

**UCHWAŁA nr XIX/145/2004**

**RADY GMINY BIERAWA**

**z dnia 26.04.2004r.**

**w sprawie:**

**uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bierawa dla sołectwa Goszyce.**

Na podstawie art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717) oraz na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139, Nr 41, poz. 412 i Nr 111, poz. 1279, z 2000 r. Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz. 1157 i Nr 120, poz. 1268, z 2001 r. Nr 5, poz. 42, Nr 14, poz. 124, Nr 100, poz. 1085, Nr 115, poz. 1229 i Nr 154, poz. 1804 oraz z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 113, poz. 984 i Nr 130, poz. 1112)

**Rada Gminy Bierawa  
uchwała:**

**§ 1**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Bierawa i przyjmuje ustalenia planu jako przepisy gminne.

**§ 2**

Plan obejmuje obszar wyznaczony granicą sołectwa Goszyce (zgodnie z ustaleniami określonymi w uchwale nr XXV/251/2001 Rady Gminy Bierawa z dn. 26 czerwca 2001 r. oraz XXXVIII/334/2002 Rady Gminy Bierawa z dn. 9 września 2002 r.). Granice terenu objętego opracowaniem określa rysunek planu - załączniki graficzne w skali 1:5000 i 1:10000, stanowiące integralną część uchwały.

**§ 3**

Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały mowa jest o *ustaleniu określonego przeznaczenia terenu*, oznacza to zakaz realizacji innego przeznaczenia terenu,

**§ 4**

Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały mowa jest o:

1. *planie* – należy przez to rozumieć ustalenia dotyczące obszaru określonego § 2 niniejszej uchwały,
2. *rysunku planu* - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:5000 oraz 1:10000 stanowiące załączniki do niniejszej uchwały,
3. *przepisach szczególnych* – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
4. *użytkowaniu podstawowym* – należy przez to rozumieć ustalony w planie rodzaj użytkowania terenów w obrębie obszaru wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, któremu winny być podporządkowane inne rodzaje użytkowania określone jako dopuszczalne,
5. *użytkowaniu dopuszczalnym* – należy przez to rozumieć ustalony w planie rodzaj

użytkowania, który uzupełnia użytkowanie podstawowe lub może z nim współistnieć na warunkach określonych w planie,

6. *terenach publicznych* – należy przez to rozumieć wydzielone grunty pod drogi publiczne, wodne, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej oraz wydzielone tereny usługowe o charakterze publicznym,
7. *intensywności zabudowy* – rozumie się przez to stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji naziemnych budynku do powierzchni działek.
8. *inne nieuciążliwe rodzaje działalności gospodarczej nie zaliczane do działalności wytwórczej lub magazynowej* – należy przyjmować rodzaje działalności gospodarczej, nie posiadające charakteru wytwórczego, przetwórczego lub magazynowego oraz te rodzaje działalności gospodarczej, których funkcjonowanie nie narusza środowiska i warunków użytkowych w stosunku do otoczenia na skutek zanieczyszczenia powietrza, gleby, wody, a także w wyniku hałasu, wibracji lub promieniowania.

## § 5

Celem planu jest:

1. określenie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach
2. określenie linii rozgraniczających ulice, place oraz drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi, a także tereny niezbędne do wytyczenia ścieżek rowerowych,
3. określenie terenów przeznaczonych dla realizacji celów publicznych oraz linii rozgraniczających te tereny,
4. określenie zasad obsługi infrastruktury technicznej oraz terenów przeznaczonych dla obsługi infrastruktury technicznej i linii rozgraniczających te tereny,
5. określenie terenów podlegających ochronie,
6. szczególne warunki zagospodarowania terenów, w tym zakaz zabudowy, wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i zdrowia ludzi, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych.

## § 6

1. Rozwiązania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Bierawa (sołectwo Goszyce) są regulowane ustaleniami tekstowymi, stanowiącymi treść niniejszej uchwały, które zawierają zakazy, nakazy a także zalecenia i warunki dopuszczenia odstępstw od zakazów i nakazów związanych z przeznaczeniem terenu, wraz załącznikami i rysunkiem planu będącym załącznikiem graficznym do uchwały.
2. Realizacja nowych obiektów, a także zmiana zagospodarowania i sposobu użytkowania terenu i obiektów, nie może naruszać:
  - a) praw właścicieli, użytkowników i władających sąsiadującymi terenami,
  - b) aktualnie obowiązujących norm technicznych, sanitarnych i przeciwpożarowych,
  - c) wymagań ochrony środowiska,
  - d) wymagań ochrony konserwatorskiej (jeśli teren podlega takowej ochronie)
  - e) innych wymagań, a w szczególności związanych z gospodarką wodną i geologią.

## § 7

1. Dla prawidłowego funkcjonowania obszaru objętego planem wyznaczono tereny dla realizacji działań publicznych, finansowanych w całości lub części z budżetu państwa lub miasta.
2. Ustalenie ustępu 1. nie narusza stanu istniejących terenów o funkcjach publicznych, co w

szczegółności dotyczy dróg i ulic o charakterze ponadlokalnym.

