

Uchwała Nr XVI/132/12
Rady Gminy Branice
z dnia 30 stycznia 2012 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 08 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, zmiany: Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 106, poz. 675, Nr 40, poz. 230 oraz z 2011 r. Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 21, poz. 113, Nr 217, poz. 1281, Nr 149, poz. 887) w związku z art. 20 ust. 1 i art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 roku, Nr 80, poz. 717, zmiany: Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043 i Nr 130, poz. 871 oraz z 2011 r. Nr 32, poz. 159 i Nr 153, poz. 901) oraz po stwierdzeniu, że miejscowy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Branice (Załącznik nr 1 do uchwały Nr XXXII/168/08 Rady Gminy Branice z dnia 16 grudnia 2008 roku),

Rada Gminy Branice uchwala:
miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Branice.

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany w dalszej części niniejszej uchwały planem, obejmuje teren położony w sołectwie Branice po północno - wschodniej stronie drogi publicznej powiatowej (ul. Roli – Żymierskiego), w kierunku Bliszczyc, o powierzchni 6,40 ha.
2. Granice planu określone zostały Uchwałą Nr V/38/11 Rady Gminy Branice z dnia 28 marca 2011 r., w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

§ 2

1. Plan składa się z tekstu planu, który stanowi treść niniejszej uchwały oraz rysunku planu, będącego załącznikiem nr 1 do uchwały, którego ustalenia graficzne zostały przedstawione na aktualnej mapie zasadniczej w skali 1:1000 i który zawiera wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Branice.
2. Do niniejszej uchwały dołącza się następujące załączniki, stanowiące jej integralne części:
 - 1) rozstrzygnięcie Rady Gminy Branice 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 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, zapisane w formie tekstowej, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.
3. Przedmiot planu stanowią ustalenia wyrażone w postaci:
 - 1) obowiązujących ustaleń tekstowych stanowiących:
 - a) przepisy ogólne
 - b) przepisy dotyczące przeznaczenia terenów, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu

- Rozdział 1,

- do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów - Rozdział 2,
- c) przepisy dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do granic przyległych nieruchomości, kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów, zasad i warunków sytuowania tablic i urządzeń reklamowych, a także standardów jakościowych ogrodzeń, - Rozdział 3,
- d) przepisy dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - Rozdział 4,
- e) przepisy dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego - Rozdział 5,
- f) przepisy dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - Rozdział 6,
- g) przepisy dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości - Rozdział 7,
- h) przepisy dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy - Rozdział 8,
- i) przepisy dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy, budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - Rozdział 9,
- j) przepisy dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - Rozdział 10,
- k) przepisy dotyczące stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 - Rozdział 11,
- l) przepisy końcowe - Rozdział 12;
- 2) obowiązujących ustaleń graficznych na rysunku planu, określających:
- a) granicę obszaru objętego planem,
- b) linie rozgraniczające tereny objęte planem, o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- c) **A** – symbol literowy identyfikujący jednostkę planistyczną Branice, w obrębie której znajduje się obszar objęty planem,
- d) symbole literowe identyfikujące tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi:
MNU – tereny zabudowy mieszkaniowo (jednorodzinnej) – usługowej,
P – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
KDD – tereny dróg publicznych klasy D - dojazdowa;
- e) linie zabudowy,
- f) oznaczenie zasięgu wydzielonej, w ramach obszaru objętego planem, strefy podlegającej ochronie na mocy ustaleń planu - strefy technicznej napowietrznych przewodów elektroenergetycznych 15 kV średniego napięcia.
4. Rysunek planu, obok obowiązujących ustaleń graficznych, o których mowa w ustępie 3, punkcie 2, zawiera oznaczenia informacyjne, w których mieszczą się:
- 1) skala rysunku planu w formie liczbowej i liniowej;
- 2) proponowane podziały na działki budowlane;
- 3) istniejące urządzenia infrastruktury technicznej, w szczególności:
- a) przewody napowietrzne elektroenergetyczne 15 kV średniego napięcia,
- b) przewody napowietrzne elektroenergetyczne niskiego napięcia nN,
- c) przewody i urządzenia wodociągowe,
- d) przewody i urządzenia teletechniczne,
- e) przewody i urządzenia kanalizacyjne,
- f) przewody i urządzenia gazowe - gazociąg wysokiego ciśnienia DN 150 PN 4,0 MPa relacji granica państwa – Branice,
- g) przewody i urządzenia gazowe - gazociąg niskiego ciśnienia,
- h) strefa techniczna gazociągu wysokiego ciśnienia DN 150 PN 4,0 MPa relacji granica państwa - Branice.
5. Nie określa się na obszarze objętym planem w formie ustaleń tekstowych:
- 1) zasad ochrony zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na obszarze objętym niniejszym planem nie występują zabytki oraz dobra kultury współczesnej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., Nr 80, poz. 717, z późniejszymi zmianami);
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych – na obszarze objętym planem

