po 30 dniach od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.