3. Terenami publicznymi, przeznaczonymi do obsługi komunikacyjnej terenu objętego planem są:
  - a) tereny przeznaczone dla realizacji dróg i ulic:
    - drogi główne, oznaczenie KG
    - drogi lokalne, oznaczenie KL
    - drogi dojazdowe, oznaczenie KD
  - b) tereny przeznaczone dla realizacji ścieżek rowerowych – w obrębie linii rozgraniczających dróg i ulic.
4. Obsługę obszaru objętego planem w zakresie komunikacji wraz z zielenią izolacyjną stanowią drogi główne oznaczone symbolem **KG**, lokalne oznaczone symbolem **KL** oraz dojazdowe oznaczone symbolem **KD**.

## § 8

1. Na terenie objętym niniejszym planem występują wydzielone strefy ochrony konserwatorskiej. Wyznaczenie stref ochrony konserwatorskiej ma na celu ochronę, utrzymanie i zachowanie najwartościowszych elementów i układów zabytkowych oraz kulturowo-krajobrazowych. Nie wyklucza to wprowadzenia nowej funkcji, nowej zabudowy lub modernizacji starej, jednakże z zachowaniem wymogów konserwatorskich, w sposób harmonijny i zgodny z zabytkowym charakterem sąsiedniej zabudowy oraz krajobrazu.

**Strefa W** – ochrony archeologicznej – obejmuje obszar znajdujący się w promieniu 50m od przedstawionych na rysunku planu stanowisk archeologicznych. W szczególności określa się, że:

- inwestycje prowadzone w pobliżu stanowisk archeologicznych winny być poprzedzone archeologicznymi badaniami ratowniczymi,
  - prace w obrębie stanowiska archeologicznego lub w jego pobliżu muszą być uzgodnione z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Opolu
  - wszelkie większe prace ziemne prowadzone w pobliżu wyznaczonych stanowisk powinny mieć zabezpieczone nadzory archeologiczne; "większe prace ziemne" są to prace związane z realizacją sieci wodociągowej, gazowniczej, ciepłowniczej, wykopy pod fundamenty dużych budynków o charakterze usługowym (supermarkety, hipermarkety), zakładów produkcyjnych oraz prace związane z budową autostrad i dróg szybkiego ruchu.
2. Na terenie objętym planem nie ma obiektów wpisanych do rejestru zabytków.
  3. Na terenie objętym planem nie ma obiektów o charakterze zabytkowym nie wpisanych do rejestru zabytków.
  4. Na terenie objętym planem wyznaczono obiekty o wartościach kulturowych, reprezentujące walory regionalne. Lista tych obiektów znajduje się w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały, stanowiącego jej integralną część. Wszelkie zmiany remontowe i modernizacyjne obiektów z tej grupy, znajdujących się poza strefami ochrony konserwatorskiej, będą opiniowane pod względem konserwatorskim przez organy administracji lokalnej.

Przy opiniowaniu tych obiektów na szczeblu administracji lokalnej należy uwzględnić następujące zalecenia:

- zaleca się zachowanie istniejących spadków dachów (dopuszcza się doświetlenie poddaszy w formie facjat i okien połaciowych), kształtu i podziału stolarki okiennej i drzwiowej, wystroju architektonicznego obiektów oraz stosowanie tradycyjnych materiałów (kamień, drewno, dachówka, cegła klinkierowa nie powinna być malowana)
- w wyższych obiektach dopuszcza się zmiany parterów i przystosowanie ich na potrzeby

handlowo-usługowe. Projektowane witryny powinny zachowywać podziały i osie pozostałej stolarki w obiekcie (chyba, że materiały źródłowe dokumentują inny wygląd parteru, a przebudowa dąży do powrotu do stanu pierwotnego)

W trakcie przebudów, remontów i modernizacji należy dążyć do maksymalnego utrzymania wartościowych cech regionalnych (urbanistycznych i architektonicznych).

3. Na terenie objętym planem nie ma układów zieleni o walorach zabytkowych.
4. Gmina Bierawa nie wyróżnia się szczególnymi walorami układów zieleni parkowej i parkowo-pałacowej – dominują tu lasy, stanowiące otulinę bioklimatyczną.
5. Przy ustalaniu warunków konserwatorskich należy kierować się następującymi zasadami:
  - utrwalenie dotychczasowej formy przestrzennej wsi w sytuacji niewielkiego nawarstwienia w stosunku do formy pierwotnej,
  - ochrona terenów przed niekontrolowaną, pod względem estetyki architektonicznej, zabudową niedostosowaną do środowiska kulturowego,
  - wyeliminowanie czynników degradujących układy historyczne jednostek osadniczych
  - adaptacja i modernizacja elementów zabudowy i krajobrazu do potrzeb współczesnych,
  - zagospodarowanie obiektów opuszczonych,
  - rewaloryzacja wartości krajobrazowych, zachowanie i adaptacja dawnych zagród chłopskich i folwarków stanowiących wartości historyczne i krajobrazowe,
  - wyeksponowanie regionalnej odrębności terenu,
  - ochrona historycznego układu przestrzennego i komunikacyjnego jednostek osadniczych,
  - nową zabudowę projektować indywidualnie o podwyższonych kryteriach dostosowania, mając na uwadze dostosowanie do otoczenia oraz zachowanie równowagi elementów krajobrazu historycznego tego regionu.