nie występują tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

6. Nie określa się na obszarze objętym planem w formie ustaleń graficznych granic terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych – na obszarze objętym planem nie występują.

§ 3

Ileokroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć uchwałę Rady Gminy Branice, której treść stanowi część tekstową planu i której integralnymi częściami są odpowiednio rysunek planu oraz wymagane rozstrzygnięcia;
- 2) terenie – należy przez to rozumieć wydzielony w planie teren, ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi (obejmujący nieruchomości gruntowe lub ich części), oznaczony symbolem;
- 3) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć rodzaje form zagospodarowania, które jako jedyne są dopuszczone na terenie objętym niniejszym planem;
- 4) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, które powinno dominować na danym terenie, w sposób określony w ustaleniach planu i stanowić nie mniej niż 51% zagospodarowania terenu, o ile nie zostało przedmiotowo ustalone inaczej w pozostałych przepisach niniejszej uchwały;
- 5) 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;
- 6) 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;
- 7) 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;
- 8) wysokości zabudowy (budynku lub jego części służącej do określenia maksymalnego, pionowego wymiaru budynku) – należy przez to rozumieć definicję wysokości budynku, zgodnie z § 6 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) 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;
- 10) linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię regulującą usytuowanie zabudowy na działce budowlanej, rysowaną 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;
- 11) istniejącej zabudowie – należy przez to rozumieć zabudowę zrealizowaną w obszarze objętym planem, na dzień podjęcia niniejszej uchwały;
- 12) urządzeniach infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć definicję urządzeń, zgodnie z § 143 ust. 2 rozdziału 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2004 roku, Nr 261, poz. 2603, z późniejszymi zmianami), na dzień podjęcia niniejszej uchwały;
- 13) strefach technicznych - należy przez to rozumieć strefy kontrolowane od sieci infrastruktury technicznej, obejmujące pas terenu wzdłuż sieci po obu jej stronach pozwalający na stały lub okresowy dostęp operatora kontrolującego stan sieci, a w przypadku awarii na jej usunięcie (szerokość tej strefy ustala się na podstawie rodzaju sieci, średnicy, głębokości posadowienia);
- 14) infrastrukturze telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu – należy przez to rozumieć definicję infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu, zgodnie z art. 2, ust. 1, pkt 4 ustawy z dnia 7 maja 2010 roku o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. z 2010 r. Nr 106, poz. 675), na dzień podjęcia niniejszej uchwały;

- 15) gospodarowaniu odpadami, w tym niebezpiecznymi, zgodnie z ustanowionymi, odrębnymi przepisami – należy przez to rozumieć gospodarowanie odpadami, w tym niebezpiecznymi, w szczególności, zgodnie z ustawą z dnia 13 września 1996 roku o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tekst jednolity: Dz. U. z 2005 r. Nr 236, poz. 2008, z późniejszymi zmianami) oraz ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 roku o odpadach (tekst jednolity: Dz. U. z 2010 roku, Nr 185, poz. 1243, z późniejszymi zmianami).