## § 9

1. Na terenie objętym planem nie występują obiekty uznane za pomniki przyrody.
2. Adaptuje się istniejącą zielenią, zalecając regularne stosowanie:
  - a) cięć pielęgnacyjnych – przyrodniczych w celu uzyskania najlepszego stanu zdrowotnego zieleni
  - b) cięć technicznych – nieprzyrodniczych w celu zlikwidowania zagrożeń dla ludzi i mienia (w energetyce i telekomunikacji, w budownictwie, wzdłuż ciągów komunikacyjnych).
3. W uzasadnionych przypadkach, ustala się wymianę istniejących drzew, powodujących zacienienie, zagrażających bezpieczeństwu ludzi oraz zniszczeniu podziemnych urządzeń technicznych a także przy pracach niwelacyjnych, na zieleni o wysokich walorach estetycznych, zimozielonych, odpornych na wpływy zanieczyszczenia powietrza i gleby, gatunkowo odpowiadających warunkom siedliskowym terenu.
4. Ustala się obowiązek zabezpieczenia zieleni na placach budów zgodnie z wymogami obowiązujących przepisów.
5. Należy dążyć do zachowania fragmentów słabo przekształconych biocenoz łąkowych, zadrzewień o charakterze łąkowym i starorzeczy doliny rzeki Bierawki. Ponadto wprowadza się obowiązek zachowania i ochrony wszystkich chronionych gatunków roślin i zwierząt oraz cennych siedlisk przyrodniczych.
6. Wprowadza się konieczność ochrony wszystkich ujęć wodnych – indywidualnych i

zbiorowych. W obszarze ich stref ochronnych nie można lokalizować obiektów i urządzeń, powodujących zagrożenie dla funkcjonowania i czystości ujęć wody. Ustalenie stref ochronnych w oparciu o przepisy ustawy Prawo wodne. Na rysunku planu naniesiona jest lokalizacja ujęcia wody głębinowej wraz z orientacyjnym zarysem strefy ochrony bezpośredniej (granica jednostki terenowej WZ). Zagospodarowanie terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie ujęcia zostało dostosowane do potrzeb wynikających z decyzji o ustanowieniu strefy ochronnej ujęcia.

## § 10

W granicach określonych w § 2 uchwały ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów:

- **MN** - tereny zabudowy mieszk. jednorodz.
- **MR** - tereny zabudowy zagrodowej (brutto)
- **MNU** – tereny zabudowy mieszk. jednorodz. i usług.
- **US** - tereny usług sportu (brutto)
- **UI** - tereny usług innych (brutto)
- **UK** - tereny usług kultury (brutto)
- **RL** - tereny lasów
- **RLk** - tereny lasów
- **RLp** - tereny lasów
- **RZ** - tereny zieleni łąkowej, łąki, pastwiska
- **KS** - tereny urządzeń komunikacji samochodowej
- **IT** - tereny obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej
- **EE** - tereny urządzeń elekto-energetycznych
- **P** – tereny przemysłu (brutto)
- **RP** - tereny upraw ogrodniczych i produkcji rolnej bez możliwości zabudowy
- **WZ** - tereny ujęć wody
- **KK** – tereny kolejowe
- **KG** – tereny dróg głównych
- **KL** - tereny dróg lokalnych
- **KD** - tereny dróg dojazdowych

## § 11

W granicach określonych w § 2 uchwały ustala się przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu:

<b>symbol</b>	<b>przeznaczenie terenu</b>	<b>użytkowanie</b>
<b>MN</b>	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (brutto)	<p><i>podstawowe:</i> adaptacja i projektowanie budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego o niskiej intensywności; max. wys. zabudowy – 11m od poziomu gruntu rodzimego do kalenicy dachu lub szczytu ścianki attykowej; dodatkowe ustalenia jak w §12</p>
		<p><i>dopuszczalne:</i> ulice dojazdowe i wewnętrzne, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcję podstawową, budynki gospodarcze, garaże wolnostojące, parkingi max. wys. zabudowy: – dla bud. gospodarczych - 5m od poziomu gruntu rodzimego do kalenicy dachu lub szczytu ścianki attykowej – dla garaży – 3,5m od poziomu gruntu rodzimego do kalenicy dachu lub szczytu ścianki attykowej; działalność związana z podstawowymi usługami bytowymi: handlu, gastronomii i nieuciążliwego rzemiosła oraz inne nieuciążliwe rodzaje działalności gospodarczej nie zaliczane do działalności wytwórczej lub magazynowej, prowadzone w obrębie budynku mieszkalnego; zakaz budowy oddzielnych obiektów kubaturowych dla prowadzonej działalności gospodarczej i konieczność zapewnienia miejsc parkingowych dla potencjalnych klientów w obrębie inwestowanych działek;</p>
<b>MR</b>	tereny zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej (brutto) o niskiej intensywności	<p><i>podstawowe:</i> tereny istniejącej i projektowanej zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej, dla nowej zabudowy ustala się działki o pow. min 600m<sup>2</sup>, max. wys. zabudowy – 11m od poziomu gruntu rodzimego do kalenicy dachu lub szczytu ścianki attykowej; dodatkowe ustalenia jak w §12</p>
		<p><i>dopuszczalne:</i> ulice dojazdowe i wewnętrzne, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcję podstawową, budynki gospodarcze, garaże wolnostojące, parkingi, max. wys. zabudowy: – dla bud. gospodarczych - 5m od poziomu gruntu rodzimego do kalenicy dachu lub szczytu ścianki attykowej – dla garaży – 3,5m od poziomu gruntu rodzimego do kalenicy dachu lub szczytu ścianki attykowej, budynki gospodarcze sytuowane w tylnej części działek</p>
<b>MNU</b>	tereny mieszkaniowo - usługowe (brutto) o niskiej intensywności zabudowy	<p><i>podstawowe:</i> adaptacja i projektowanie stref budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego o niskiej intensywności wraz z podstawowymi usługami bytowymi: drobne obiekty handlu, gastronomii i rzemiosła oraz inne nieuciążliwe rodzaje działalności gospodarczej nie zaliczane do działalności wytwórczej lub magazynowej; max. wys. zabudowy – 11m od poziomu gruntu rodzimego do kalenicy dachu lub szczytu ścianki attykowej; ustala się konieczność zapewnienia miejsc parkingowych dla potencjalnych klientów w obrębie inwestowanych działek; dodatkowe ustalenia jak w §12</p>
		<p><i>dopuszczalne:</i> ulice dojazdowe i wewnętrzne, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcję podstawową, parkingi, budynki gospodarcze, garaże wolnostojące max. wys. zabudowy: – dla bud. gospodarczych - 5m od poziomu gruntu rodzimego do kalenicy dachu lub szczytu ścianki attykowej – dla garaży – 3,5m od poziomu gruntu rodzimego do kalenicy dachu lub szczytu ścianki attykowej</p>

<b>symbol</b>	<b>przeznaczenie terenu</b>	<b>użytkowanie</b>
<b>UI</b>	tereny usług innych (brutto)	<i>Podstawowe:</i> istniejące obiekty usługowe pomagające w organizowaniu i usprawnianiu życia gminy - adaptacja, zieleń urządzona, urządzenia towarzyszące; dodatkowe ustalenia jak w §12
		<i>dopuszczalne:</i> obiekty handlu, rzemiosła, kultury i rozrywki, ulice dojazdowe i wewnętrzne, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcję podstawową, parkingi;
<b>RL</b>	tereny lasów, bez	<i>podstawowe:</i> gospodarka leśna
		<i>dopuszczalne:</i> funkcje rekreacyjne, urządzenia towarzyszące
<b>RLk</b>	tereny lasów, bez możliwości zabudowy	<i>podstawowe:</i> tereny leśne w granicach Obszaru Górniczego Kotlarnia III (Kotlarnia - Żłoże Północne), ustanowionego decyzją Ministra OŚZNiL; na terenach tych możliwa jest eksploatacja naturalnych złóż piasku, po spełnieniu przez przedsiębiorcę górniczego wymagań prawnych, niezbędnych do rozpoczęcia wydobycia kruszywa; po uzyskaniu zgody na eksploatację złoża jednostka terenowa będzie użytkowana zgodnie z zapisem dla terenów eksploatacji złóż (symbol PE w planie zagospodarowania sołectwa Lubieszów)
		<i>dopuszczalne:</i> urządzenia towarzyszące
<b>RLp</b>	tereny lasów, bez możliwości zabudowy	<i>podstawowe:</i> gospodarka leśna; na obszarze występują udokumentowane złoża kruszywa naturalnego, nie objęte dotychczas decyzją w sprawie udzielenia koncesji na wydobycie
		<i>dopuszczalne:</i> urządzenia towarzyszące; dopuszcza się wydobycie złoża kruszywa naturalnego, pod warunkiem uzyskania przez przedsiębiorcę górniczego decyzji Ministra OŚZNiL w sprawie udzielenia koncesji na wydobycie oraz pod warunkiem spełnienia wszystkich wymagań prawnych, niezbędnych do rozpoczęcia eksploatacji złoża; po uzyskaniu zgody na eksploatację złoża jednostka terenowa będzie użytkowana zgodnie z zapisem dla terenów eksploatacji złóż (symbol PE)
<b>RP</b>	tereny upraw ogrodniczych i produkcji rolnej bez	<i>podstawowe:</i> uprawy rolne, warzywnictwo, ogrodnictwo, bez możliwości zabudowy - dopuszcza się zabudowę gospodarsko-inwentarską; dodatkowe ustalenia jak w §12
		<i>dopuszczalne:</i> drogi dojazdowe do pól, zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne, urządzenia infrastruktury technicznej, dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń uzupełniających tj. gospodarstwo rolne, hodowlane, ujęcia wody pitnej w przypadku braku technicznych możliwości ich lokalizacji poza obszarem funkcjonalnym. Ewentualne inwestycje winny być wyposażone w infrastrukturę zapobiegającą degradacją środowiska. Lokalizacja obiektów mogących pogorszyć stan środowiska podlega procedurze oddziaływania na środowisko i uzgodnień z właściwymi organami administracyjnymi i sanitarnymi. W ramach użytkowania terenu dążyć do zachowania i wzbogacenia struktur ekologicznych (zakrzewienia i zadrzewienia).
<b>RZ</b>	tereny łąk i	<i>podstawowe:</i> tereny otwarte łąk i pastwisk , zieleń łąkowa
		<i>dopuszczalne:</i> zmiana ukształtowania terenu, urządzenia uzupełniające, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej; wszelkie inwestycje związane z użytkowaniem dopuszczalnym mogą być realizowane pod warunkiem wcześniejszego uzyskania pozytywnej opinii Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody lub biegłego z zakresu ochrony przyrody.
<b>P</b>	tereny przemysłu, rzemiosła (brutto)	<i>podstawowe:</i> istniejące i projektowane tereny przemysłu i składów - adaptacja; dodatkowe ustalenia jak w §12