Rozdział 2

Przepisy dotyczące przeznaczenia terenów, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów

§ 4

1. Wydziela się na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny i oznacza symbolami **A1MNU ÷ A4MNU**.
2. Dla terenów oznaczonych symbolami **A1MNU ÷ A4MNU**, ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa (jednorodzinna) – usługowa (w tym zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z towarzyszącymi usługami, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bez towarzyszących usług, zabudowa usługowa);
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) budynki gospodarcze,
 - b) garaże,
 - c) miejsca do parkowania,
 - d) zieleni urządzona,
 - e) urządzenia infrastruktury technicznej, w tym drogi wewnętrzne,
 - f) istniejąca zabudowa zagrodowa.
3. Dla terenów z podstawowym przeznaczeniem dla zabudowy mieszkaniowej (jednorodzinnej) - usługowej, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami **A1MNU ÷ A4MNU**, ustala się:
 - 1) zachowanie istniejącej zabudowy;
 - 2) przebudowa, rozbudowa, remont istniejącej zabudowy, wprowadzenie nowej zabudowy na zasadach:
 - a) parametry i wskaźniki kształtowania terenu:
 - powierzchnia całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie więcej niż 60% i nie mniej niż 10%,
 - powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniej niż 20%,
 - ilość miejsc do parkowania (w granicach działki budowlanej), w sytuacji realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bez towarzyszących usług - nie mniej niż dwa miejsca (nie wliczając w to garażu wolnostojącego i garażu wbudowanego w budynek mieszkalny), w sytuacji realizacji usług, w tym towarzyszących zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z zasadami ustalonymi w § 14, ust. 1,
 - dopuszcza się zachowanie wielkości powierzchni całkowitej 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,
 - wskaźniki powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej i minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie obowiązują w stosunku do urządzeń infrastruktury technicznej, sytuowanych na wydzielonych działkach budowlanych,
 - b) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - wysokość zabudowy nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, gdzie druga stanowi poddasze użytkowe i nie więcej niż 12,00 m,
 - wysokość budynków gospodarczych, garaży wolnostojących - nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 7,00 m,
 - geometria dachu, w tym budynku mieszkalnego, usługowego: dwuspadowy, o symetrycznych kątach nachylenia połaci, o kącie nachylenia połaci dachu w przedziale od 30° do 45°,

- geometria dachu garażu, gospodarczego: dwuspadowy, o symetrycznych kątach nachylenia połaci, o kącie nachylenia połaci dachu w przedziale 15° do 45°,
 - dopuszcza się dla budynków urządzeń infrastruktury technicznej stosowanie dachów płaskich,
 - dopuszcza się stosowanie dachów czterospadowych z kalenicą oraz o prostopadłym układzie kalenic (wielospadowych),
 - dopuszcza się zachowanie w istniejącym budynku liczby kondygnacji, wysokości, geometrii dachu, w sytuacji jego przebudowy, rozbudowy,
 - dopuszcza się stosowanie, w szczególności okien w połaci dachowej, lukarn, naczółków, ganków wejściowych, ryzalitów ścian, w tym bocznych.
4. Sposób realizacji miejsc do parkowania zgodnie z § 8 pkt 3.
 5. Ustala się linie zabudowy, wyznaczone na rysunku planu dla nowej zabudowy, w tym sytuowanej bezpośrednio przy drodze publicznej oznaczonej symbolem **A14KDD**.
 6. Na działkach budowlanych, w tym stanowiących luki budowlane, dla których nie wyznaczono na rysunku planu linii zabudowy, linia zabudowy winna być przyjęta jako kontynuacja linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich, położonych przy tej samej drodze publicznej.