<b>symbol</b>	<b>przeznaczenie terenu</b>	<b>użytkowanie</b>
		<i>dopuszczalne:</i> remonty i przebudowy, urządzenia towarzyszące, usługi rzemiosła, oraz inne rodzaje działalności gospodarczej o uciążliwości zamykającej się w granicach działek zainwestowanych, w przypadku braku, ulice dojazdowe i wewnętrzne, parkingi
<b>IT</b>	tereny obiektów i urzędzeń	<i>podstawowe:</i> tereny obiektów i urzędzeń infrastruktury technicznej ( obiekty elektro-energetyczne, wodno-kanalizacyjne, itp.) <i>dopuszczalne:</i> remonty i przebudowy, zieleń zorganizowana, tereny rekreacyjno-sportowe bez zabudowy kubaturowej, ulice dojazdowe i wewnętrzne
<b>WZ</b>	tereny ujęcia wód	<i>podstawowe:</i> tereny ujęć wody, stacji pomp i stacji uzdatniania wody. Wymagane strefy bezpośrednia i pośrednia ujęć wody. <i>dopuszczalne:</i> obiekty obsługujące, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcję podstawową, ulice dojazdowe i wewnętrzne
<b>UK</b>	tereny usług kultury (brutto)	<i>podstawowe:</i> domy kultury, biblioteki, sale zabaw, kluby, obiekty kultu religijnego; dodatkowe ustalenia jak w §12 <i>dopuszczalne:</i> zieleń urządzona, urządzenia towarzyszące, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcję podstawową, ulice dojazdowe i wewnętrzne, parkingi
<b>EE</b>	tereny urzędzeń	<i>podstawowe:</i> tereny stacji energetycznej <i>dopuszczalne:</i> urządzenia towarzyszące, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcję podstawową, ulice dojazdowe i wewnętrzne
<b>KK</b>	tereny kolejowe	<i>podstawowe:</i> tereny kolejowe - adaptacja <i>dopuszczalne:</i> remonty i przebudowa, urządzenia towarzyszące, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcję podstawową, ulice dojazdowe i wewnętrzne
<b>H1 WZ</b>	tereny ujęcia wód	<i>podstawowe:</i> tereny ujęć wody, teren przeznaczony pod strefę ujęcia wód podziemnych dla dwóch wierconych studni S-3 i S-4, zakaz użytkowania gruntów do celów nie związanych z eksploatacją ujęcia i mogących spowodować zagrożenie czystości ujęcia <i>dopuszczalne:</i> wymagana wydzielona strefa pośrednia i bezpośrednia wokół ujęć wody,
<b>H2 KS</b>	tereny urzędzeń komunikacji	<i>podstawowe:</i> tereny stacji paliw i stacji obsługi samochodów; dodatkowe ustalenia jak w §12 <i>dopuszczalne:</i> ulice dojazdowe i wewnętrzne, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcję podstawową, usługi rzemiosła
<b>H3 KS</b>	tereny urzędzeń komunikacji samochodowej	<i>podstawowe:</i> tereny parkingu dla samochodów osobowych, zakaz budowy stacji paliw; dodatkowe ustalenia jak w §12 <i>dopuszczalne:</i> ulice dojazdowe i wewnętrzne, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcję podstawową, terenowe urządzenia sportowe
<b>H4 US</b>	tereny usług sportu	<i>podstawowe:</i> usługi sportu i rekreacji, boiska sportowe; dodatkowe ustalenia jak w §12 <i>dopuszczalne:</i> drobne obiekty handlu i gastronomii, kultury i rozrywki, place zabaw, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcję podstawową, parkingi, zieleń urządzona; zakaz zabudowy kubaturowej, połączonej trwale z gruntem - możliwe zabudowania do 20m2 powierzchni zabudowy stanowiące elementy obsługi funkcji podstawowej, ulice dojazdowe i wewnętrzne, parkingi

<b>klasa ulicy</b>	<b>symbol</b>	<b>przeznaczenie terenu</b>	<b>szerokość w liniach rozgraniczających</b>
<b>KG</b>	KG1/2	Odcinek drogi głównej (droga wojewódzka nr 408); w pierwszym etapie dostosowania drogi do podanej klasy należy uzyskać następujące minimalne jej parametry: szerokość jezdni – 7.0 m, szerokość poboczy utwardzonych – 2x2.0 m, szerokość korony – 12.5 m, typ nawierzchni – KR 5; w liniach rozgraniczających drogę należy wyznaczyć pas terenu pod ścieżkę rowerową	35m minimalna odległość projektowanej zabudowy mieszkaniowej od krawędzi jezdni 20m
<b>KL</b>	(H)K20L1/2	Ulica lokalna – w miejscu istniejącej drogi	12m – w strefie terenu przeznaczonych pod zabudowę; 15m – poza terenem przeznaczonym pod zabudowę
	(H)K21L1/2	Ulica lokalna – w miejscu istniejącej drogi	12m
	(H)K22L1/2	Ulica lokalna – w miejscu istniejącej drogi	12m
	(H)K23L1/2	Ulica lokalna – w miejscu istniejącej drogi	12m
minimalna odległość projektowanej zabudowy od krawędzi jezdni: - na obszarze niezabudowanym lub w przypadku występowania pojedynczych zabudowań - 10m - na obszarze zabudowanym o czytelnej linii zabudowy - w linii zabudowy, jednak nie bliżej niż 5m - na obszarze zabudowanym o nieczytelnej linii zabudowy - nie bliżej niż 7m			
	(H)K40D1/2	Ulica dojazdowa – w miejscu istniejącej drogi	15m
	(H)K41D1/2	Ulica dojazdowa – w miejscu istniejącej drogi	10m – w strefie terenu przeznaczonych pod zabudowę; 15m – poza terenem przeznaczonym pod zabudowę
	(H)K42D1/2	Ulica dojazdowa – w miejscu istniejącej drogi	15m
	(H)K43D1/2	Ulica dojazdowa – w miejscu istniejącej drogi	10m
	(H)K44D1/2	Ulica dojazdowa – w miejscu istniejącej drogi	10m
	(H)K45D1/2	Ulica dojazdowa – w miejscu istniejącej drogi	10m
	(H)K46D1/2	Ulica dojazdowa – w miejscu istniejącej drogi	10m
minimalna odległość projektowanej zabudowy od krawędzi jezdni: - na obszarze niezabudowanym lub w przypadku występowania pojedynczych zabudowań - 8m - na obszarze zabudowanym o czytelnej linii zabudowy - w linii zabudowy, jednak nie bliżej niż 4m - na obszarze zabudowanym o nieczytelnej linii zabudowy - nie bliżej niż 5m			

- w przypadku ulic i dróg adaptowanych linie rozgraniczające o odpowiedniej szerokości prowadzone są zawsze symetrycznie w stosunku do osi istniejącego śladu jezdni
  - w przypadku ulic i dróg projektowanych oś jezdni należy prowadzić zgodnie z osią linii rozgraniczających
  - niektóre drogi i ulice posiadają lokalne przewężenia (zgodnie z rysunkiem planu), co wynika z istniejącego zagospodarowania terenu – przewężenia te nie powodują utrudnienia we właściwym przeprowadzeniu korony jezdni
  - w liniach rozgraniczających dróg i ulic dopuszcza się możliwość występowania istniejących ogrodzeń działek oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej
  - w liniach rozgraniczających dróg i ulic dopuszcza się również stawianie nowych ogrodzeń, jednak tylko w przypadku uzupełnienia przerw w linii ogrodzeń istniejących

## § 12

Na terenach o których mowa w § 11 ustala się następujące lokalne warunki i zasady:

1. Adaptuje się istniejące obiekty w dobrym stanie technicznym oraz uzasadnione zobowiązania lokalizacyjne, które spełniają wymogi w zakresie warunków technicznych na podstawie przepisów szczególnych.
2. Zmiany adaptowanego obiektu muszą uwzględniać odległości od sąsiednich budynków określone w przepisach prawa budowlanego, dotyczące ochrony przeciwpożarowej i warunków oświetleniowych.
3. Adaptuje się przebiegi istniejącej infrastruktury komunalnej z możliwością wprowadzenia korekt i przekładek własnym kosztem i staraniem na warunkach uzgodnionych z właścicielami sieci i urzędzeń.
4. Umożliwia się podział, scalanie oraz wtórny podział działek budowlanych:
  - zgodnie z liniami podziału na działki budowlane,
  - prostopadle lub równolegle do linii rozgraniczających jednostki terenowe lub do linii istniejącego podziału własnościowego,
  - w inny sposób, w przypadku sporządzania planu realizacyjnego dla większego założenia (np. osiedla domów jednorodzinnych),
5. Linie zabudowy i odległości projektowanych obiektów od granic działek zgodnie z obowiązującymi przepisami Prawa Budowlanego i z uwzględnieniem zapisu w pkt. 2.
6. Wymienione w pkt. 5 odległości priorytetowo dostosować do warunków podanych w zasadach zagospodarowania i obsługi dla elementów obsługi komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, z zachowaniem zasad i warunków określonych w przepisach szczególnych (minimalna odległość od krawędzi jezdni, strefy ochronne sieci itp.).
7. Nowo projektowane oraz rozbudowywane obiekty kubaturowe muszą nawiązywać skalą i usytuowaniem na działce (w przypadku dachów wielospadowych – kierunki kalenic) do obiektów bezpośrednio sąsiadujących z planowaną inwestycją. W zakresie projektowanych uzupełnień zabudowy należy dostosować się do istniejącej zabudowy, zachowując tę samą wysokość obiektu i charakter dachu oraz utrzymując istniejące linie zabudowy.
8. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępstwa od zasad wymienionych w pkt.7, jednak odstępstwa te należy uzgodnić z architektem miejskim.
9. Dla jednostek, przez które przebiegają główne przewody sieciowe infrastruktury technicznej (wg rysunku planu) ustala się konieczność przeprowadzenia szczegółowych uzgodnień z ich dysponentami ze względu na wymaganą strefę ochronną tych sieci.
10. Na rysunku planu niektóre jednostki znajdują się w strefie zalewowej rzeki Bierawki. Szczegółowe zasady użytkowania i zagospodarowania terenów zagrożonych zalaniem zawarto w pkt. 11 i 12 niniejszego paragrafu.
11. W planie zagospodarowania wyznacza się **strefę zagrożenia powodziowego** - na obszarze strefy ustala się następujące zasady użytkowania i zagospodarowania terenu:
  - stopniowa przebudowa i zmiana struktury użytkowania gruntów ornych w kierunku upraw mniej podatnych na straty i zagrożenia powodziowe, z preferencją dla użytków zielonych i upraw sadowniczych,
  - renaturyzacja środowiska przyrodniczego terenów położonych w pobliżu rzeki Bierawki w drodze przywrócenia charakterystycznych biotopów łąkowych, trzcinowisk, starorzeczy i pozostałości torfowisk,
  - ochrona naturalnych terenów charakterystycznych dla dolinnych terenów podmokłych (starorzecza, szuwarowiska, trzcinowiska, tereny bagienne i