§ 5

1. Wydziela się na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren i oznacza symbolem **A1P**.
2. Dla terenu oznaczonego symbolem **A1P**, ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe – obiekty produkcyjne, składy i magazyny;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zabudowa usługowa: rzemiosła usługowego i produkcyjnego,
 - b) budynki zaplecza administracyjnego, technicznego i gospodarczego, związane z obsługą przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego terenu,
 - c) garaże,
 - d) miejsca do parkowania,
 - e) urządzenia, obiekty komunikacji, w tym stacja paliw z zapleczem usługowym,
 - f) zieleni urządzona,
 - g) urządzenia infrastruktury technicznej, w tym drogi wewnętrzne.
3. Dla terenu z podstawowym przeznaczeniem dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, wydzielonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem **A1P**, ustala się:
 - 1) zachowanie na terenie oznaczonym symbolem **A1P** istniejącego zagospodarowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu;
 - 2) przebudowa, rozbudowa, remont istniejącej zabudowy, wprowadzenie nowej zabudowy na zasadach:
 - a) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - powierzchnia całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie więcej niż 80% i nie mniej niż 10%,
 - powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniej niż 5%,
 - ilość miejsc do parkowania dla zabudowy, realizowanej w ramach przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego, zgodnie z zasadami, o których mowa w § 14, ust. 1,
 - b) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - stosowanie indywidualnych rozwiązań przy zachowaniu zasady, iż wysokość zabudowy nie wyższa niż 15 m, z zastrzeżeniami:
 - nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne dla części zaplecza techniczno – magazynowego i socjalnego, obiektu rzemiosła usługowego,
 - nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna dla obiektu produkcyjnego, składu i magazynu, obiektu rzemiosła produkcyjnego,
 - dopuszcza się dominanty wysokościowe związane z technologią produkcji.

§ 6

1. Wydziela się na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny i oznacza symbolami: **A14KDD**, **A15KDD**.
2. Dla terenów oznaczonych symbolami: **A14KDD**, **A15KDD**, ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy D - dojazdowa;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zieleni urządzona,
 - b) urządzenia infrastruktury technicznej.

Rozdział 3

Przepisy dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do granic przyległych nieruchomości, kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów, zasad i warunków sytuowania tablic i urządzeń reklamowych, a także standardów jakościowych ogrodzeń

§ 7

1. Dla terenów oznaczonych symbolem **MNU**, ustala się zasady usytuowania obiektów budowlanych:
 - 1) dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych w granicy działki budowlanej w sytuacji realizacji zabudowy bliźniaczej lub szeregowej;
 - 2) dopuszcza się realizację garażu, budynku gospodarczego, budynku usługowego w granicy działki budowlanej, (w sytuacji kiedy następuje jednoczesna realizacja garażów lub budynków gospodarczych lub budynków usługowych na bezpośrednio sąsiadujących działkach budowlanych);
 - 3) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej w granicy działki budowlanej.
2. Dla terenów oznaczonych symbolem **MNU**, ustala się wymagania dotyczące rozwiązań architektonicznych nowych budynków oraz istniejących, w tym rozbudowywanych i przebudowywanych (w szczególności pokrycia dachów oraz kolorystyki):
 - 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;
 - 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 stosowanie kolorów zastrzeżonych jako identyfikacja firm.
3. Dla terenów objętych planem ustala się zasady dotyczące umieszczania znaków informacji wizualnej (wiejskiego systemu informacji wizualnej oraz informacji wizualnej w celach reklamowych):
 - 1) znak informacji wizualnej w celach reklamowych, w sytuacji umieszczania go na ścianie budynku, winien być umieszczony na poziomie kondygnacji przeznaczonej pod usługi;
 - 2) zakazuje się umieszczania znaków informacji wizualnej:
 - a) na drzewach, za wyjątkiem znaków informacji związanych z opisem drzewa,
 - b) bezpośrednio na połaci dachowej i kalenicy,
 - c) w formie wielkogabarytowej, typu billboard, o powierzchni ekspozycyjnej powyżej 9 m², z zastrzeżeniem punktu 3;
 - 3) dopuszcza się umieszczanie znaków informacji wizualnej (bez ograniczeń powierzchni ekspozycyjnej):
 - a) na terenie oznaczonym symbolem **A1P**,
 - b) czasowych reklam na elewacjach budynków, stosowanych tylko w trakcie formalnie prowadzonych robót budowlanych.
4. Ogrodzenia działek na terenach oznaczonych symbolem **MNU** - zakaz stosowania prefabrykowanych elementów betonowych od strony dróg publicznych.