- pobagienne),
- zaleca się ograniczenie prac zmieniających lokalne warunki gruntowo-wodne, w tym ograniczenie regulacji cieków wodnych na terenach otwartych oraz zawężania ich przekrojów poprzez zabudowę użytkową,
  - obszar strefy stanowi obszar zwiększonego ryzyka inwestycyjnego i może być dopuszczony do zainwestowania wyłącznie po poinformowaniu inwestora i na jego wyłączną odpowiedzialność oraz po opracowaniu planów ewakuacji obiektów w czasie powodzi,
  - wydanie decyzji **WZiZT** oraz **o pozwoleniu na budowę** dla planowanej inwestycji będzie każdorazowo rozpatrywane w trybie indywidualnym; organ upoważniony do sporządzania w/w decyzji ma prawo – w uzasadnionych przypadkach – do negatywnego rozpatrzenia wniosku o ich wydanie lub skierować wnioski o uzgodnienie inwestycji do Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej,
  - nie zaleca się lokalizacji przemysłu i składów, w szczególności mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz związanych ze składowaniem materiałów, surowców i produktów, w szczególności substancji toksycznych i niebezpiecznych dla środowiska,
  - zaleca się dążenie do likwidacji bezodpływowych zbiorników ściekowych i budowę systemów kanalizacji zbiorczej,
  - nie zaleca się lokalizacji cmentarzy, budowy wysypisk i urządzeń utylizacji zanieczyszczeń,
  - na terenie strefy dopuszcza się ograniczoną zmianę ukształtowania powierzchni terenu, służącą zwiększaniu powierzchni retencyjnych otwartych akwenów wodnych (wykorzystujących lokalne eksploatacje kruszywa naturalnego).
1. Na terenach zagrożonych powodzią dopuszcza się budowę wałów przeciwpowodziowych w obrębie każdej jednostki terenowej. Przy określaniu szczegółowego zagospodarowania terenu należy uwzględnić konieczność pozostawienia strefy wolnej od działań inwestycyjnych na szerokość min. 50m od stopy ewentualnych wałów.  
W miejscach ewentualnego powstania obwałowań koryta rzeki należy wyeliminować możliwość wykonywania wszelkich obiektów budowlanych (obiektów kubaturowych, studni, rowów, dołów) w odległości mniejszej niż 50m od stopy skarpy.  
Wzdłuż rzeki Bierawki wprowadza się zakaz działalności inwestycyjnej w pasie szerokości 20m od góry skarpy, a na pozostałych ciekach 5m, za wyjątkiem robót regulacyjnych i związanych z utrzymaniem koryta.
  2. Określa się konieczność przestrzegania przepisów, dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, w obrębie wszystkich jednostek terenowych, których te przepisy dotyczą.
  3. W przypadku terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, sąsiadujących bezpośrednio z obszarami o znaczących wartościach przyrodniczych określa się konieczność zachowania możliwie szerokiej strefy ekotonowej (granica ekosystemów leśnych z ekosystemem łąk, pól, pastwisk, wód, itp.), charakteryzującej się szczególnie wysokim stopniem różnorodności biologicznej, pozostawionej w dotychczasowym użytkowaniu (bez możliwości zabudowy).

### § 13

Obsługę obszaru objętego planem w zakresie infrastruktury technicznej ustala się następująco:

1. Na terenie objętym planem adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej naziemnej i podziemnej, obsługującej przedmiotowy teren i tereny sąsiednie.

Zapewnia się możliwość dokonywania ich remontów i przebudowy.