Rozdział 4

Przepisy dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 8

Dla obszarów objętych planem ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu jest wymagane, z zastrzeżeniem przewodów infrastruktury technicznej, w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 2) w zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem – stosowanie instalacji opartych o niskoemisyjne techniki spalania paliw;
- 3) w zakresie ochrony wód (powierzchniowych i podziemnych) przed zanieczyszczeniem:
 - a) nakaz utwardzania placów (ogólnodostępnych i manewrowych) na terenie oznaczonym symbolem **P**), dróg gminnych i wewnętrznych, obsługujących istniejącą i projektowaną zabudowę, miejsc do parkowania, z dopuszczeniem stosowania nawierzchni przepuszczalnych na terenach oznaczonych symbolem **MNU** oraz 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,
 - b) zakaz wprowadzania ścieków bytowo – gospodarczych i przemysłowych bezpośrednio do gruntu i do wód powierzchniowych;
- 4) w zakresie ochrony powierzchni ziemi, nakazuje się:
 - a) gromadzenie 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,
 - b) w przypadku naruszenia istniejących urządzeń hydrotechnicznych i melioracyjnych (rowów otwartych i drenażu) – przebudowę tych urządzeń lub budowę nowych (w tym na zasadzie przełożenia);
- 5) w zakresie ochrony przed oddziaływaniem pól elektromagnetycznych na środowisko – dopuszczalne poziomy pól elektromagnetycznych charakteryzowane przez dopuszczalne wartości parametrów fizycznych dla terenów przeznaczonych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 6) w zakresie ochrony przed hałasem – rodzaje terenów, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, określone wskaźnikami hałasu: tereny zabudowy mieszkaniowo (jednorodzinnej) - usługowej (oznaczone symbolem **MNU**), jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo - usługowe;
- 7) w zakresie zieleni - nakazuje się kształtowanie nowej zieleni poprzez wprowadzenie nasadzeń zgodnie z siedliskiem, przy uwzględnieniu ich docelowej wysokości i rozłożystości.

Rozdział 5

Przepisy dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego

§ 9

Dla terenów objętych planem, w przypadku ujawnienia podczas robót ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, ustala się: wykonawca robót ziemnych zobowiązany jest wstrzymać wszelkie roboty mogące go uszkodzić lub zniszczyć, zabezpieczyć odkryty przedmiot (przy użyciu dostępnych środków) i miejsce jego odkrycia oraz niezwłocznie powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub Wójta Gminy Branice.

Rozdział 6

Przepisy dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 10

1. Dla przestrzeni publicznych - terenów oznaczonych symbolami **A14KDD** i **A15KDD**, ustala się obowiązek zapewnienia dostępności osobom niepełnosprawnym.
2. Dla przestrzeni publicznych - terenów oznaczonych symbolami **A14KDD** i **A15KDD**, dopuszcza się wprowadzenie stałych i niestałych elementów wyposażenia ulicy, w tym, w szczególności tablic informacyjnych, ławek, koszy na śmieci.

Rozdział 7
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 11

W przypadku przystąpienia do scalania i podziału nieruchomości na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych, obowiązują zasady i warunki podziału terenu na działki budowlane (w ramach terenów oznaczonych symbolem **MNU**):

- 1) powierzchnia działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej nie mniejsza niż 700 m²;
- 2) powierzchnia działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej nie mniejsza niż 300 m²;
- 3) powierzchnia działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej nie mniejsza niż 600 m² (dla odrębnego budynku);
- 4) szerokość frontu działki dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej nie mniejsza niż 18 m;
- 5) szerokość frontu działki dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej nie mniejsza niż 9 m;
- 6) szerokość frontu działki dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej nie większa niż 22 m (dla odrębnego budynku);
- 7) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczających drogę publiczną w przedziale $45^{\circ} \div 135^{\circ}$;
- 8) dopuszcza się, w sytuacji podziału nieruchomości na działki budowlane, zgodnie z warunkami punktów 1÷6 niniejszego ustępu, odstępowanie 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÷6, w stosunku do wszystkich uzyskanych działek).

Rozdział 8
Przepisy dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy

§ 12

Dla strefy technicznej napowietrznych przewodów elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV, wyznaczonej na rysunku planu, ustala się zakaz zabudowy i zakaz wprowadzania nasadzeń drzew.

Rozdział 9
Przepisy dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy, budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 13

1. Dla terenu z podstawowym przeznaczeniem dla drogi publicznej, wydzielonej na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonej symbolem **A14KDD**, stanowiącej drogę publiczną klasy D – dojazdowa, ustala się:
 - 1) utrzymanie drogi, z dopuszczeniem jej remontu, przebudowy, jako ciągu jednojezdniowego, dwupasowego (1 x 2);
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających - 10 m, z zastrzeżeniem pkt 3;
 - 3) w sytuacji niemożności utrzymania wymaganej szerokości w liniach rozgraniczających 10 m, linie rozgraniczające opierają się na linii istniejącego ogrodzenia;
 - 4) szerokość jezdni z dwoma pasami ruchu nie mniej niż 4,5 m;
 - 5) dopuszcza się, w szczególności, wyznaczenie pasów do parkowania przykrawężnikowych, zatoczek autobusowych;
 - 6) dopuszcza się stosowanie metod inżynierii ruchu w celu poprawy bezpieczeństwa oraz uspokojenia ruchu (w tym progów spowalniających).
2. Dla terenu z podstawowym przeznaczeniem dla drogi publicznej, wydzielonej na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonej symbolem **A15KDD**, stanowiącej drogę publiczną klasy D – dojazdowa, ustala się:
 - 1) ciąg jednojezdniowy, dwupasowy (1 x 2);
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m;
 - 3) szerokość jezdni z dwoma pasami ruchu nie mniej niż 4,5 m;

- 4) dopuszcza się, w szczególności, wyznaczenie pasów do parkowania, przykrawężnikowych, zatoczek autobusowych;
- 5) dopuszcza się stosowanie metod inżynierii ruchu w celu poprawy bezpieczeństwa oraz uspokojenia ruchu (w tym progów spowalniających).

§ 14

1. Dla terenów objętych planem ustala się porządkowanie systemu parkowania według poniższych zasad:

L.p.	Rodzaj obiektu usługowego lub użyteczności publicznej.	Jednostka odniesienia.	Liczba stanowisk postojowych na jednostkę odniesienia.
1	Lokalne urzędy 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	Zakłady produkcyjne, rzemieślnicze	100 zatrudnionych	15 ÷ 25

2. W sytuacji realizacji usługi nie podlegającej warunkom zasad, o których mowa w ust. 1, koniecznym jest zapewnienie minimum jednego miejsca do parkowania (w granicach działki budowlanej).

§ 15

Dla obszaru objętego planem ustala się zaopatrzenie w wodę oraz uzbrojenie terenów w sieć wodociągową, (uwzględniając potrzebę ochrony przeciwpożarowej) na zasadach:

- 1) zaopatrzenie w wodę z ujęcia wody głębinowej w Branicach, usytuowanego poza granicami obszaru objętego planem;
- 2) utrzymanie istniejących przewodów i urządzeń wodociągowych, dopuszczając ich remonty, przebudowę i rozbudowę;
- 3) budowę nowych przewodów i urządzeń wodociągowych.