2. Na terenie sołectwa zabezpiecza się możliwość przeprowadzania obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w obrębie linii rozgraniczających drogi, ulice oraz innych jednostek terenowych.
3. Zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu grupowego "Korzonek", z możliwością jego rozbudowy dla nowych terenów rozwojowych. Ujęcie wody dla wodociągu stanowią dwie studnie głębinowe – zasadnicza i awaryjna.  
Przed przyłączeniem się do sieci wodociągowej wymagane jest uzyskanie od jej właściciela warunków przyłączenia oraz późniejsze ich spełnienie.
4. Na terenie sołectwa istnieje odpowiednio zorganizowany system odprowadzania ścieków. Proponuje się rozwój systemu kanalizacyjnego, który zgodnie z wcześniejszymi koncepcjami powinien być oparty na szkielecie układu kolektorów sanitarnych i przepompowni, odprowadzających ścieki do oczyszczalni ścieków w Kotłarni, a wody deszczowe do cieków wodnych. Jeżeli w 2010 roku oczyszczalnia w Kotłarni nie przedłuży pozwolenia wodnoprawnego, to ścieki będą odprowadzane specjalnym systemem kanalizacyjnym do oczyszczalni ścieków Zakładów Azotowych w Kędzierzynie-Koźlu. Do czasu realizacji i uruchomienia systemu kanalizacji dla terenów nieskanalizowanych ustala się że:
  - w celu odprowadzania ścieków gospodarczo-bytowych należy stosować szczelne zbiorniki bezodpływowe do gromadzenia nieczystości lub lokalne urządzenia biologicznego ich oczyszczania,
  - w celu odprowadzenia wód deszczowych należy przeprowadzić kryte kanały do najbliższych cieków, potoków; dopuszcza się zagospodarowanie tych wód w granicy inwestowanego terenu; ścieki opadowe należy odprowadzać do odbiorników (cieków powierzchniowych lub gruntu) po uprzednim ich oczyszczeniu w stopniu wymaganym obowiązującymi przepisami szczegółowymi.Przed przystąpieniem do działań inwestycyjnych należy uzyskać uzgodnienia i warunki dla odprowadzania ścieków i wód od właściwego organu uzgadniającego.
5. Ustala się zaopatrzenie obiektów i terenu w energię elektryczną z istniejącego i projektowanego układu linii napowietrznych i kablowych oraz stacji transformatorowych, na warunkach określonych przez gestora sieci.  
Przed przystąpieniem do działań inwestycyjnych należy uzyskać warunki przyłączenia do sieci energetycznej. Należy w szczególności uzyskać informację na temat wielkości stref ochronnych od linii energetycznych oraz bezwzględnie się do nich dostosować.
6. Na terenie sołectwa nie istnieje system sieciowego zaopatrzenia w gaz. Mieszkańcy korzystają z gazu dostarczanego butlami. Ewentualne zaopatrzenie sołectwa w gaz sieciowy uzależnione jest od Zakładu Gazowniczego w Opolu. Obecnie znaczne rozproszenie mieszkańców całej gminy Bierawa oraz wysokie koszty gazyfikacji powodują, że nie planuje się żadnych inwestycji w tym zakresie.
7. Ustala się zaopatrzenie w ciepło mieszkańców sołectwa dla przygotowania ciepłej wody i dla celów grzewczych poprzez wykorzystanie alternatywnie:
  - istniejącej sieci energetycznej
  - zastosowanie lokalnych, proekologicznych urządzeń ciepłowniczych.Zaleca się wymianę lub usprawnienie obecnie stosowanych, indywidualnych systemów ogrzewania węglowego w celu zmniejszenia emisji substancji szkodliwych dla środowiska.
8. W gminie Bierawa działa właściwie zorganizowany system odprowadzania odpadów komunalnych. Gmina dysponuje dużym, nowoczesnym, posiadającym duże rezerwy składowiskiem odpadów, posiadającym system zabezpieczeń technicznych, chroniących środowisko przed zagrożeniami. Gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z

---

obowiązującymi przepisami szczegółowymi.

9. System telekomunikacyjny w gminie Bierawa rozwija się w sposób zadowalający. Indywidualne możliwości przyłączenia się do sieci uzależnione są od rezerw technicznych operatora i bezpośrednio z nim uzgadniane.

#### **§ 14**

1. Ustalenia niniejszego planu są zgodne z generalnymi zasadami zagospodarowania terenu zapisanymi w "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bierawa".

#### **§ 15**

1. Na obszarze planu stawkę procentową do określenia wymiaru jednorazowej opłaty wzrostu wartości nieruchomości (o jakiej mowa w art. 10 ust. 3 i art. 36 ust. 3 ustawy z 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym) ustala się w wymiarze 30%.
2. W odniesieniu do gruntów będących własnością gminy jednorazowa opłata w przypadku zbycia nieruchomości nie będzie pobierana.

#### **§ 16**

1. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały tracą moc dotychczasowe ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bierawa i jego zmian zawarte w uchwałach:
- uchwała nr XVII/155/2000 Rady Gminy Bierawa z dnia 18 sierpnia 2000 r. (Dz. U. Woj. Opolskiego nr 57 poz. 311 z dnia 20.09.2000 r.)
  - uchwała nr XXXII/232/97 Rady Gminy Bierawa z dnia 11.12.1997 r. (Dz. U. Woj. Opolskiego nr 3 poz. 9 z dnia 12.02.1998 r.)
  - uchwała nr VI/39/94 Rady Gminy Bierawa z dnia 12.12.1994 r. (Dz. U. Woj. Opolskiego nr 28 poz. 243 z dnia 15.12.1994 r.)

#### **§ 17**

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego i na tablicy Urzędu Gminy Bierawa.

#### **§ 18**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bierawa.

#### **§ 19**

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

---

## ZAŁĄCZNIK nr 1

## § 1

## WYKAZ OBIEKTÓW O WARTOŚCIACH KULTUROWYCH

Ochrona wg § 8 pkt.4 nn. Uchwały

<i>ulica</i>	<i>numer</i>	<i>typ</i>	<i>datowanie</i>	<i>uwagi</i>
		kaplica przydrożna	murowana, XIX w.	przebudowana na początku XX w.
Gliwicka	1	dom	murowany, początek XX w.	dawna gospoda
Gliwicka		dom	murowany, początek XX w.	dawna gospoda

## § 2

## WYKAZ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH

Ochrona wg § 8 pkt.1 nn. Uchwały

<i>Lp.</i>	<i>Nr na planie</i>	<i>typ stanowiska</i>	<i>chronologia</i>	<i>nr rejestru zabytków</i>	<i>lokalizacja</i>	<i>uwagi</i>
1	Ar2H	śląd osadnictwa	późne średniowiecze		dz. gr. nr 139	