§ 16

Dla obszaru objętego planem ustala się uzbrojenie terenów w przewody i urządzenia kanalizacji sanitarnej i deszczowej, na zasadach:

- 1) utrzymanie istniejących przewodów i urządzeń kanalizacji sanitarnej, dopuszczając ich przebudowę, remont oraz budowę nowych przewodów i urządzeń kanalizacji sanitarnej;
- 2) odprowadzanie ścieków bytowo-gospodarczych i przemysłowych do istniejącej w Branicach oczyszczalni ścieków bytowych, usytuowanej poza granicami obszaru objętego planem;
- 3) przesyłanie ścieków deszczowych do rzeki Opawy poprzez kanały deszczowe, z zastrzeżeniem zainstalowania urządzeń podczyszczających;

§ 17

Dla obszaru objętego planem ustala się zaopatrzenie w energię elektroenergetyczną oraz uzbrojenie w przewody i urządzenia elektroenergetyczne, na zasadach:

- 1) zasilanie z GPZ 110/15KV, zlokalizowanego poza granicami obszaru objętego niniejszym planem, poprzez sieć średniego napięcia, z dopuszczeniem prowadzenia zasilania z innych punktów zasilania;
- 2) utrzymanie ze strefami technicznymi istniejących przewodów, w szczególności:
 - a) przewodu napowietrznego elektroenergetycznego średniego napięcia 15 kV ze strefą techniczną o szerokości 16 m – 2 x po 8 m od osi przewodu,
 - b) przewodów napowietrznych elektroenergetycznych niskiego napięcia nN ze strefą techniczną o szerokości 4 m – 2 x po 2 m od osi przewodu,
 dopuszczając ich przebudowę, zmianę przebiegu oraz budowę nowych urządzeń i przewodów, w tym kablowych.

§ 18

Dla obszaru objętego planem ustala się zaopatrzenie w gaz i uzbrojenie terenów w przewody i urządzenia gazowe, na zasadach:

- 1) zasilanie obszaru z istniejącego obiektu gazowego – SRP⁰ I i II⁰ Branice poprzez sieć gazową niskiego ciśnienia, zlokalizowanego poza granicami obszaru objętego planem;
- 2) budowę nowych przewodów i urządzeń gazowych.

§ 19

Dla zabudowy na terenach oznaczonych symbolami **A1MNU ÷ A4MNU, A1P**, dopuszcza się zaopatrzenie w energię ciepłą 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.

§ 20

Dla obszaru objętego planem ustala się wyposażenie w przewody i urządzenia telekomunikacyjne, na zasadach:

- 1) utrzymanie istniejących przewodów i urządzeń telekomunikacyjnych, z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy;
- 2) budowę nowych przewodów i urządzeń telekomunikacyjnych.

§ 21

1. Przewody infrastruktury technicznej winny być sytuowane w liniach rozgraniczających dróg publicznych, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Dopuszcza się sytuowanie przewodów infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg publicznych, w przypadku braku technicznej możliwości prowadzenia, zgodnie z zapisami ustaleń w ust. 1.

§ 22

Dla obszaru objętego planem ustala się gospodarkę odpadami, na zasadach:

- 1) gospodarowanie odpadami, w tym niebezpiecznymi, zgodnie z ustanowionymi, odrębnymi przepisami;
- 2) gospodarka odpadami na terenach, na których usytuowane są obiekty budowlane winna być prowadzona z uwzględnieniem segregacji odpadów;
- 3) w sytuacji lokalizacji miejsca do gromadzenia odpadów komunalnych bezpośrednio przy drodze publicznej, miejsce do gromadzenia odpadów komunalnych winno być osłonięte murem o wysokości co najmniej 1,5 m i oddzielone pasem zieleni urządzonej od strony drogi publicznej.

Rozdział 10

Przepisy dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 23

Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z przeznaczeniami: podstawowym i uzupełniającym, ustanowionymi w przepisach niniejszej uchwały, tereny objęte planem pozostaną w dotychczasowym zagospodarowaniu.

Rozdział 11

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

§ 24

Dla terenów, w obszarze objętym planem, ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości – 30 %.

Rozdział 12
Przepisy końcowe

§ 25

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

§ 26

Uchwałę powierza się do wykonania Wójtowi Gminy Branice.

§ 27

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